



Programme Local de l'Habitat (2025-2030)

Diagnostic

CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées

INTRODUCTION : LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, OUTIL STRATEGIQUE D'ORIENTATION, PROGRAMMATION ET DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT.....	3
1 CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	5
1.1 UN NOMBRE D'HABITANTS STABLE SUR LE TEMPS LONG, UN REGAIN DE CROISSANCE RECENT CONCENTRE A TARBES	5
1.2 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ACCOMPAGNE D'UN ACCROISSEMENT DES PETITS MENAGES	7
SYNTHESE PARTIE 1	9
2 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS.....	10
2.1 UN PARC DE LOGEMENT PLUTOT ANCIEN ET PEU DIVERSIFIE	10
2.2 DES SIGNES DE FRAGILITE DU PARC, MAIS UNE DYNAMIQUE ENCLENCHEE EN FAVEUR DE SON AMELIORATION	20
SYNTHESE PARTIE 2	30
3 CARACTERISTIQUES DES OCCUPANTS DU PARC	31
3.1 DES SPECIALISATIONS RESIDENTIELLES TRADUITES DANS LES STATUTS D'OCCUPATION.....	31
3.2 UNE FRAGILITE SOCIO-ECONOMIQUE DES MENAGES QUI SE REFLETE DANS LE PARC.....	40
3.3 BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT SPECIFIQUES	53
SYNTHESE PARTIE 2.....	67
4 DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET FONCTIONNEMENT DU MARCHE DU LOGEMENT	68
4.1 UN LEGER REGAIN D'ATTRACTIVITE SUR LA PERIODE RECENTE, ET NOTAMMENT A TARBES, PORTE D'ENTREE DES NOUVEAUX HABITANTS DE L'AGGLOMERATION	68
4.2 UN MARCHE DU LOGEMENT DETENDU	74
SYNTHESE PARTIE 3.....	89
DES RENCONTRES COMMUNALES POUR APPROFONDIR LE DIAGNOSTIC	90
A RETENIR.....	92
LES PRINCIPAUX ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT	94
ANNEXE	96

Introduction : le Programme Local de l'Habitat, outil stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Le PLH est l'outil stratégique de définition et d'orientation de la politique intercommunale de l'habitat¹¹. Porté par la CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées, ce document est coconstruit avec les élus du territoire et les principaux acteurs de l'habitat (services de l'Etat, autres collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations...) afin de mettre en synergie les actions portées dans ce domaine par les différents partenaires locaux à l'échelle du territoire.

Le PLH a vocation à couvrir l'ensemble des champs de la politique de l'habitat. Son contenu est défini par l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elaboré pour une durée de six ans, le PLH doit ainsi permettre :

- De programmer et répartir les nouveaux logements sur le territoire, en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale
- D'adapter l'offre aux besoins des ménages dans toute leur diversité et de répondre aux problématiques locales concernant l'habitat
- De renforcer ou d'infléchir les actions déjà mises en œuvre sur le territoire
- De promouvoir une politique foncière en accord avec les besoins
- De produire de la connaissance pour évaluer et adapter les actions

Le Programme Local de l'Habitat se compose de 3 grandes parties :

- **Un diagnostic du territoire** : analyse des conditions d'habitat locales, fonctionnement du marché immobilier, adéquation entre l'offre et la demande (notamment en matière d'hébergement et à destination des publics à besoins spécifiques). Cette étape doit permettre d'identifier les principaux enjeux et besoins locaux, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.
- **Un document d'orientations** : énoncé des principes et objectifs stratégiques de la politique locale de l'habitat (volume et diversité de l'offre, requalification du parc existant, réponses aux besoins spécifiques etc.).
- **Un programme d'actions** :
 - **Thématique** : déclinaison opérationnelle des moyens à mettre en œuvre pour répondre aux orientations définies (outils et modalités de mise en œuvre, ingénierie, aides financières et moyens dédiés, mesures réglementaires, démarches de suivi et d'évaluation).
 - **Territorialisé** : déclinaison quantifiée et localisée des objectifs de programmation, identification des principales actions et outils à mettre en œuvre selon la nature des communes.

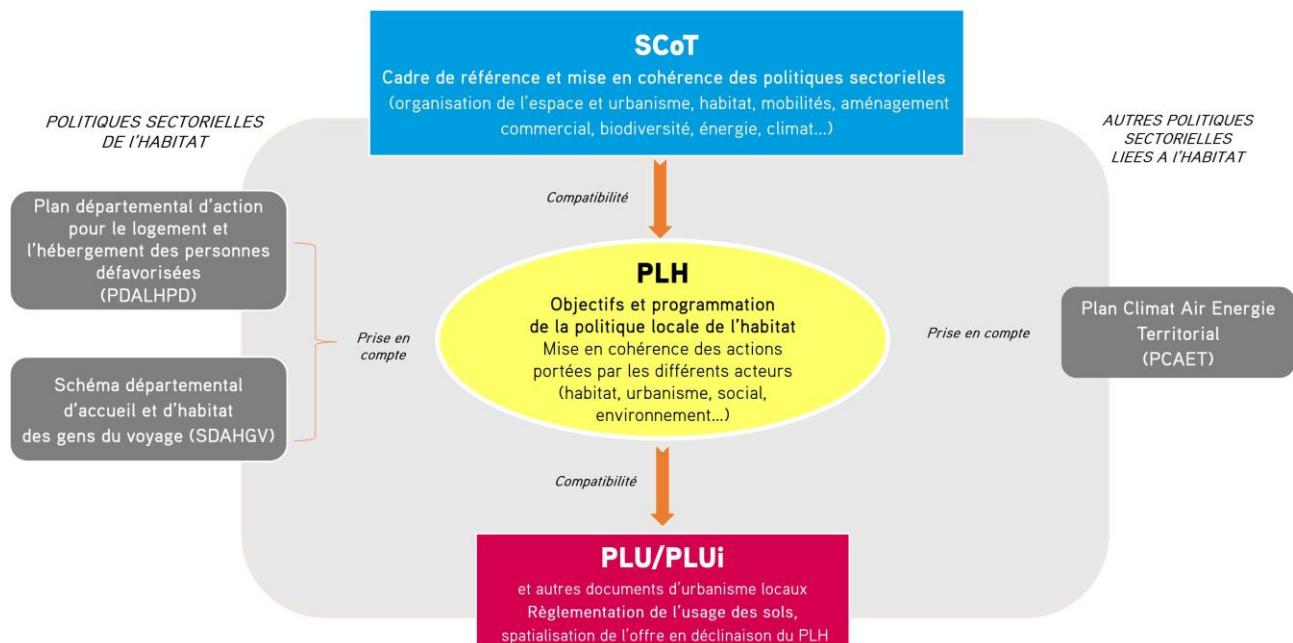
Son élaboration et sa mise en œuvre sont articulées avec de nombreuses autres politiques et documents programmatiques définis à différentes échelles, du niveau national à la commune.

¹¹ Ce programme est obligatoire pour l'ensemble des EPCI compétents en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants

Le PLH doit d'une part être compatible avec le SCoT de la CA TLP (en cours)², ce dernier venant notamment fixer les grandes orientations locales en matière d'aménagement, d'organisation de l'espace et de répartition de l'accueil démographique.

Une prise en compte des différentes politiques sectorielles de l'habitat est également nécessaire (cf. documents mis en place à l'échelle départementale relatifs aux gens du voyage, à l'hébergement des personnes défavorisées ou encore aux personnes âgées : SDAHGV, PDALHPD, schéma départemental de l'autonomie...) tout comme d'autres politiques thématiques reliées à l'habitat selon leur mise en place sur le territoire (PCAET par exemple, en lien avec les objectifs et actions conduites en matière d'amélioration et de rénovation énergétique des logements).

Une fois le PLH approuvé et exécutoire, les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, cartes communales) devront être compatibles avec ses orientations et objectifs afin de permettre une traduction opérationnelle de ce dernier (programmation et répartition territoriale de l'offre de logements, objectifs de diversification notamment en matière de logements à vocation sociale).



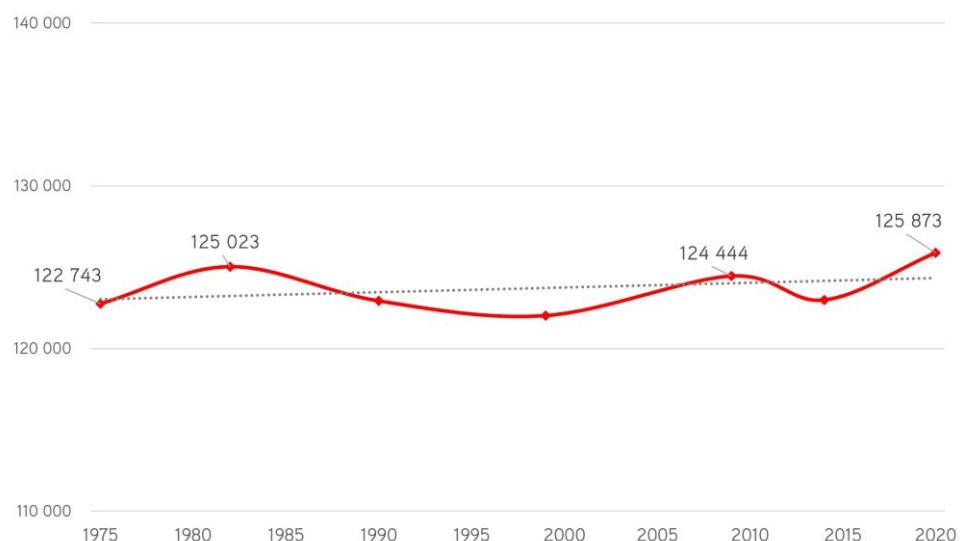
² Le SCoT de la CA TLP en cours d'élaboration ne couvre cependant pas les 3 communes des enclaves (Gardères, Luquet et Séron) contrairement au PLH qui s'applique aux 86 communes de l'intercommunalité. Dans ce cadre, le PLH se doit d'être également compatible avec le SCoT du Grand Pau couvrant ces 3 communes (approbation en 2015).

1 Contexte socio-démographique

1.1 Un nombre d'habitants stable sur le temps long, un regain de croissance récent concentré à Tarbes

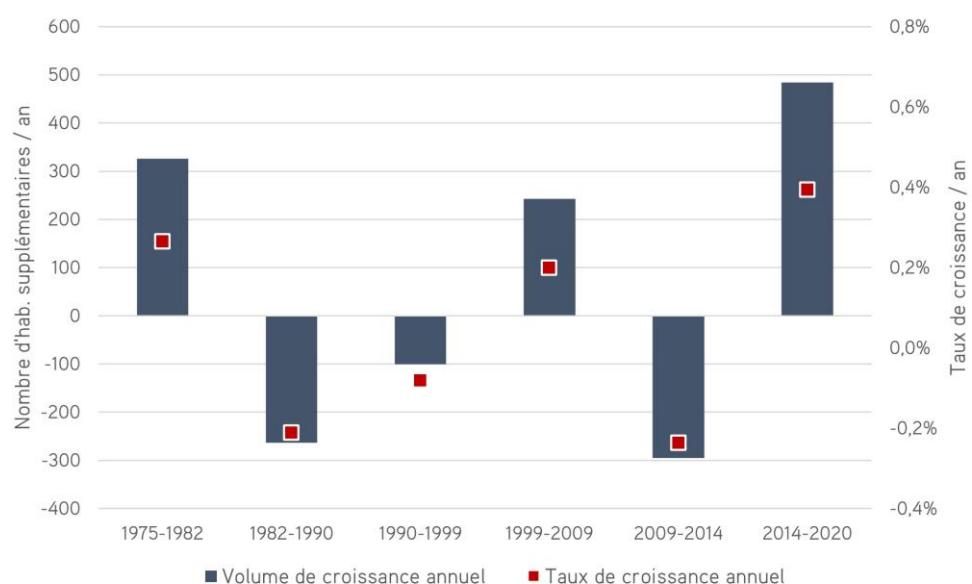
Près de 126 000 habitants sont recensés sur le territoire de la CA TLP (Recensement 2020 de l'INSEE). Ce volume global de population est resté relativement stable sur le temps long (entre 120 000 et un peu plus de 125 000 habitants depuis les années 1970 ; cf. graphique 1).

Evolution de la population de la CA TLP depuis 1975 (graphique 1 ; source INSEE RP 2020)



Des dynamiques hétérogènes ressortent toutefois selon les périodes considérées, avec des périodes de décroissance (environ 260 habitants en moins chaque année entre 1982 et 1999 ; - 300 /an entre 2009-2014) suivant ou précédant des périodes de regains (+ 320 habitants / an entre 1975 et 1982 ; + 240 / an entre 1999 et 2009 ; + 480 / an entre 2014 et 2020 ; cf. détail sur le graphique 2).

Evolution de la population de la CA TLP depuis 1975 (graphique 2 ; source Insee RP 2020)



Au-delà des dynamiques distinctes par grandes périodes, des tendances très variées sont également visibles au sein du territoire de la CA TLP selon les secteurs considérés³ (cf. graphique 3).

Certains espaces ressortent ainsi au regard de leur croissance :

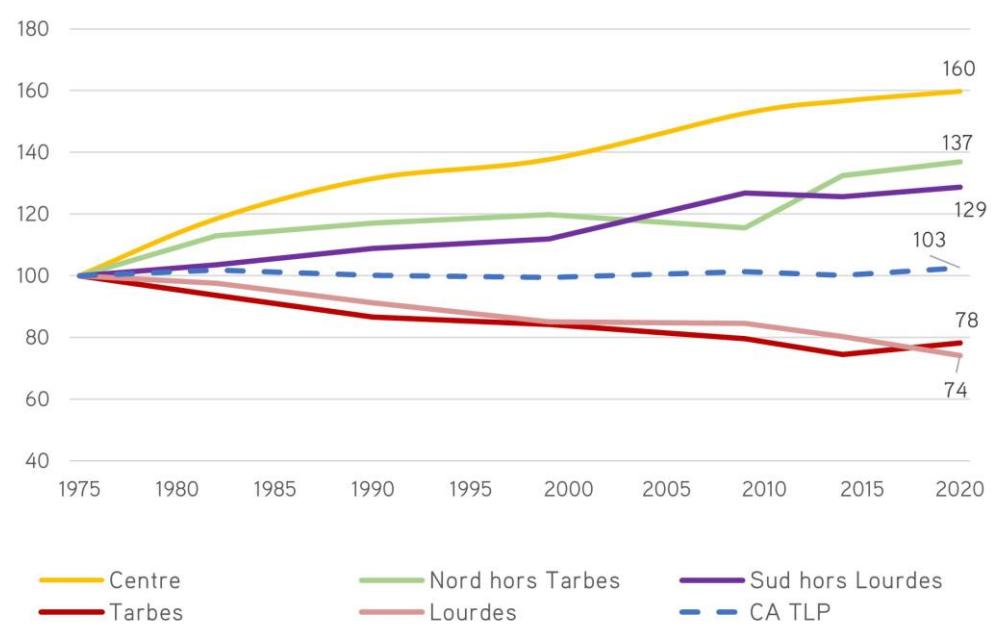
- Secteur Centre (ex. Canton d'Ossun) : croissance continue de sa population depuis les années 1970 (+ 4 500 habitants depuis 1975)
- Secteur Nord hors Tarbes : dynamique d'accueil particulièrement forte depuis la 2ème moitié des années 2000 (+ 12 800 habitants depuis 1975)
- Secteur Sud hors Lourdes : croissance principalement visible durant la 1ère moitié des années 2000 (+ 2 000 habitants depuis 1975)

En miroir de ces évolutions à la hausse, les villes-centres de Tarbes et Lourdes ont connu d'importantes baisses de leur population :

- Ville de Lourdes : diminution continue de sa population (- 4 600 habitants depuis 1975)
- Ville de Tarbes : diminution continue de sa population jusqu'au milieu des années 2010 (- 12 000 habitants depuis 1975) avec un regain sur la période récente, inédit depuis 40 ans.

La CA TLP dans son ensemble, comme illustré précédemment, a quant à elle connu une faible évolution de son nombre d'habitants (légère croissance de sa population).

Evolution de la population selon les composantes de la CA TLP, base 100 en 1975
(graphique 3 ; source Insee RP 2020)



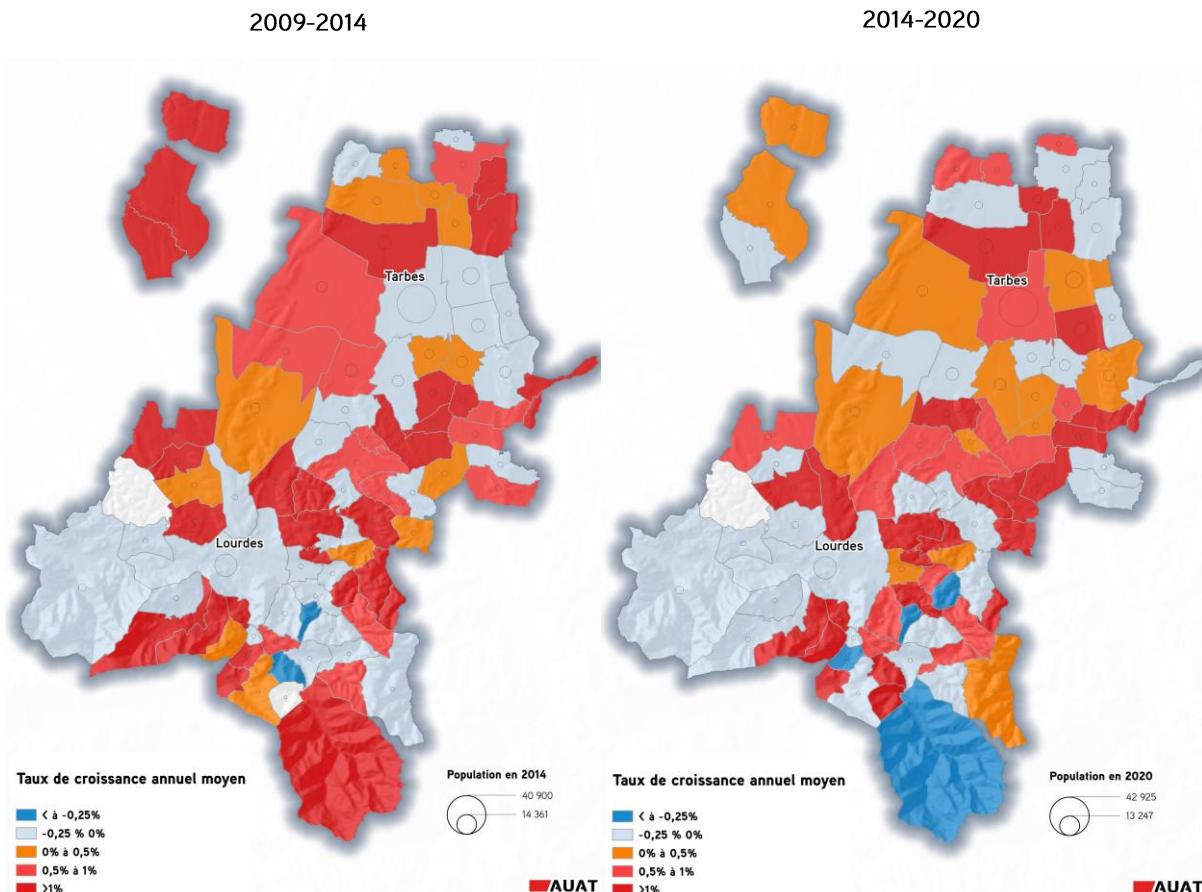
Le regain de population constaté sur la période récente est exclusivement lié au solde migratoire, c'est-à-dire la différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et celles qui en sont sorties au cours de l'année (le solde naturel, soit la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, étant quant à lui négatif). Cette reprise de la croissance démographique est par ailleurs fortement concentrée sur la ville de Tarbes (70 % du gain de population total de la CA TLP entre 2014 et 2020).

Comme illustré sur les cartes page suivante, les dynamiques ont fortement évolué entre la période 2009-2014 (diminution globale de la population) et la période 2014-2020 (redémarrage de la croissance). Au-delà de Tarbes, des regains sont également constatés en première couronne tarbaise (Aureilhan et Séméac notamment).

³ Dans le cadre du diagnostic, le territoire de la CA TLP a été découpé en 3 grands secteurs (Nord, Centre, Sud). Cf. carte en annexe p.96

La croissance demeure présente sur le secteur Centre même si celle-ci ralentit légèrement (+3 % entre 2009 et 2014 ; +2% entre 2014 et 2020). Un regain est également constaté sur le secteur Sud hors Lourdes (+2 % entre 2014 et 2020 contre -1% entre 2009 et 2014), mais cela ne concerne pas toutes les communes de ce secteur, un certain nombre d'entre elles continuant de voir leur population légèrement diminuer.

Evolution de la population par communes de la CA TLP
(Croissances annuelles 2009-2014 et 2014-2020 ; source Insee RP 2020)



1.2 Un vieillissement de la population accompagné d'un accroissement des petits ménages

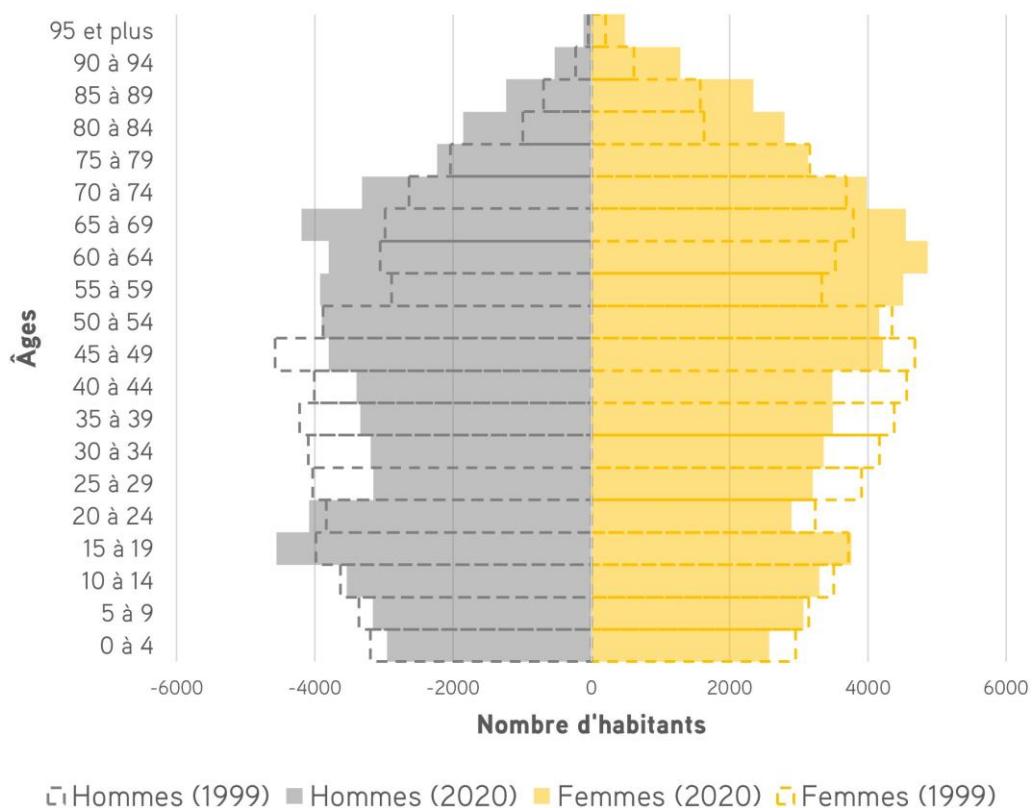
De façon similaire au reste du territoire national, la population de la CA TLP connaît une tendance structurelle au vieillissement. Les 65 ans et plus représentent ainsi aujourd’hui un peu plus du quart de la population totale contre 20 % en 1999 (soit près de 8 000 personnes supplémentaires en l’espace de 20 ans). Cette évolution s’illustre à travers le dessin de la pyramide des âges (cf. graphique 4 page suivante) et le déplacement tendanciel des catégories d’âges vers le haut (forte représentation des 50-70 ans, intégrant notamment la génération des baby-boomers). De fait, la tendance au vieillissement va progressivement se poursuivre vers les tranches d’âges supérieures au cours des années à venir, avec une augmentation prévisible des 70-75 ans et plus.

En parallèle, un creux s’observe sur les catégories d’âges intermédiaires, de 25 à 45 ans, souvent associées aux ménages « familiaux ». Enfin, les 15-24 ans ressortent comme la catégorie la plus représentée sur le territoire, venant souligner l’attractivité de la polarité étudiante tarbaise et de ses structures d’enseignement supérieurs qui permettent d’attirer des jeunes de l’ensemble du département et des territoires limitrophes.

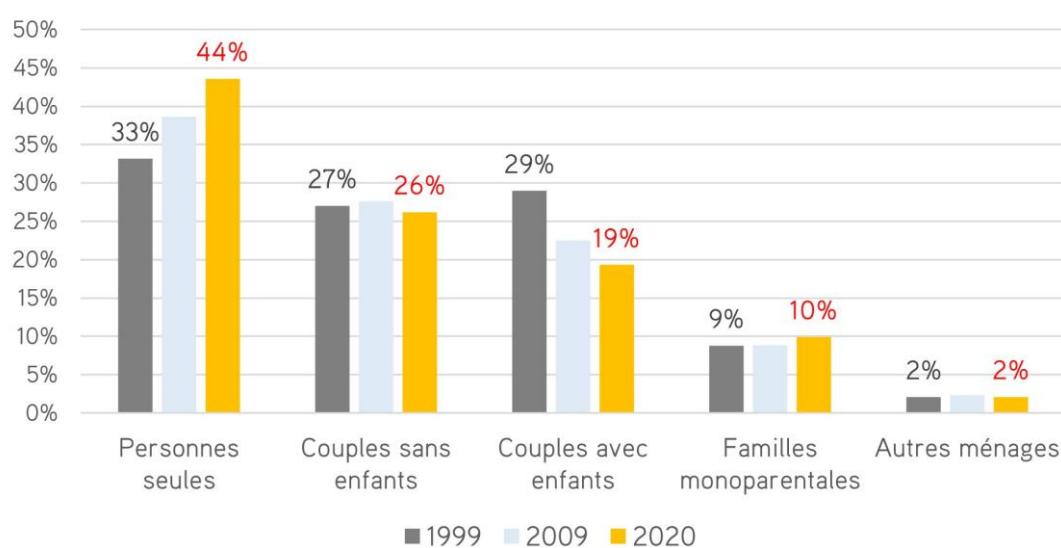
Conjointement à cette tendance au vieillissement de la population s’observe une dynamique de croissance continue des petits ménages (cf. graphique 5 ci-dessous), phénomène également visible à des échelles plus larges que ce soit au niveau régional ou national. C’est en particulier le cas des personnes seules dont le poids est passé de 33 % à 44 % des ménages entre 1999 et 2020 (soit environ 9 600 ménages supplémentaires pour cette seule catégorie). En parallèle, une forte diminution des couples avec enfant(s) est enregistrée sur la même période, ces derniers passant de 29 % à 19 % des ménages de la CA TLP (- 3 500 ménages environ).

La représentation des autres catégories de ménages reste quant à elle relativement stable, que ce soit les couples sans enfants ou les familles monoparentales (cette dernière connaissant tout de même une légère hausse contrairement à la première), même si leur nombre tend à s'accroître du fait de l'augmentation générale de la population sur la même période.

Pyramide des âges de la CA TLP ; comparatif 1999 - 2020 (graphique 4 ; source Insee RP 2020)



Structure familiale des ménages (graphique 5 ; source Insee RP 2020)





Synthèse partie 1

- **Un nombre d'habitants globalement stable sur le temps long**, mais des **dynamiques internes très hétérogènes** entre les villes-centres de Tarbes et Lourdes qui ont connu d'importantes diminution de leur population contrairement aux communes situées à leur voisinage direct ainsi que celles du secteur Centre.
- **Un regain de population notable sur la période récente** (enregistré depuis le milieu des années 2010), particulièrement concentré sur la ville de Tarbes.
- **Un vieillissement progressif de la population**, qui devrait s'accentuer dans les années à venir (de façon similaire à la grande majorité des territoires français).
- **Une diminution tendancielle de la taille des ménages** avec une baisse notable de la part des familles au profit des personnes seules.

2 Caractéristiques et évolutions du parc de logements

2.1 Un parc de logement plutôt ancien et peu diversifié

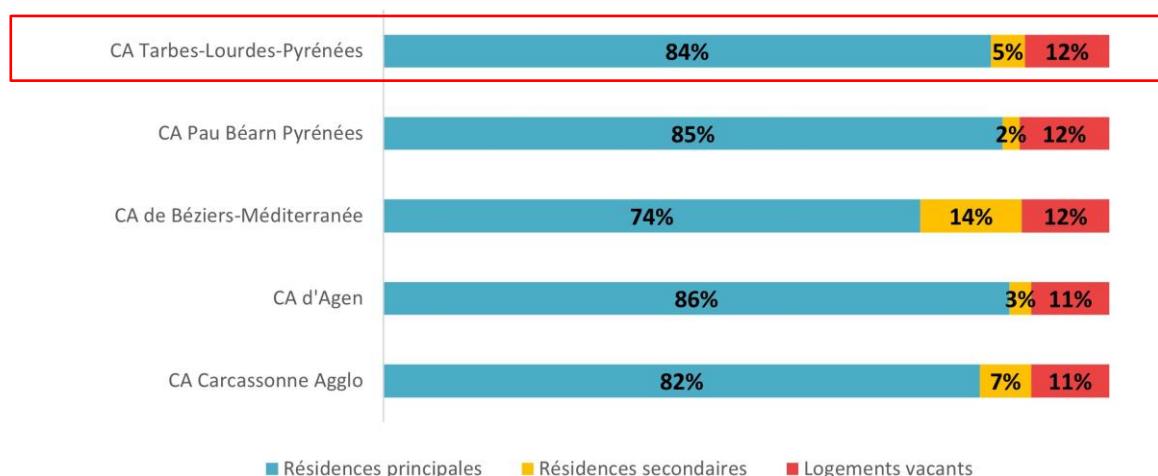
2.1.1 Une structure du parc qui reflète l'hétérogénéité du territoire

Un peu plus de 72 700 logements sont comptabilisés sur le territoire de la CA TLP (Insee RP 2018). Tous n'ont pas une vocation résidentielle permanente et l'analyse des catégories de logements permet dans un premier temps de traduire le fonctionnement global du parc. Celui-ci se décompose de la manière suivante :

- 84 % des logements sont occupés à titre de résidences principales (soit plus de 60 800 logements) ;
- 12 % sont vacants (près de 8 500 logements).
- 5 % sont des résidences secondaires et des logements occasionnels (soit plus de 3 300 logements).

Cette structure apparaît relativement proche de celle des autres territoires de comparaison présentés dans le graphique ci-dessous (en dehors de la CA Béziers-Méditerranée où la part de résidences secondaires est plus importante).

Composition du parc de logements de la CA TLP et des territoires de comparaison (Source : Insee RP 2018)



Définitions logement vacant (INSEE)

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

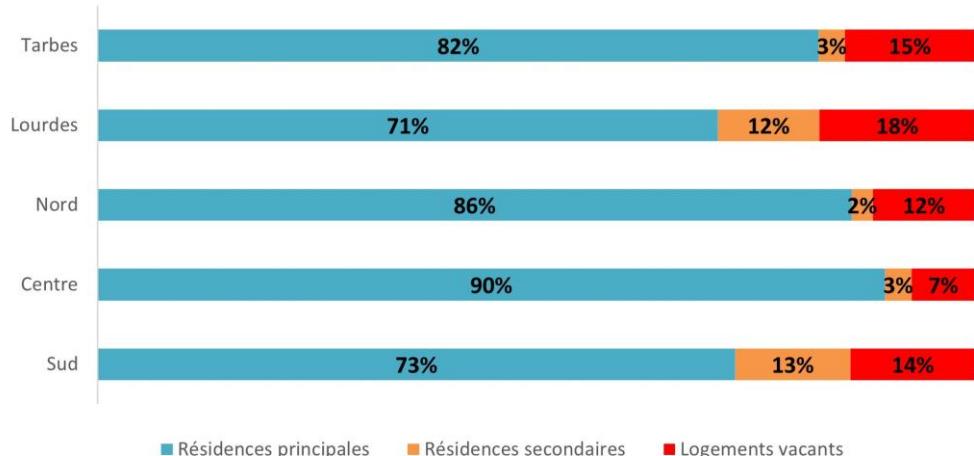
- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

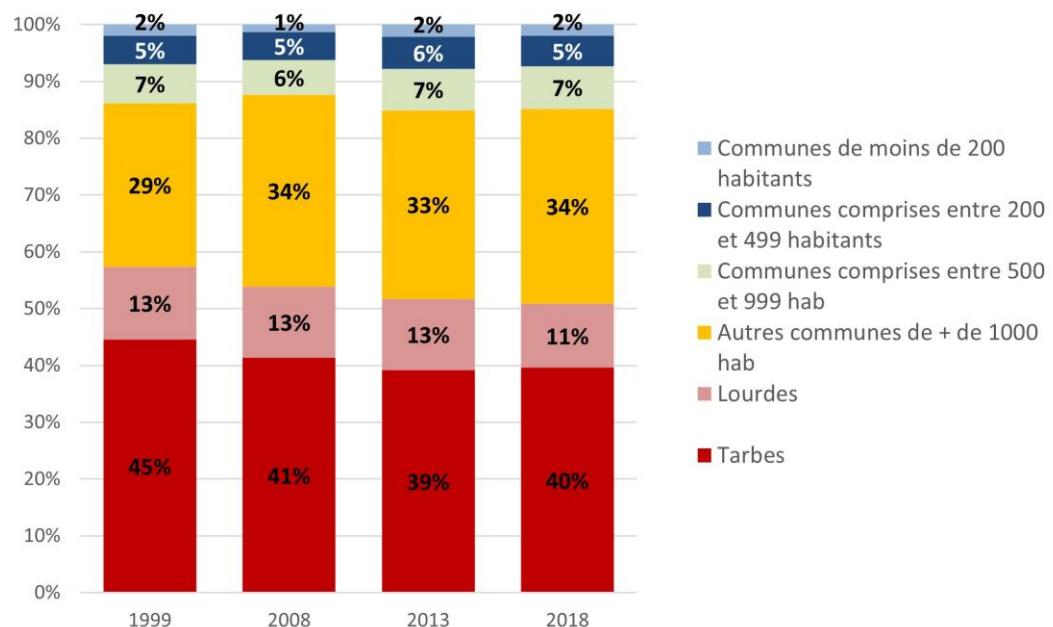
Au sein de la CA TLP, le secteur Nord concentre la majeure partie du parc de logements (près de 70% du total) en lien avec le poids résidentiel de Tarbes, pôle urbain le plus structurant de l'agglomération. La répartition du parc résidentiel par secteurs (Nord : 68% ; Sud : 20%, Centre : 12%) correspond à celle de leur poids démographique dans l'agglomération (respectivement 67 %, 18% et 15%).

Composition du parc de logements selon les secteurs de la CA TLP (Source : Insee RP 2018)



Depuis 1999, le parc de logements de l'agglomération a augmenté de plus de 23 %, avec cependant un développement résidentiel plus rapide sur le secteur central (+ 40 % soit + 2 416 logements depuis 1999). Le secteur Nord, et en particulier la ville de Tarbes, connaît quant à lui un développement résidentiel moins rapide. En corrélation avec l'accroissement du parc de logements sur le secteur central, on constate une augmentation progressive du poids résidentiel des communes hors Tarbes et Lourdes (en particulier celles comprenant entre 500 et 1000 habitants).

Evolution du poids résidentiel (population recensée) par strates de communes (source : Insee RP 2018)



La composition du parc de logements par secteur permet de caractériser les contrastes du territoire :

- **Une vocation résidentielle** marquée du secteur Centre, avec 90 % de résidences principales et un taux de vacance contenu (7%) et nécessaire à la bonne fluidité des parcours résidentiels. L'attractivité résidentielle de ce secteur, également remarquable par son dynamisme démographique reste néanmoins à nuancer par rapport à son poids démographique (près de 15 % de la population totale de l'agglomération).
- **Un secteur Nord au marché détendu**, qui présente une disparité importante entre le pôle urbain - dont le poids démographique représente près de la moitié de celui du secteur et 1/3 de celui de la CA TLP - et les autres communes. Signe de ce marché détendu, Tarbes connaît un taux de vacance important (15 %, soit près de 4 400 logements selon les données issues du RP 2018 de l'INSEE). Ce taux ainsi que le volume de logements vacants apparaissent néanmoins en diminution sur la période récente (17% de vacance et un peu plus de 4 900 logements vacants au RP 2013 de l'INSEE, soit environ 500 logements vacants de moins en l'espace de 5 ans)⁴. Dans les autres communes de ce secteur, l'attractivité résidentielle se lit à travers des parts de résidences principales (plus 90 %) et de logements vacants (6 %), équivalentes à celles du secteur Centre.
- **Une vocation « touristique » plus marquée dans le secteur Sud**, notamment en dehors de la ville de Lourdes, où la part des résidences secondaires s'élève à 16 % de l'ensemble du parc (plus de 800 logements). Comme pour le secteur Nord, la problématique de la vacance des logements ressort de façon notable d'un point de vue global, mais celle-ci apparaît essentiellement concentrée à Lourdes (taux de vacance de 18% soit plus de 1 700 logements contre 7% pour les autres communes du secteur Sud hors Lourdes)⁵.

En comparaison avec l'ensemble de la région Occitanie, la proportion de résidences secondaires et logements occasionnels (5% des logements) reste relativement contenue et témoigne d'une vocation touristique modérée sur l'agglomération, bien que plus présente dans le secteur de Lourdes. Des flux d'occupation importants peuvent toutefois faire varier la nature du parc et rendre plus ténue la frontière entre résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants : les premières, partiellement occupées à l'année, pouvant en effet alimenter le stock de logements vacants dans un contexte de déprise, notamment occasionné par des problèmes de succession, d'habitat très dégradé et/ou de coûts de travaux élevés...

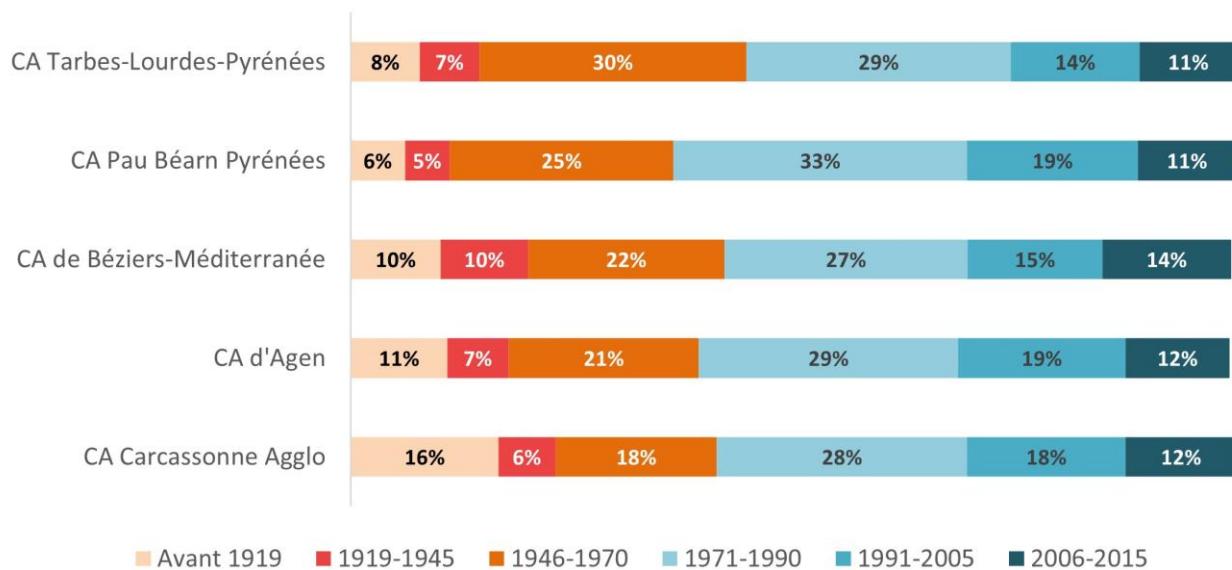
Bien que cette part des résidences secondaires et logements occasionnels demeure modérée, les derniers recensements montrent une augmentation notable de cette catégorie de logements. Ce constat ressort en particulier pour la commune de Lourdes où le taux de résidences secondaires et logements occasionnels est ainsi passé selon l'Insee, de 5% en 2013 (plus de 500 logements) à 12% en 2018 (1 120 logements). Dans le même temps, une diminution importante du nombre de résidences principales y est observée (-459 entre 2013 et 2018). Différentes hypothèses peuvent être formulées pour expliquer cette évolution : hausse du nombre de logements proposés à la location saisonnière du type Airbnb⁶, transformation de chambres hôtelières en logements occasionnels etc.

⁴ Dynamique de diminution de la vacance qui s'est ensuite confirmée sur les derniers millésimes du recensement le l'Insee

⁵ On estime un taux de vacance d'environ 7 % nécessaire pour assurer la fluidité du parc ; au-delà, il qualifie un marché relativement détendu. Les caractéristiques de ce phénomène de vacance sont détaillées plus loin dans le diagnostic.

⁶ 399 annonces actives de meublés de tourisme recensées début juillet 2022 à Lourdes (dont 85 % publiées sur Airbnb), soit 4,1 % du parc total de logements (source : Airdna)

Répartition du parc de résidences principales par époque de construction (Source : Insee RP 2018)



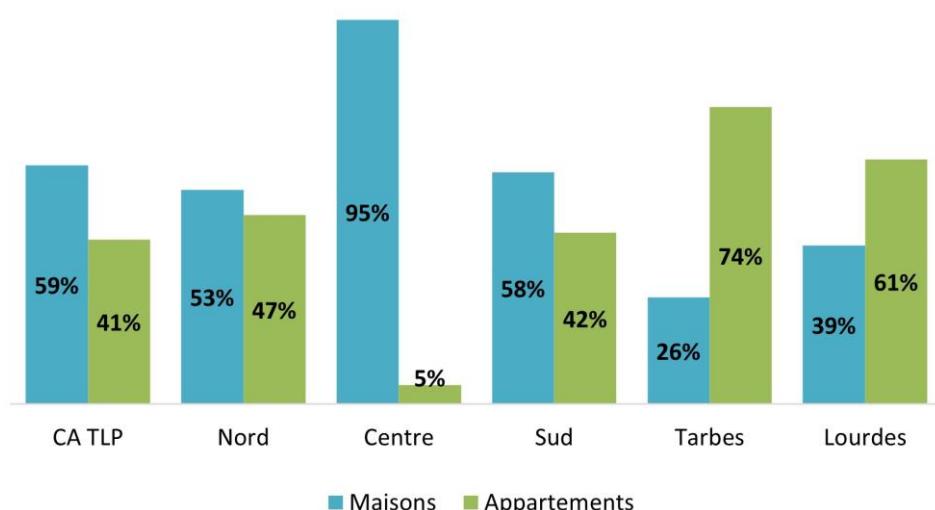
A l'échelle infra communautaire, les communes de Lourdes et Tarbes comptent une plus forte part de logements construits entre 1946 et 1970, en lien avec le développement du parc locatif social, principalement concentré sur ces communes.

Le territoire du secteur Centre connaît quant à lui un développement résidentiel soutenu à partir des années 1970, notamment du fait d'une périurbanisation qui se poursuit sur la période récente. Un développement rapide de ce territoire (analysé en détail dans la partie suivante) y explique une proportion plus faible de logements anciens par rapport au reste du territoire.

La part des logements construits avant 1919 est néanmoins plus importante dans les secteurs Centre (15% soit plus de 1 100 logements) et Sud en dehors de Lourdes (20 % du parc, soit près de 800 logements). Elle reflète un habitat typique du bâti des noyaux villageois des communes rurales, qui ne se sont vraiment développées qu'à partir des années 1970, principalement sous forme pavillonnaire.

2.1.2 Une offre de logements relativement monotypée, mais des spécificités fortes selon les territoires

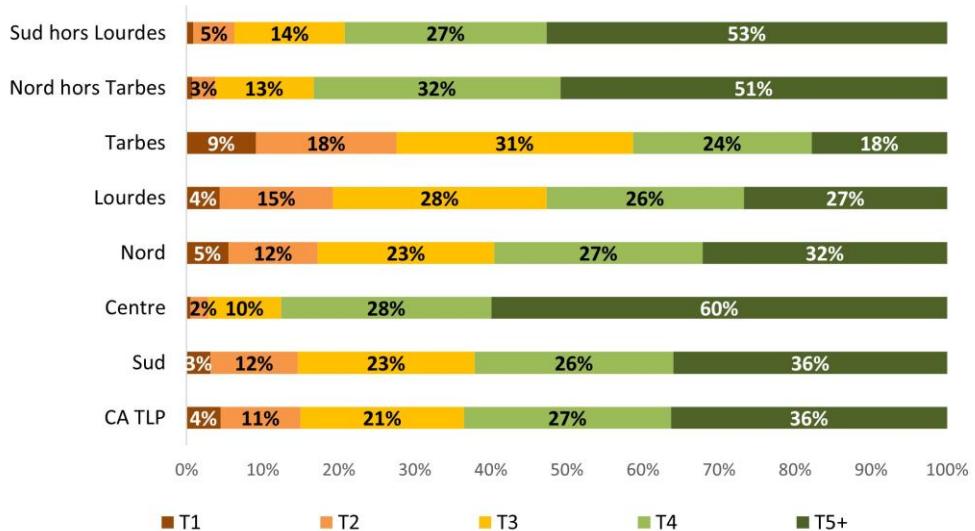
Type d'habitat des résidences principales par territoire (source : Insee RP 2018)



A l'échelle de la CA TLP, 72 % des résidences principales sont des maisons individuelles. Cette caractéristique dominante, commune à de nombreuses autres agglomérations similaires, s'explique notamment par un développement croissant de l'habitat pavillonnaire depuis les années 60 et 70. A contrario, les pôles urbains se distinguent par une majorité d'appartements (61 % des résidences principales à Lourdes ; 74 % à Tarbes), dont une proportion importante sous forme de grands ensembles d'habitat social (quartier de l'Ophite à Lourdes, quartiers Bel Air, Laubadère et Solazur à Tarbes) et de copropriétés dont les plus grandes se situent dans le quartier de Bel Air à Tarbes.

L'offre de logements sur le territoire est majoritairement constituée de grandes typologies (près des 2/3 du parc de résidences principales composé de T4 ou plus). Les petits et moyens logements (T1, T2 et T3) se concentrent sur les pôles urbains (58% des résidences principales à Tarbes et 47 % à Lourdes) quand l'offre de grands de logements de type T4 et plus est majoritairement située en dehors de ces pôles (88 % des résidences principales dans le secteur Centre, soit près de 6 700 logements ; 83 % dans le secteur Nord hors Tarbes, soit plus 15 400 logements ; 79 % dans le secteur Sud hors Lourdes, soit 3 000 logements). La répartition de ces typologies contraste avec celle des pôles urbains et reflète le caractère rural du territoire.

Typologies des résidences principales par territoires (Source : Insee RP 2018)

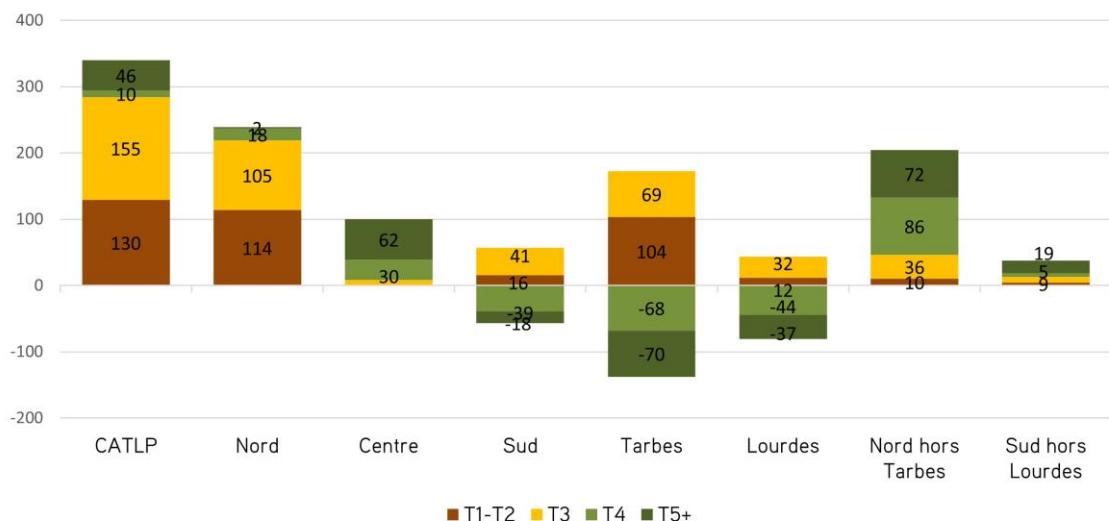


A l'échelle de la CA TLP, sur la période 2008-2018, la croissance du parc de résidences principales a été portée par les logements de taille intermédiaire (+155 T3 par an) et les petits logements (+ 130 T1 et T2 par an). Cette tendance s'observe notamment dans les secteurs Nord et Sud, en lien avec le poids du parc résidentiel des villes de Tarbes et Lourdes.

La croissance du parc de petits logements (T1/T2) est particulièrement dynamique à Tarbes où s'observe dans le même temps une décroissance des grands logements. A quelques nuances près, ce constat est également valable sur Lourdes (la décroissance des grands logements y est en effet plus prononcée par rapport à la croissance des petits logements). Plusieurs phénomènes, combinés ou non, peuvent l'expliquer : mutation progressive de grands logements vers la vacance ou la démolition, divisions venant alimenter le stock de petits logements, dispositifs de défiscalisation ayant plutôt soutenu la production de petits logements... Cette diminution des grandes typologies de résidences principales pointe la nécessité d'inverser cette tendance dans un contexte où le repeuplement des pôles urbains par de grands ménages est affiché comme un objectif stratégique, en particulier via les démarches de revitalisation des centres-villes comme « Action Cœur de Ville ».

A contrario, la croissance des résidences principales dans les secteurs Centre et Nord (hors Tarbes) s'explique essentiellement par des gains « nets » de grands logements.

Croissance annuelle moyenne des RP par typologies entre 2008 et 2018 (Source : Insee RP 2018)



Les pôles urbains ont également connu l'arrivée sur le marché des produits locatifs de défiscalisation (De Robien en 2003 et Scellier en 2009). Avec l'entrée en vigueur de ces dispositifs, les « produits investisseurs » se sont fortement développés, principalement au milieu des années 2000.

Ce mode de production a nettement privilégié le segment des petits logements. Entre 1999 et 2011, plus de la moitié du développement du parc de Lourdes a ainsi été porté par les T1 et T2 (+504 logements).

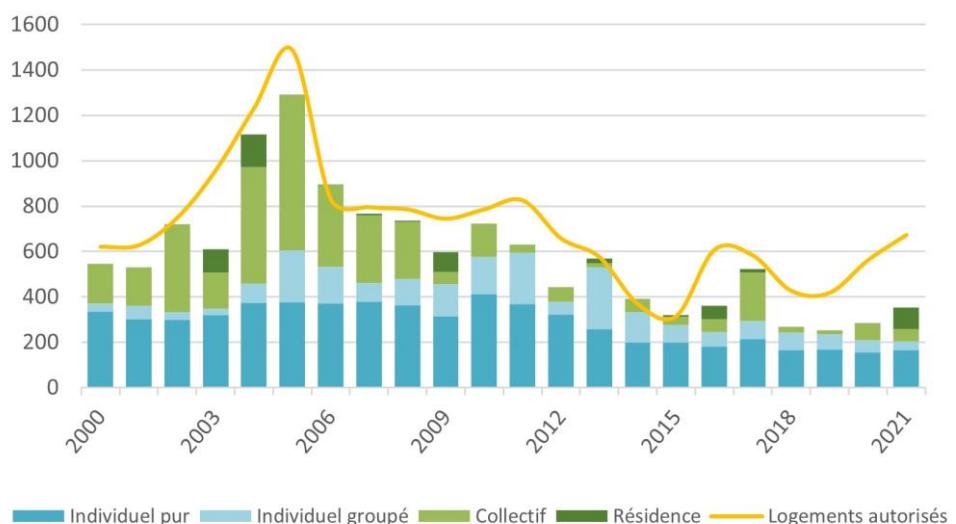
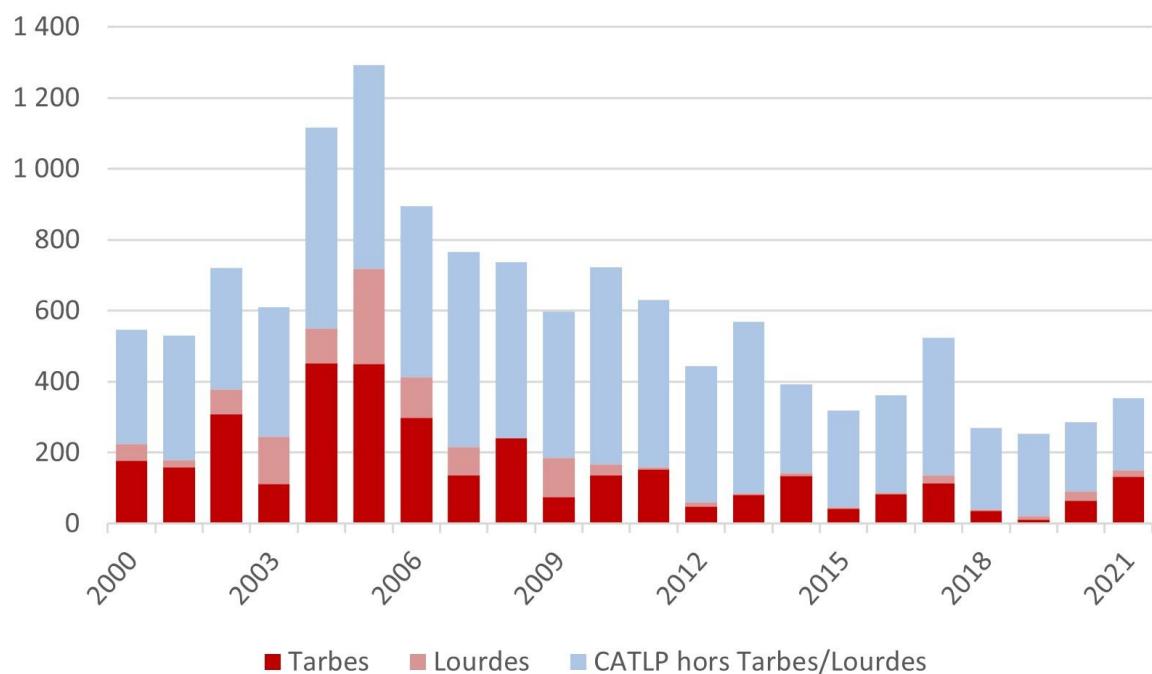
Sur la période plus récente, 2013-2018, les tendances restent semblables à l'échelle de la CA TLP avec une dynamique de croissance des résidences principales portée par les logements de taille intermédiaire (+125 T3 par an), les petites typologies (+98 T1/T2 par an) et, dans une moindre mesure, les plus grandes typologies (+54 T5 et plus). Cette croissance des résidences principales est particulièrement visible à Tarbes (+123 durant ces cinq années, en lien avec une croissance des petites typologies et dans une moindre mesure des T3).

Ce nouveau constat illustre un revirement important de dynamique sur la préfecture des Hautes-Pyrénées par rapport aux analyses effectuées sur la période précédente (2011-2016) au cours de laquelle une diminution nette du nombre de résidences principales était enregistrée. Couplé au constat d'une diminution de la vacance des logements entre 2013 et 2018, ces observations pointent l'émergence d'une dynamique positive sur Tarbes ces dernières années. Différents facteurs explicatifs pourraient être avancés : remobilisation de grands logements vacants, divisés et remis sur le marché en lien avec la montée en puissance du programme Action Cœur de Ville couplé au dispositif de défiscalisation Denormandie sur le parc existant, construction neuve en logements collectifs observée en 2017 (potentiel effet du dispositif fiscal Pinel alors actif durant cette année), etc.

Les secteurs Centre et Nord hors Tarbes se distinguent quant à eux, par une croissance du parc de grands logements, en lien avec le développement de l'habitat individuel (+ 116 T4 et + 133 T5 et plus par an en moyenne sur ces deux secteurs). A contrario, les petits et moyens logements, peinent à se développer (en particulier sur le secteur Centre), questionnant ainsi la diversité de l'offre sur ce territoire, d'autant plus que ces logements peuvent répondre à une diversité de situations : accueil de jeunes (célibataires ou en couple), logements temporaires en cas de séparation et/ou recomposition familiale, difficultés financières liées à des situations exceptionnelles de rupture familiale ou professionnelle... Les petits logements, plus sujets à la rotation, en particulier dans le parc locatif, sont aussi plus à même de favoriser un renouvellement de population, notamment pour les ménages en début de parcours résidentiel. Cette question de la diversité des typologies se pose plus généralement sur tout le territoire en dehors des pôles urbains.

2.1.3 Une dynamique de construction portée par la production de logements individuels en dehors des pôles urbains

Répartition des logements commencés et autorisés par territoire et types d'habitat (dont résidences)⁷
Source : Sitadel 2023



⁷ Les logements en résidence sont des logements occupés par un public ciblé avec une mise à disposition de services spécifiques (résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences de tourisme, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes en situation de handicap).

A l'échelle de la CA TLP, l'activité de la construction reste globalement portée par les communes hors pôles urbains durant la dernière décennie, majoritairement sur de l'habitat individuel. La production de logements neufs est repartie à la hausse à Tarbes depuis 2019 (en lien notamment avec des programmes en résidence à destination de publics dédiés) et demeure faible à Lourdes.

Les communes du secteur Nord, hors Tarbes, sont celles qui ont construit le plus de logements ces dernières années, avec environ 130 logements commencés en moyenne par an depuis 2015 (dynamique en diminution toutefois par rapport à la période allant de la fin des années 2000 au début des années 2010). En dehors de Tarbes, les communes ayant construit le plus de logements sont ainsi Sémeac, Aureilhan et Bordères-sur-l'Echez, notamment du fait d'un effort de production de logements locatifs sociaux.

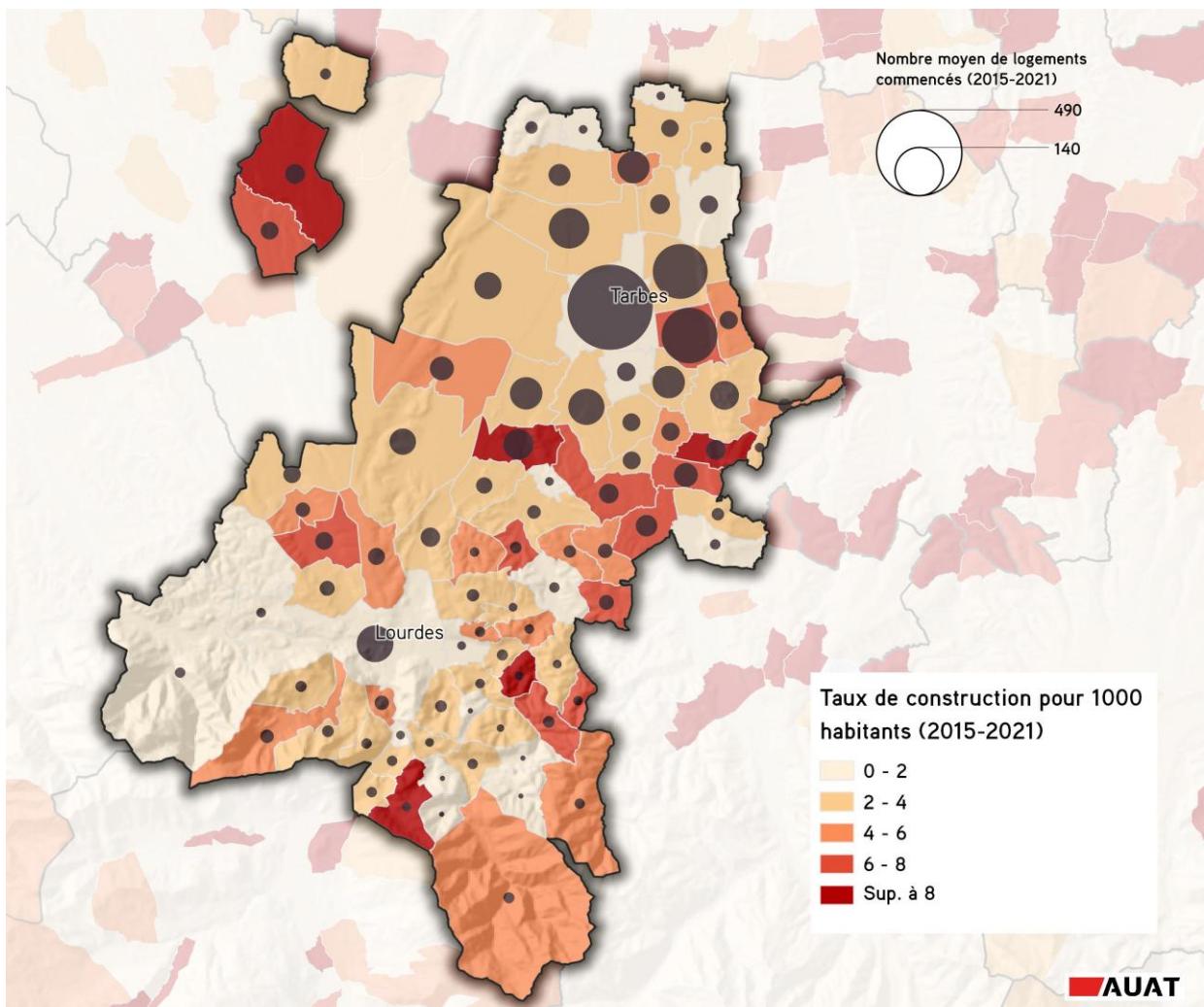
Les communes du secteur Centre ont quant à elles construit 50 logements/an en moyenne entre 2015 et 2021. Ce sont ici les communes de Juillan, Louey, Ossun et Azereix qui comptabilisent le plus de logements neufs.

Les communes du secteur Sud, territoire le plus rural, sont celles qui construisent le moins : en dehors de Lourdes, environ 20 logements/an ont été construits en moyenne pour l'ensemble du secteur depuis 2015. Plus de la moitié des communes n'ont eu aucune activité de construction.

Nombre de logements construits (en moyenne/an) sur la période 2015-2021
(source : Sitadel 2023, RPLS 2023)

Communes	Logements commencés dont résidences (moyenne logts / an)	Livraisons de logements locatifs sociaux (moyenne logts / an)
Tarbes	69	20
Sémeac	31	16
Aureilhan	30	9
Bordères-sur-l'Echez	16	6
Lourdes	13	2
Odos	13	0
Juillan	10	0
Soues	10	3
Bazet	10	3
Louey	9	0

Taux de construction annuel moyen (logements commencés dont résidences) sur la période 2015-2021
source : SITADEL 2023

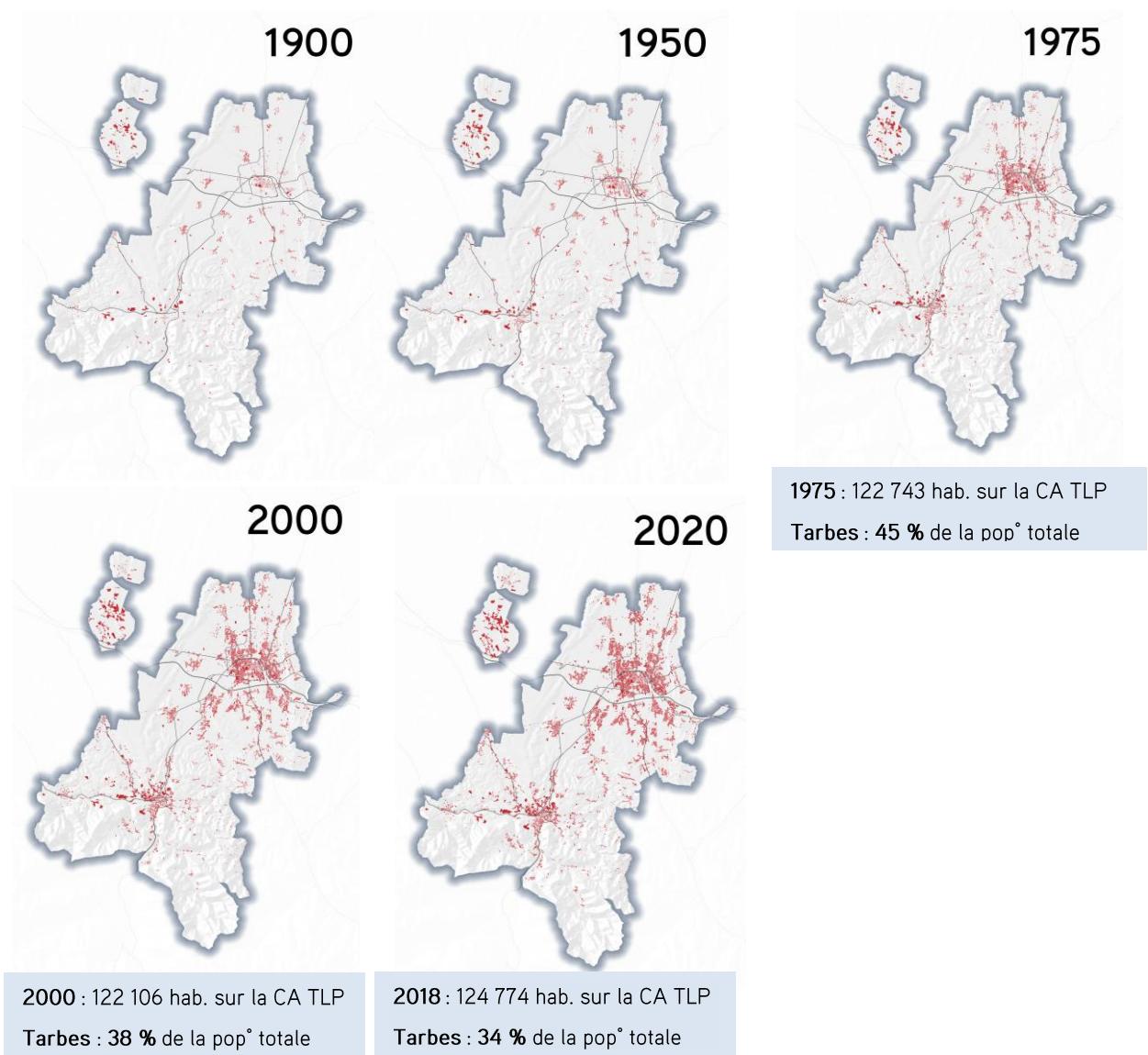


La carte ci-dessus permet de comparer l'activité de construction entre les différentes communes de l'agglomération par rapport à leur poids de population. Celle-ci apparaît plus soutenue sur une bande de communes situées sur un axe central allant de Azereix à Allier et Loucrup, en passant par des communes comme Louey, Arcizac-Adour ou Bernac-Debat (secteur notamment bien irrigué par les axes de communication : D395 reliant Tarbes à Bagnères-de-Bigorre et relative proximité de l'A64).

Après avoir connu son niveau de construction le plus bas des 20 dernières années en 2019 (254 logements mis en chantier cette année-là), la CA TLP a enregistré un rebond des mises en chantier en 2020 puis 2021. Le niveau de production actuel reste toutefois nettement inférieur à la moyenne de long terme (près de 590 logements mis en chantier en moyenne chaque année depuis 2000), et reste inscrite dans la faible dynamique générale amorcée depuis 2014 (exception faite de l'année 2017).

Durant la première moitié du siècle, le développement urbain reste très largement concentré à Tarbes et Lourdes. En dehors de ces deux communes, les zones d'habitat s'étendent très peu au-delà des centres-bourgs et coeurs villageois maillant le territoire

L'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat sur le territoire (source : Majic 2020 ; Ldh/EHESS/Cassini population jusqu'en 1946, Insee à partir de 1975)



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

Précaution 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. zones à Gardères notamment où certaines parcelles en réalité liées à des exploitations agricoles ressortent).

Comme pour le reste du territoire national, le tournant des années 1970 est marqué par une forte expansion résidentielle liée à l'accession à la propriété en pavillon et à l'usage croissant de la voiture individuelle. Cette évolution s'observe dans un premier temps dans les faubourgs de Tarbes et Lourdes avant de s'étendre progressivement aux communes environnantes, et le long des principaux axes de circulation.

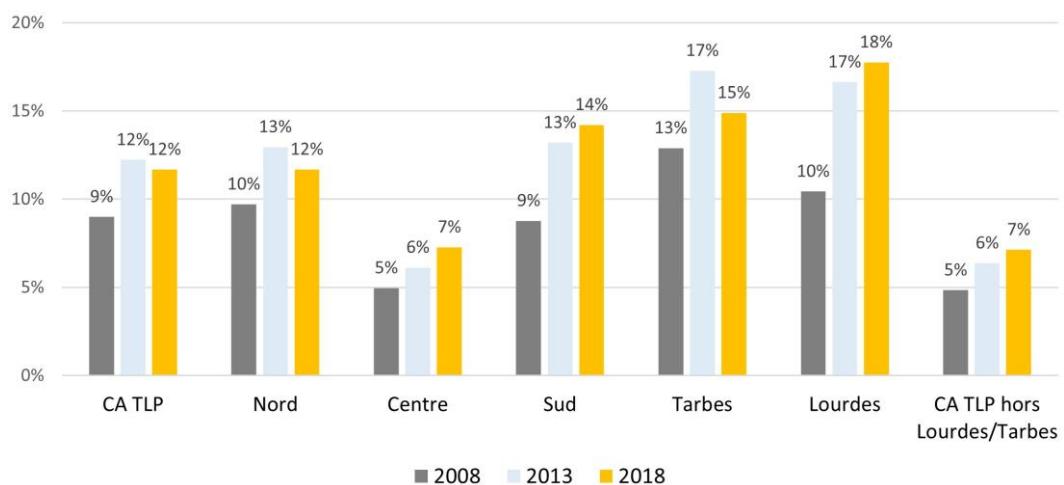
2.2 Des signes de fragilité du parc, mais une dynamique enclenchée en faveur de son amélioration

2.2.1 Un niveau de vacance important, concentré dans les pôles urbains, mais une progression qui ralentit ces dernières années

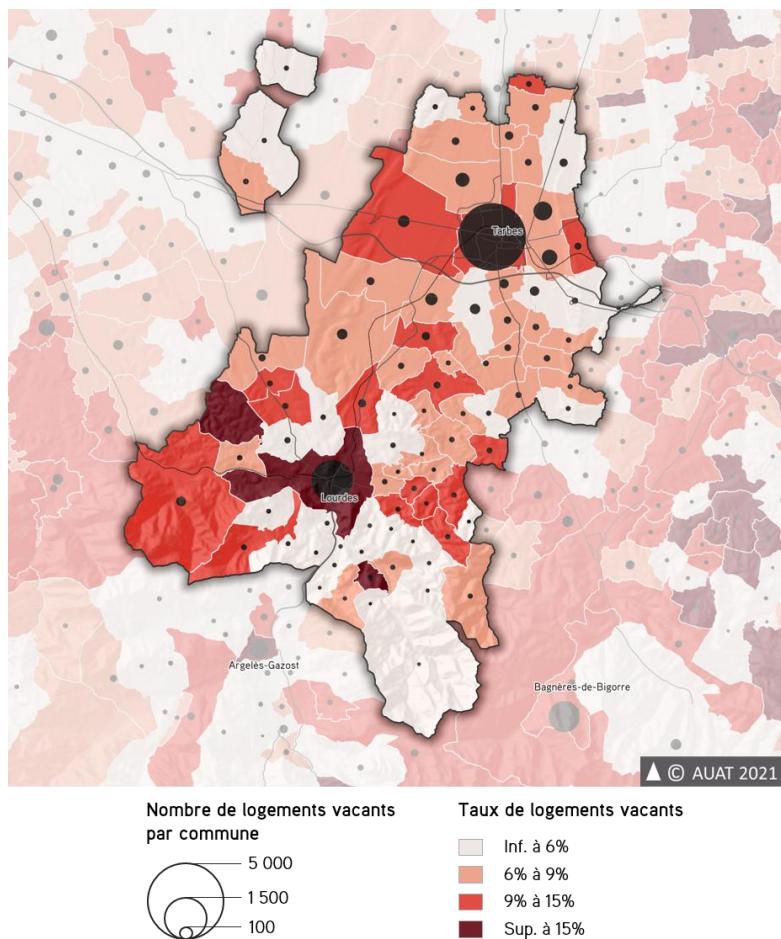
A l'échelle de la CA TLP, le nombre de logements vacants est en hausse constante depuis la fin des années 1990. En 1999, 8% des logements étaient vacants (soit environ 4 500 logements), contre 12% en 2018 (soit près de 8 500 logements), traduisant une détente progressive du marché immobilier. Ce phénomène se concentre majoritairement dans les pôles urbains (51% des logements vacants situés à Tarbes et 20% à Lourdes). En dehors de ces deux centralités, le niveau de vacance sur les autres communes du territoire reste relativement contenu et permet une bonne fluidité dans la rotation du parc.

La dernière évolution quinquennale étudiée via les données du recensement de l'INSEE (période 2013-2018) marque un net ralentissement dans la progression du phénomène. En volume, seuls 17 logements vacants supplémentaires sont ainsi recensés entre 2013 et 2018, contre une augmentation de près de 2 600 logements sur la période quinquennale précédente entre 2008 et 2013. En proportion, et en regard de la progression globale du nombre de logements sur le territoire intercommunal, le taux de vacance est ainsi en légère diminution, passant de 12,2% en 2013 à 11,7% en 2018 (diminution en particulier visible à Tarbes). Si cette évolution semble indiquer de premiers signes positifs quant à l'effort de lutte contre la vacance, il convient de rester prudent dans l'analyse au regard de la croissance importante des résidences secondaires et logements occasionnels observée dans le même temps (catégorie de logement dont la démarcation claire avec le logement vacant reste parfois mince, cf. p.4).

Evolution du taux de logements vacants entre 2008 et 2018 (source : Insee RP 2018)



Taux et volume de logements vacants par commune de la CA TLP (source : INSEE RP 2018)



Niveau de vacance selon la typologie d'habitat et la période de construction (source : Insee RP 2018)

	Périodes de construction					
	Avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2015
% du parc individuel vacant	11%	12%	9%	5%	5%	4%
% du parc collectif vacant	25%	26%	19%	15%	13%	11%
% parc total vacant	14%	18%	15%	10%	8%	7%

Note de lecture : 26 % du parc de logements collectifs construit entre 1919 et 1945 est vacant alors que 18 % du parc total construit entre 1919 et 1945 est vacant.

En croisant la typologie et la période de construction des logements vacants, il apparaît que le segment le plus touché en proportion est celui du collectif ancien (environ un logement collectif sur 4 construit avant 1971 est ainsi inoccupé). Des niveaux de vacance relativement élevés sont également constatés sur le collectif plus récent. Cela vient confirmer l'idée d'une vacance au sein des centres urbains, en lien avec la problématique des copropriétés potentiellement dégradées, mais aussi d'un manque d'attractivité du logement collectif sur l'ensemble du territoire. En effet, quelle que soit la période de construction, le logement collectif est plus affecté par la vacance que le logement individuel ; en témoigne la faible vacance sur l'individuel « récent » construit après 1970, signe d'une attractivité plus prononcée sur ce segment d'habitat.

2.2.2 Une vacance structurelle et aux formes variées, à la fois présente au cœur des pôles urbains et dans les secteurs ruraux plus isolés

L'utilisation de la base de données LOVAC pour la qualification du parc de logements vacants

Dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, la DGALN, en partenariat avec le CEREMA, a construit en 2020 une nouvelle base de données à destination des collectivités et services de l'Etat nommée LOVAC. Celle-ci est issue d'un croisement entre les fichiers fiscaux « 1767BIS COM » et les fichiers fonciers « MAJIC » et permet d'obtenir un repérage et une caractérisation fine des logements déclarés vacants, d'une part à des fins de diagnostic afin de mieux connaître les causes de la vacance et d'autre part à des fins pratiques pour permettre la prise de contact avec les propriétaires et mettre en place des politiques ciblées.

Précision méthodologique : l'usage des données issues du fichier LOVAC reste ici orienté vers la qualification de la vacance et la connaissance fine de ses caractéristiques. Pour différentes raisons méthodologiques (surestimation sensible de la vacance via les fichiers fonciers notamment) et du fait que seuls 3 millésimes LOVAC soient à ce jour disponibles, le diagnostic dernier privilégie les chiffres de l'Insee afin de définir le volume global de logements vacants et son évolution sur le temps long, que ce soit à l'échelle de l'intercommunalité ou des communes. Les données se rapportant à la vacance de longue durée (ou structurelle) sont en revanche étudiées uniquement via la base LOVAC. Dans ce cas, certains chiffres de caractérisation en volume sont affichés.

La vacance structurelle et ses différentes natures

Différents seuils, entre 1 et 4 ans, sont habituellement retenus afin de définir la vacance de longue durée, aussi qualifiée de structurelle. Dans le diagnostic, la vacance d'au moins 2 ans a été retenue afin de qualifier ce phénomène (seuil notamment retenu par le Cerema et utilisé pour l'établissement de la base LOVAC).

4 grands types de vacance structurelle peuvent être identifiés (source ANAH) :

- La vacance d'**obsolescence ou de dévalorisation** : logements obsolètes, inadapté à la demande (trop chers, dévalorisés etc.)
- La vacance de **transformation du bien** : logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...
- La vacance de **désintérêt économique** : désintérêt pour s'occuper du bien, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir
- La vacance **expectative** : rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi...

Près de 3 900 logements du parc privé sont recensés comme étant vacants depuis au moins 2 ans en 2023 selon les données LOVAC (millésime 2024), soit 5 % du parc total de logements. En rapportant cette source à la vacance globale indiquée par l'Insee, la vacance structurelle du parc privé concernerait ainsi 45 % du nombre total de logements vacants sur la CA TLP (51 % à Tarbes et 36 % à Lourdes).

Caractérisation des logements vacants selon leur situation géographique, leurs périodes de construction, leurs typologies, leurs propriétaires et leur « qualité » (source : LOVAC, INSEE RP, Filocom)

Caractéristiques des logements		Logements vacants (vacance globale)	Logts privés vacants de longue durée (au - 2 ans)	Parc des résidences principales
Situation géographique	Part des logements situés à Tarbes et Lourdes...	76 %	73 %	51 %
	dont périmètres Action Cœur de Ville (ACV)	48 %	53 %	28 %
Périodes de construction	avant 1971	57 %	77 %	43 %
	avant 1946	20 %	56 %	14 %
Typologies	T1/T2	43 %	51 %	14 %
	T4 et plus	32 %	26 %	63 %
Caractéristiques des propriétaires (parmi les données renseignées)	Âgés de 65 ans ou plus	44 %	54 %	24 %
	Proviennent des Hautes-Pyrénées	73 %	71 %	
Qualité des logements	Qualité médiocre ou très médiocre ⁸	8 %	15 %	1,8 % ⁹

Note de lecture : les périmètres Action Cœur de Ville (ACV) de Tarbes et Lourdes concentrent 48 % de l'ensemble des logements vacants, 53 % des logements privés vacants depuis au moins 2 ans et 28 % de l'ensemble des résidences principales.

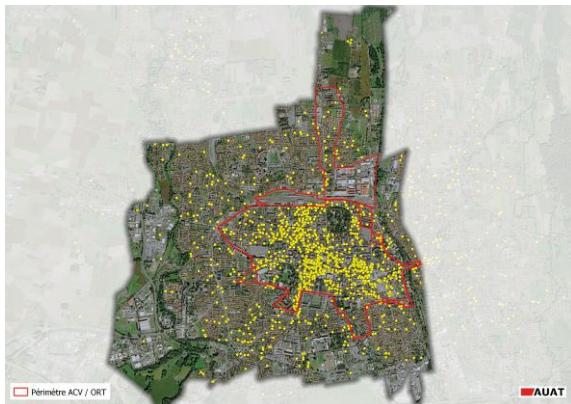
En comparaison avec le parc de résidences principales, le parc de logements vacants est proportionnellement plus concentré à Tarbes et Lourdes. Ces logements ressortent par ailleurs comme étant plus anciens, plus souvent associés à des petites typologies ainsi qu'à des logements de qualité médiocre ou très médiocre. Ces mêmes caractéristiques ressortent de façon encore plus prononcée lorsque l'on compare à l'ensemble des logements vacants ceux inoccupés depuis au moins 2 ans. Ces derniers apparaissent ainsi :

- plus souvent situés dans les centres-villes de Tarbes et Lourdes (périmètres ACV)
- plus anciens (plus de ¾ des logements construits avant 1971) et donc également plus susceptibles d'avoir de mauvaises performances énergétiques
- plus petits (un peu plus de la moitié de T1 et T2)
- plus souvent possédés par des propriétaires âgés (plus de 50 % de propriétaires de 65 ans ou plus)
- plus souvent de qualité médiocre ou très médiocre (15 % contre 8 % du parc total de logements vacants et 1,8 % des résidences principales de la CA TLP).

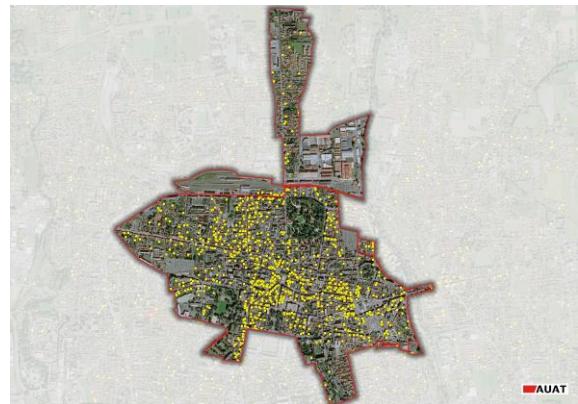
⁸ L'appréciation de la qualité « médiocre » ou « très médiocre » des logements repose s'entend au sens de l'article 324H du Code général des impôts (classement cadastral 7 et 8) relatif à la qualité architecturale, à la construction et de la conception du bâti et au niveau d'équipement du logement (cf. encart p.23).

⁹ Source : Filocom 2017

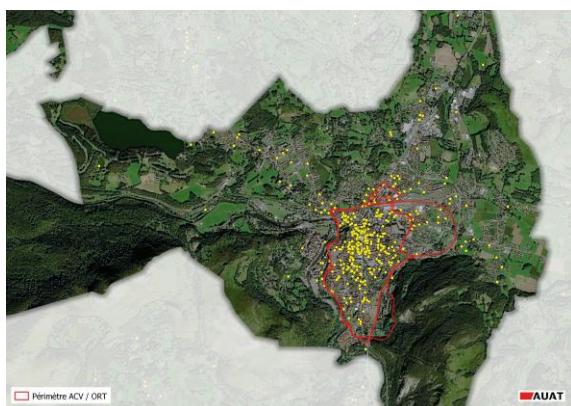
**Géolocalisation des logements inoccupés depuis au moins 2 ans sur les communes de Tarbes et Lourdes
(vacance structurelle ; source : LOVAC 2024)**



Tarbes



Tarbes (zoom centre-ville, périmètre ACV)



Lourdes



Lourdes (zoom centre-ville, périmètre ACV)

Si la vacance de longue durée se concentre en volume dans les coeurs de ville de Tarbes et Lourdes, le phénomène n'épargne pas les autres communes plus rurales du territoire, en particulier au regard des logements vacants de très longue durée (inoccupés depuis au moins 4 ans).

En dehors des deux pôles urbains, 63 % des logements vacants structurels (depuis 2 ans ou plus) le sont en effet depuis au moins 4 ans, contre 59 % à Tarbes et 65 % à Lourdes. Ce phénomène de vacance de très longue durée touche en particulier les communes situées dans la zone d'influence de Lourdes (Adé et Saint-Pé-de-Bigorre notamment) et plus spécifiquement des logements très anciens (majoritairement construits avant 1900).

En dehors de Tarbes et Lourdes, ces logements vacants depuis au moins 4 ans sont en proportion plus grands que sur les villes-centre (34 % de T4 et plus contre 19 % à Tarbes et 22 % à Lourdes), néanmoins les petites typologies y apparaissent surreprésentées au regard de leur poids dans le parc total, ce qui vient souligner l'hypothèse d'une dévitalisation de certains coeurs de bourgs et de villages (40% de T1 et T2 parmi les logements vacants depuis au moins 4 ans, alors que ces petites typologies ne représentent que 5% du parc total de logements en dehors de Tarbes et Lourdes).

Ces logements vacants de très longue durée présentent enfin un niveau de dégradation important : on compte ainsi 38 % de logements de qualité médiocre ou très médiocre parmi les logements vacants depuis au moins 4 ans sur les communes de la CA TLP hors Tarbes et Lourdes.

Parmi les raisons principales à ce phénomène de vacance de longue durée et de difficulté de remise sur le marché des logements, figure ainsi la problématique de déqualification du bâti au regard de sa qualité. Cette dernière est ici appréciée à partir de la qualification de logements médiocres ou très médiocres issue du classement cadastral (cf. encart ci-après).

Catégories cadastrales des logements selon l'article 324 H du Code général des impôts

Classement cadastral de catégorie 7 ou logement médiocre :

- Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices,
- Logement souvent exigu ;
- En général, absence de pièces de réception ;
- Absence très fréquente de locaux d'hygiène ;
- En général, eau à l'extérieur.

Classement cadastral de catégorie 8 ou logement très médiocre :

- Aspect délabré ;
- Qualité de construction particulièrement défectueuse ;
- Ne présente pas ou plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté ;
- Absence habituelle de tout équipement, notamment des WC ;
- Les données relatives aux catégories cadastrales sont à interpréter avec précaution du fait de mises à jour irrégulières. Leur analyse est pertinente à titre de comparaison, mais leur manque de fiabilité ne permet pas de quantifier le phénomène avec précision.

Parmi l'ensemble du parc vacant, 8% des logements sont recensés comme étant de qualité médiocre ou très médiocre selon la base LOVAC. Si cette proportion paraît modeste, il convient de rappeler que la part globale de logements pouvant être considérés comme dégradés touche « seulement » 3 % du parc total de logements (ce qui concerne tout de même plus de 2 400 logements¹⁰) et près de 2 % du parc occupé (résidences principales). En lien avec ce qui a été exposé précédemment sur la vacance de très longue durée, cette problématique de dégradation du bâti parmi le parc vacant ressort de manière plus prononcée en dehors de Tarbes et Lourdes. Si ce problème de dégradation du bâti ne ressort pas comme le phénomène explicatif majeur de la vacance dans les pôles urbains, il participe néanmoins à fragiliser certains îlots et à alimenter des dysfonctionnements urbains.

Les logements vacants depuis moins de 2 ans caractérisent une vacance pouvant être qualifiée de « conjoncturelle » ou frictionnelle. Elle touche quant à elle un peu plus de la moitié des logements vacants à l'échelle de la CA TLP (avec des niveaux légèrement supérieurs à Tarbes et Lourdes). Elle peut notamment s'expliquer, dans les pôles urbains, par le poids du parc locatif, notamment social où le turn over est mieux maîtrisé par les bailleurs publics, mais aussi par la présence d'étudiants, locataires très mobiles. La détente du marché (offre supérieure à la demande) explique aussi l'allongement du temps de relocation du logement.

¹⁰ Source : Filocom 2015

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

La notion de parc privé potentiellement indigne (PPPI) est issue d'une méthode statistique créée au début des années 2000 par le bureau d'études Square pour le pré-repérage des logements indignes. Cette méthode permet une hiérarchisation des territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI. Elle repose sur l'idée que plus l'occupant d'un logement privé est modeste ou très modeste, plus il y a de « chances » que son logement n'ait pas été remis en état ou se soit dégradé, depuis l'établissement des classements cadastraux.

Elle repose donc sur le croisement de la catégorie cadastrale des logements, déterminée par les services fiscaux (cat. 6 : logements ordinaires et cat. 7 et 8 : les plus dégradés) avec le niveau de revenu des occupants.

Ainsi, le PPPI se compose des résidences principales privées de catégorie 6 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté et des résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Cette source permet de focaliser l'attention sur certains secteurs. Néanmoins, ces observations doivent être complétées par des analyses de terrain.

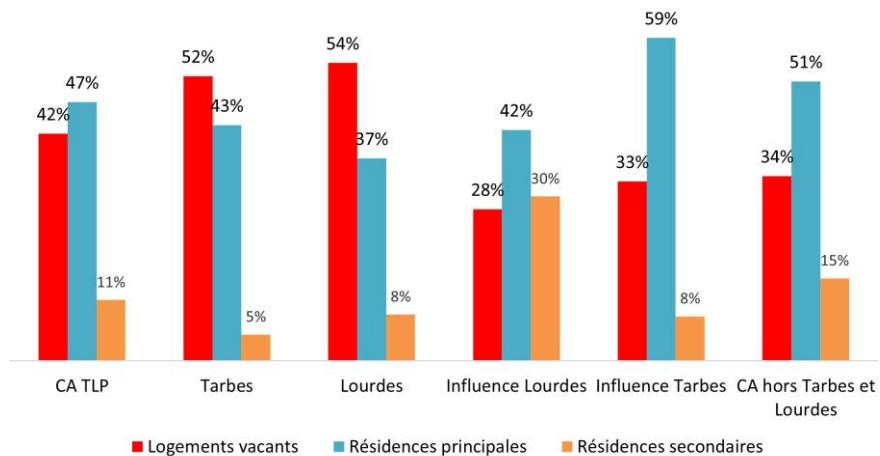
Ces données n'ayant pas pu être obtenues dans le cadre de cette étude, l'analyse qui suit porte uniquement sur le classement cadastral des logements, à partir de la source Filocom. Elle appelle bien évidemment des compléments d'investigations sur le terrain.

2.2.3 Habitat indigne : un phénomène qui ne concerne pas que les pôles urbains

A l'échelle de la CA TLP, 47 % des logements de qualité médiocre et très médiocre sont des résidences principales, une part équivalente à celle de la région Occitanie (48 %).

Dans les pôles urbains, les logements considérés comme médiocres ou très médiocres sont principalement recensés dans le parc inoccupé. A l'inverse, en dehors des pôles, cette problématique toucherait davantage les logements occupés (51 % de résidences principales parmi les logements de qualité médiocre ou très médiocre). Sur ces quelques 700 logements dégradés situés en dehors de Tarbes et Lourdes, la majorité se situe dans les communes situées dans le périmètre d'influence de Tarbes (407 logements, soit 59 % du parc de logement médiocre).

Composition du parc de logements médiocres et très médiocres (catégories 7 et 8 ; source : Filocom 2015)

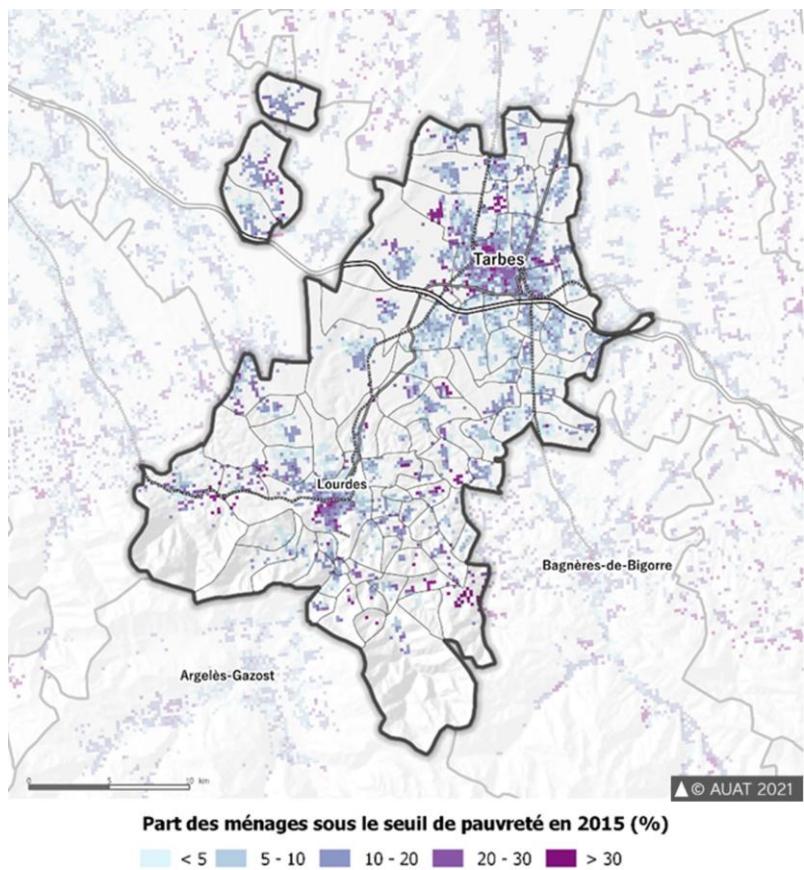


Note de lecture : A Tarbes, plus de la moitié des logements médiocres ou très médiocres sont vacants (52%). Ce graphique permet de voir dans quel segment du parc de logement on trouve le plus de logements médiocres (résidences principales, logements vacants, résidences secondaires).

Dans le parc privé, la probabilité qu'un logement soit indigne est plus élevée dès lors que le ménage qui l'occupe dispose de faibles revenus. En effet, le PPPI (voir encadré) est calculé à partir de l'hypothèse que l'association entre bas revenus et catégories cadastrales des logements les plus dégradés indique une forte probabilité d'habitat indigne.

Au regard de la localisation des ménages aux revenus les plus bas assez diffuse sur le territoire (voir cartographie), l'habitat médiocre est donc à surveiller, d'autant plus dans les territoires ruraux où, on l'a vu, la médiocrité des logements touche davantage les résidences principales.

La pauvreté des ménages (Insee : Filosofi 2015 / données carroyées)



A Lourdes, 70 logements de qualité médiocre/très médiocre sont occupés par des ménages au titre de résidences principales. Selon l'étude d'OPAH RU réalisée par Altaïr en 2018, la mutation du parc hôtelier contribue à fragiliser le fonctionnement et l'occupation du centre-ville. Le phénomène est difficile à quantifier et à qualifier, mais la reconversion d'hôtels en locations meublées « bon marché » peut contribuer à augmenter le phénomène d'habitat indigne (et de vacance du parc). L'habitat qualifié de potentiellement indigne touche en premier lieu le parc locatif privé. Selon les dires d'acteurs, le phénomène tend à se renforcer et alerte sur la dégradation de l'état du bâti en cœur de ville. Ainsi, la ville de Lourdes a enregistré 200 signalements entre 2012 et 2020 dont 22 procédures au titre de la santé publique et 2 procédures au titre de la sécurité publique. Néanmoins, l'action coordonnée du CCAS de Lourdes, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et des partenaires au sein du Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) permet d'engager des médiations au cas par cas, ce qui explique le différentiel entre les signalements et les procédures enclenchées. Cependant, cette stratégie d'intervention au cas par cas ne permet pas d'agir de manière globale et anticipée sur des secteurs et/ou îlots très dégradés (source : étude OPAH RU).

A Tarbes, le parc de résidences principales comprendrait davantage de logements médiocres qu'à Lourdes : 43 % des logements de catégories 7 et 8 (environ 350 logements) seraient en effet occupés. Le croisement de ce constat avec la localisation du parc le plus ancien et la part de ménages en-dessous du seuil de pauvreté, identifie également le centre-ville comme un secteur de concentration de ce phénomène.

2.2.4 Une forte proportion de grands logements sous-occupés

La sous-occupation des grands logements (Insee : RP 2018)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +
1 personne	96%	85%	57%	34%	24%	20%
2 personnes	3%	13%	31%	37%	39%	42%
3 personnes	1%	1%	8%	16%	17%	16%
4 personnes	0%	0%	3%	10%	14%	15%
5 personnes	0%	0%	1%	3%	4%	5%
6 personnes ou plus	0%	0%	0%	1%	1%	2%

Note de lecture : Sur la CA TLP, 57 % des résidences principales de 3 pièces sont occupées par des ménages constitués d'une personne seule et 31 % par des ménages composés de 2 personnes.

A l'échelle de l'agglomération, on constate un décalage entre la taille des logements et la taille des ménages habitant sur le territoire. Ainsi, un peu plus de 70% des T4 (environ 11 700 logements) et 63 % des T5 et + (13 800 logements) sont occupés par des ménages de 1 à 2 personnes.

Ce constat est à mettre en lien avec le vieillissement de la population : sur le territoire de la CA TLP, 1/4 de la population a aujourd'hui plus de 65 ans. Or, l'occupation de grands logements par des ménages âgés peut poser des problèmes de maintien à domicile, tant pour les propriétaires qui doivent faire face à des charges d'entretien conséquentes, que pour les locataires, souvent seuls à ces âges, qui doivent s'acquitter de loyers élevés.

Ce phénomène permet d'identifier un enjeu de mobilité résidentielle de ces ménages vers du logement plus adapté en matière de taille, d'accessibilité et de localisation. En outre, ces grands logements représentent un potentiel important de renouvellement de population pour certaines communes ou quartiers marqués par ce vieillissement de l'occupation, dans l'optique d'un accueil de ménages familiaux.

2.2.5 Une politique d'amélioration du parc existant amorcée depuis plusieurs années, reconfigurée depuis fin 2019

Les problématiques multiples de résorption de l'habitat indigne, d'adaptation du parc en faveur du maintien à domicile des personnes âgées (en mobilité réduite ou non) et d'amélioration de la performance énergétique peuvent être traitées dans le cadre d'opérations d'amélioration du parc existant. Différentes opérations ont été mises en œuvre sur plusieurs secteurs du territoire. L'intégralité des communes de la CA TLP sont aujourd'hui intégrées à différents dispositifs, renouvelés au cours des dernières années.

Parmi les opérations anciennement actives sur le territoire peuvent être citées :

- **L'OPAH Gabaz-Adour-Echez**, lancée en 2014 et active jusqu'en 2019, pilotée par la CA TLP et qui a permis d'intervenir sur 32 communes de l'agglomération. En septembre 2019, 290 dossiers avaient été déposés auprès de l'ANAH, générant un montant total de plus de 3,7 millions d'euros de travaux : 168 dossiers au titre du volet « énergie » et 102 au titre du volet « autonomie ».
- **Le PIG de l'ex-Grand Tarbes (hors Tarbes)**, piloté par la CA TLP, mis en place en 2014, relancé pour deux ans en 2017. Selon le bilan de fin de programme, 17 logements locatifs et 352 logements occupés par des propriétaires occupants ont été financés et/ou rénovés.
- **Plusieurs OPAH et PIG successifs à Tarbes entre 2001 et 2015**, tout d'abord sur le centre-ville, puis sur l'ensemble de la ville. Au total, ce sont 768 logements qui ont été rénovés. 56 % de ces logements sont des logements locatifs. 25 % de l'ensemble des logements rénovés étaient vacants avant travaux et ont été ainsi remis sur le marché. Ces opérations d'amélioration ont généré, sur l'ensemble de la période, près de 21 millions d'euros de travaux.

- Plusieurs OPAH et PIG mis en place à Lourdes depuis les années 1990, la dernière en date étant l'OPAH du Pays de la Vallée des Gaves (2013-2019). Entre 2006 et 2017, cette OPAH a permis de subventionner 82 logements locatifs pour un total de plus de 3 millions d'euros de travaux réalisés. Si une majeure partie des opérations d'investissement locatif ont été réalisées par des investisseurs lourdais, propriétaires ou non des biens réhabilités, les réhabilitations les plus importantes ont été engagées par des investisseurs non lourdais dont certains avaient quelques attaches familiales sur la ville. En parallèle, 144 propriétaires occupants ont bénéficié des subventions de l'ANAH, totalisant 1,3 million d'euros de travaux. Les travaux engagés ont permis la remise sur le marché d'immeubles bâtis vacants, dégradés, voire insalubres, mais aussi de transformer l'usage d'anciens hôtels/pensions de familles. Ce cadre incitatif a permis l'amélioration de l'habitat dans le diffus sans pour autant engager un traitement d'ensemble des îlots très dégradés.

Le bilan des différents programmes d'amélioration de l'habitat rappelle l'existence d'outils financiers qui sont venus compléter les aides directes de l'ANAH et des collectivités dans l'accompagnement des ménages : « prêts à taux zéro » (PTZ), micro-crédit (Parcours confiance notamment), prêts patronaux (Action Logement), crédit d'impôts (CITE). La nécessité de redynamiser les quartiers historiques des villes de Lourdes et Tarbes, à travers des actions d'aménagement urbain et de valorisation du patrimoine, a confirmé l'intérêt de poursuivre l'amélioration du parc existant, par de nouvelles OPAH-RU sur ces pôles urbains. Ainsi, ces différentes opérations ont été renouvelées sous la gouvernance de la CA TLP.

Trois dispositifs aujourd'hui actifs sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité :

- **l'OPAH CA-TLP (jusqu'à fin 2025)** : active pour une durée de 5 ans à partir de fin 2019 sur l'ensemble des communes du territoire, en dehors des communes de Tarbes et Lourdes elles-mêmes concernées par d'autres dispositifs. Un objectif de 800 logements accompagnés vers une réhabilitation a été fixé sur cette période (dont 95 % pour des propriétaires occupants), soit 160 logements par an. L'animation et le suivi de l'opération sont ici coréalisés par Altair et Soliha, dont les champs d'intervention ont été répartis commune par commune. 333 dossiers finalisés ont été déposés pour les deux premières années d'exercice, quasi-exclusivement (97%) par des propriétaires occupants et majoritairement sur un volet « énergie » (54%) ou dans une moindre mesure pour un volet « autonomie » (38%). La majorité de ces dossiers ont été conclu sur les communes de la 1ère couronne de Tarbes (Aureilhan, Séméac et Soues notamment).
Cette opération sera prorogée sur l'année 2025 avant d'être intégrée à un futur « Pacte territorial France Rénov' », en lien avec la refonte engagée des dispositifs de l'ANAH.
- **l'OPAH-RU de Lourdes** : active pour une durée de 5 ans à partir de décembre 2019 sur l'ensemble de la commune de Lourdes, avec un secteur d'intervention prioritaire en centre-ville sur le périmètre ORT/ACV. L'opération est ici conduite par le bureau d'études Altaïr. Un objectif de 200 logements réhabilités en 5 ans a été fixé, dont 75% à destination de propriétaires occupants et 25% à destination de propriétaires bailleurs. Pour les deux premières années d'exercice, 129 logements ont été rénovés (75% de propriétaires occupants - dont 56 % avec un volet « énergie » et 38 % avec un volet « autonomie » - 25% de propriétaires bailleurs). Parmi les projets déposés et à l'étude figurent notamment des réhabilitations de logements vacants situés dans d'anciens hôtels, caractéristique forte de Lourdes et de son centre-ville. Les collectivités locales abondent les aides de l'ANAH via différentes primes spécifiques (accession en cœur de ville et lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé notamment). Une nouvelle OPAH-RU sera engagée sur la période 2025-2030.
- **l'OPAH-RU de Tarbes** : première OPAH-RU active de 2018 à 2023 sur l'ensemble de la commune de Tarbes, avec des dispositions spécifiques sur le secteur ORT/ACV. L'accompagnement de 425 projets en 5 ans était visé, dont 48% de dossiers propriétaires occupants, 24% de dossiers propriétaires bailleurs, 19% de dossiers copropriétés (PO/PB) et 9% de dossiers « Prime accession cœur de ville » et « Prime conversion d'usage » sur le périmètre ORT/ACV. Au bilan à 3 ans, 163 dossiers « propriétaires occupants » avaient été déposés (soit 77% des objectifs atteints). Parmi ces projets, la majorité des ménages accompagnés étaient très modestes. 53 % des projets concernaient le volet « énergie » et 37% le volet « adaptation ». 64 dossiers propriétaires bailleurs avaient quant à eux été déposés (soit 61% des objectifs atteints), l'ensemble correspondant à des logements vacants situés en centre-ville.

Une nouvelle OPAH-RU opérationnelle à partir de 2024 est à présent en cours de mise en œuvre.

Sur l'ensemble de l'agglomération, la CA-TLP apporte des aides financières aux bailleurs dans le cadre de ces opérations : prime « sortie de vacance » (3 000 € par logement) ; subvention habitat dégradé ; subvention habitat indigne / très dégradé (jusqu'à 6 000 € par logement).

La stratégie d'intervention sur le parc existant pourra également s'appuyer sur la mobilisation du nouvel outil de défiscalisation Denormandie dans l'ancien sur les périmètres ACV/ORT, ainsi que sur des outils plus coercitifs et opérationnels au niveau foncier et immobilier, mieux adaptés à la nécessité d'une restructuration de l'offre existante (ORI, RHI, Thirori).

Synthèse partie 2



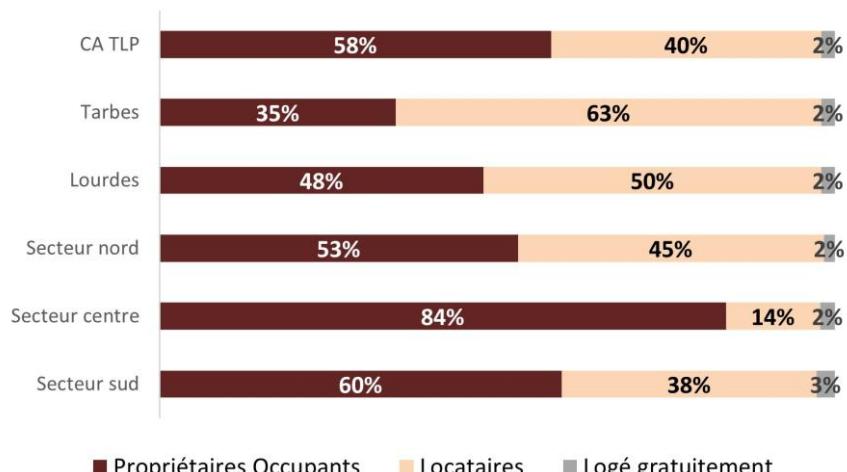
- **Une structure du parc de logement très différenciée**, entre les pôles urbains caractérisés par un parc assez diversifié (en statuts, tailles de logements et formes d'habitat) et les autres communes au parc principalement constitué de grands logements individuels en propriété occupante.
- **Une construction neuve en stagnation ces dernières années**, qui reste **principalement portée par l'habitat individuel en dehors des pôles urbains**. Ce sont les communes du secteur Nord (hors Tarbes) qui ont construit le plus de logements sur la dernière décennie, en lien notamment avec une production de logements sociaux (rattrapage SRU). Rapportée au poids de population, la dynamique de construction est plus marquée néanmoins dans le secteur Centre.
- **Des signes de fragilité du parc de logements avec une progression de la vacance**, qui s'est accentuée dans les pôles urbains (15% à Tarbes et 18% à Lourdes). Sur ces dernières années, Tarbes enregistre néanmoins une diminution de sa part et de son nombre de logements vacants (source Insee), signe d'une possible reprise grâce aux opérations d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.
- En dehors des pôles, cette problématique de vacance est plus contenue en volume. Les logements vides y sont toutefois inoccupés depuis plus longtemps qu'à Tarbes ou Lourdes et touchent de manière plus ciblée le parc très ancien et les communes du secteur Sud.
- **Une politique d'amélioration du parc existant amorcée** depuis plusieurs années, qui trouve ses limites opérationnelles dans son aspect incitatif et à articuler avec la lutte contre l'habitat indigne, notamment dans le Sud de l'agglomération.

3 Caractéristiques des occupants du parc

3.1 Des spécialisations résidentielles traduites dans les statuts d'occupation

3.1.1. Une majorité de propriétaires occupants...

Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation (source : INSEE RP 2018)



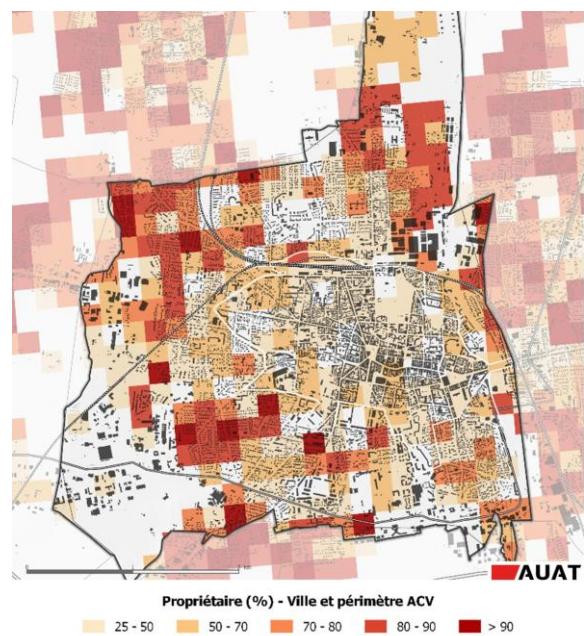
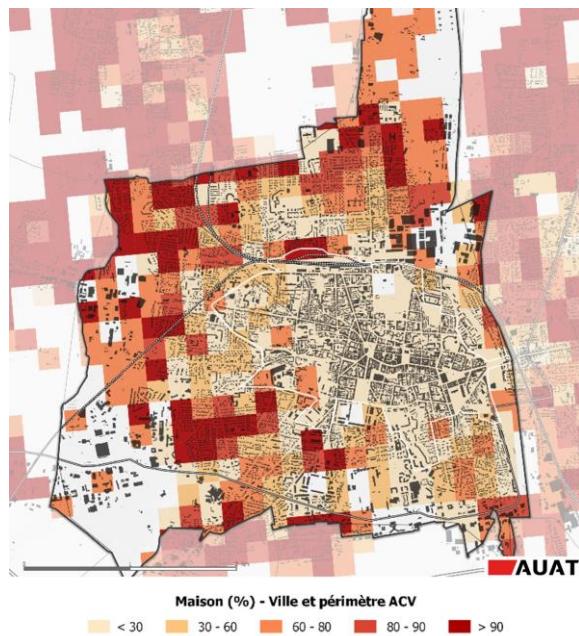
Les pôles urbains de Tarbes et Lourdes accueillent une majorité de locataires, en lien notamment avec le poids du parc locatif social. Le parc locatif privé reste néanmoins le segment de parc qui accueille les ménages en début de parcours résidentiel et ceux qui arrivent sur le territoire (cf. partie 3 sur les migrations résidentielles). Le parc locatif est largement concentré dans les centres-villes.

En dehors des pôles urbains, la part des locataires est beaucoup plus faible. La part de propriétaires occupants atteint globalement 80%, en particulier dans le secteur Centre (85% de propriétaires occupants). Ces territoires attirent des candidats à l'accession, de profil familial, par une offre de grands logements en habitat individuel.

On constate en effet une corrélation forte entre le statut d'occupation et la forme de l'habitat. À Tarbes, 30% des ménages sont propriétaires, alors qu'à Lourdes, cette part de propriétaires occupants atteint près de la moitié des résidences principales (43%), en lien avec une plus forte proportion de maisons individuelles.

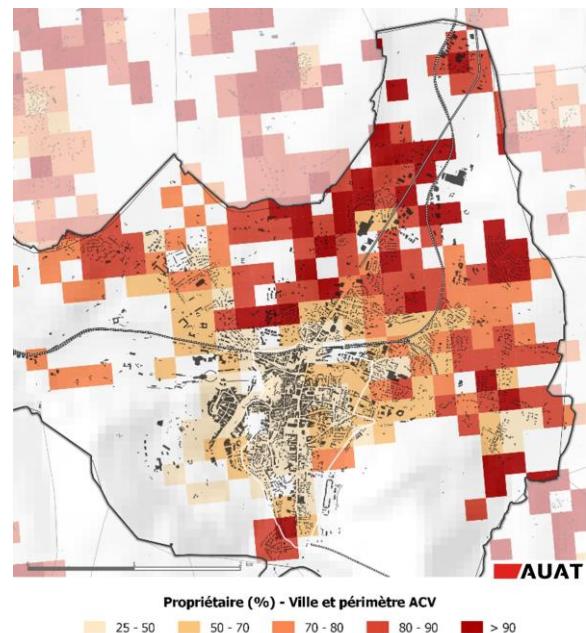
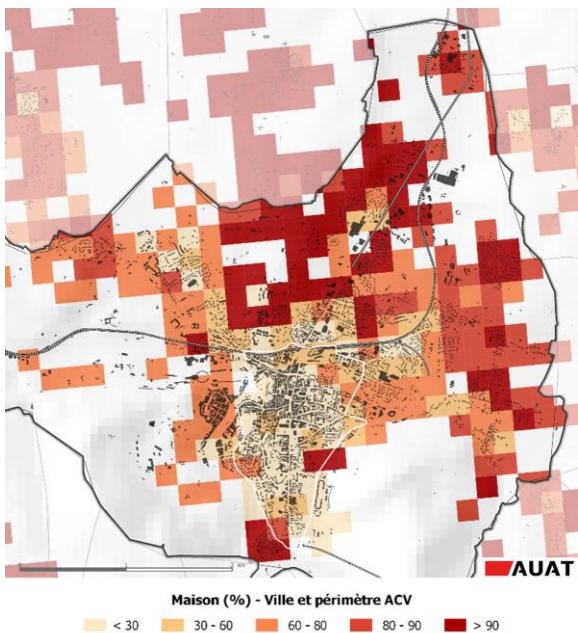
A Tarbes, les propriétaires se concentrent en particulier dans les quartiers pavillonnaires en frange de la ville : quartier de la Gespe au sud-ouest, Urac-Sendère à l'ouest, quartier des Castors à l'est, Saint-Antoine au nord. On trouve également un habitat individuel à l'occupation plus mixte (logements en accession/logements locatifs), dans le secteur de Vignemale à l'est, au nord du quartier Laubadère et le quartier Ormeau/FIGAROL, au sud.

Parts de propriétaires et de maisons (Tarbes)



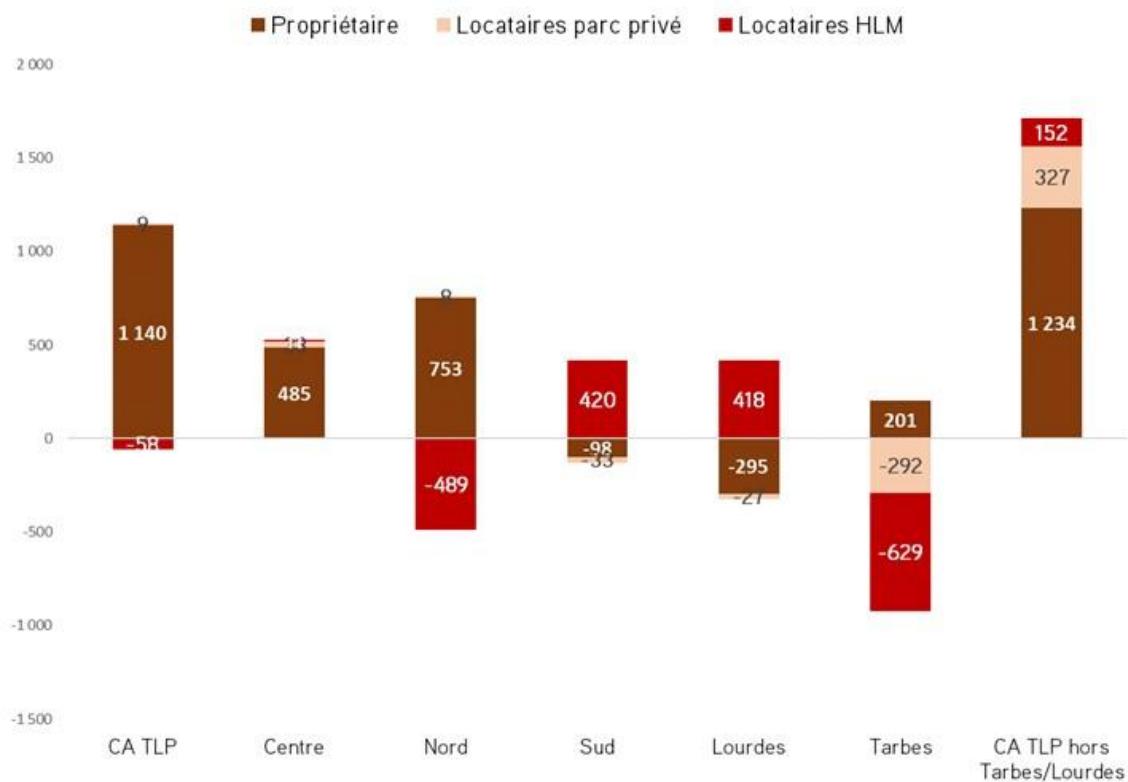
A Lourdes, la grande majorité des propriétaires résident au nord de la voie ferrée, à l'entrée sud de la ville à proximité des rives du Gave, du quartier Soum de Lanne et dans les quartiers d'habitat individuel peu dense, de l'est de la ville.

Parts de propriétaires et de maisons (Lourdes)

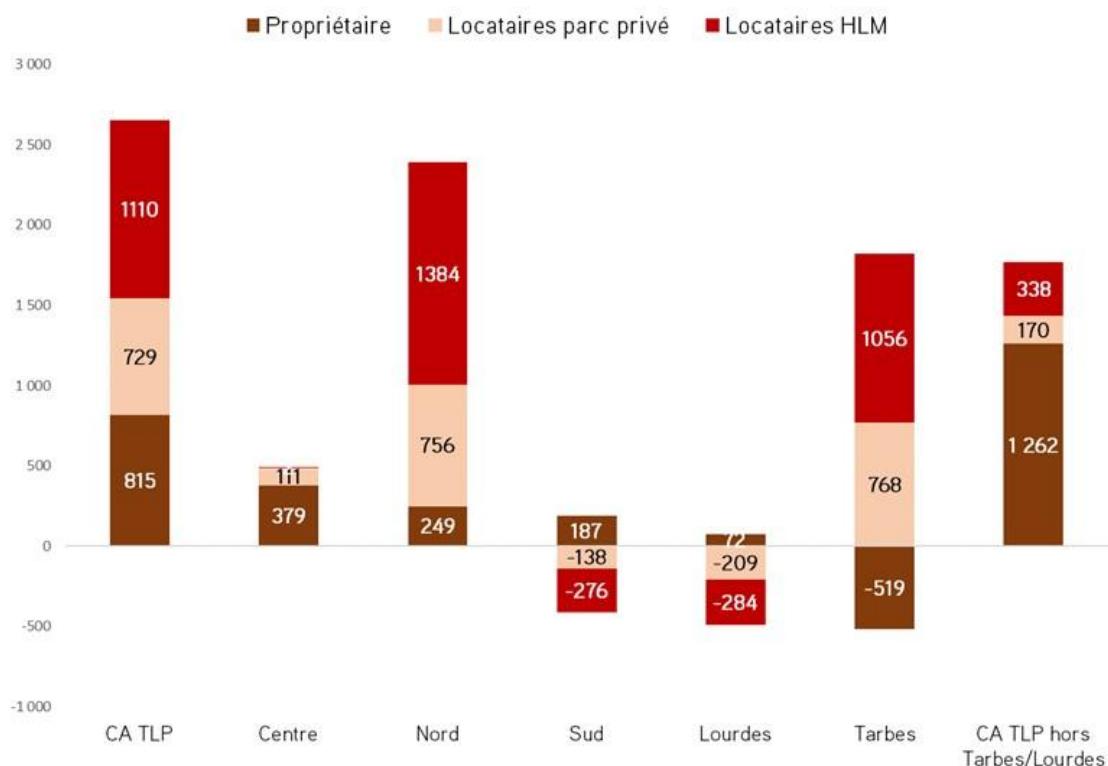


3.1.2. ...et une dynamique récente de diversification des statuts d'occupation

Evolution des résidences principales par statut d'occupation entre 2008 et 2013 en volume
(Source : INSEE RP 2013)



Evolution des résidences principales par statut d'occupation entre 2013 et 2018 en volume
(Source : INSEE RP 2018)



Entre 2008 et 2018, la croissance du parc de résidences principales a principalement été portée par les logements occupés par leurs propriétaires (près de 200 logements supplémentaires par an), en particulier dans les territoires hors pôles urbains (+250 logements/an) où la construction neuve de grands logements proposés à l'accession est plus dynamique et attractive pour de nombreux ménages. Cette tendance est particulièrement visible pour la période 2008-2013 durant laquelle l'essentiel de la croissance est lié à des logements occupés par leurs propriétaires. Dans le même temps, le nombre de locataires HLM a quant à lui légèrement diminué, ce qui est probablement lié aux opérations de rénovation urbaine conduites à Tarbes durant cette période : 732 logements ont été démolis entre 2002 et 2010 dans le quartier de Laubadère, pour une reconstitution d'environ 400 logements. La période 2013-2018 marque ensuite une importante diversification des statuts d'occupation avec une croissance portée par les propriétaires occupants, mais également par les locataires du parc privé et social (illustration notamment de l'effort de production sociale réalisé par les communes périphériques de Tarbes, dont certaines sont soumises à un rattrapage au titre de la loi SRU).

3.1.3. Une diffusion du parc locatif social dans les communes du secteur Nord

Un développement du parc social porté par Tarbes et Bordères-sur-l'Echez depuis 2010

Répartition de la production de logements locatifs sociaux par type de financement sur la période 2010-2022 (source : RPLS 2023)

	Nombre de PLAI	Nombre de PLUS	Nombre de PLS	Autres financements	Nombre total de logements	Part production CA TLP
TARBES	121	491	31	66	709	43%
BORDERES-SUR-L'ECHEZ	60	262			322	20%
AUREILHAN	25	96	47	10	178	11%
SEMEAC	42	92			134	8%
LOURDES	5	28	1	32	66	4%
BAZET	8	51			59	4%
BARBAZAN-DEBAT	8	32		1	40	2%
SOUES	14	24			38	2%
IBOS	2	31			33	2%
ODOS	3	29		1	33	2%
ORLEIX		10			10	1%
JARRET	2	4			6	0%
BOURS	1	5			6	0%
AZEREIX	1	3			4	0%
JUILLAN	3				3	0%
GARDERES				1	1	0%
CA TLP	294	1 158	79	110	1 642	100

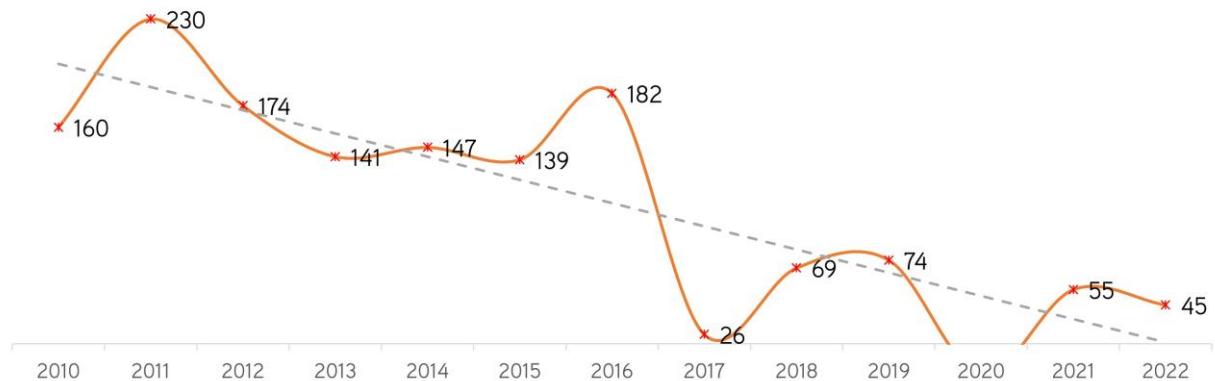
Entre 2010 et 2022, un peu plus de 1 600 logements sociaux ont été livrés : 43 % (soit 709 logements) l'ont été à Tarbes et 20 % à Borderes-sur-l'Echez (soit 322 logements). Sur cette période, les logements sociaux ont été majoritairement produits par l'OPH65 (872 logements) et Promologis (603 logements). En dépit d'importantes fluctuations, le niveau de production du logement locatif social a progressivement diminué (plus nettement depuis 2016).

Ce volume de construction plus faible se constate aussi à Tarbes et Bordères-sur-l'Echez, malgré un niveau de livraison qui reste élevé par rapport aux autres communes. Sur la période plus récente (depuis 2018), les communes qui ont livré le plus de logements locatifs sociaux sont Sémeac, Aureilhan et Soues.

La SEMI et l'OPH 65 resteront fortement mobilisés dans les années à venir sur les projets de rénovation urbaine des quartiers Bel Air à Tarbes et l'Ophite à Lourdes, ce qui pourrait freiner leur capacité de développement dans le reste du territoire.

Depuis 2010, la majorité des logements sociaux livrés ont été financés en PLUS (70%). Seulement 18 % l'ont été en PLAI. Néanmoins, sur la période récente 2018-2022, ces équilibres ont évolué : 30 % de PLAI, pour 63 % de PLUS, en corrélation avec le recentrage des enveloppes de financement sur le PLAI dans le PLH de l'ex-Grand Tarbes, et afin de répondre aux besoins de logements très sociaux.

Livraison de logements locatifs sociaux sur la CA TLP entre 2010 et 2022 (Source : RPLS 2023)



Un parc locatif social marqué par son histoire

Plus de 80 % du parc locatif social est détenu par deux bailleurs sociaux :

- L'OPH 65 gère 57 % du parc social soit plus de 5 700 logements. Près de la moitié de son parc est situé en quartier Politique de la Ville (QPV), soit environ 2 800 logements ;
- Promologis gère 29 % du parc locatif social, soit près de 2 900 logements. Ils se situent majoritairement hors QPV : en effet, seulement 4 % de leur patrimoine se situe en QPV, notamment dans le quartier Bel Air à Tarbes (110 logements) ;
- La SEMI, quant à elle, gère 12 % du parc locatif social, soit plus de 1200 logements, dont un peu plus de 40 % en QPV, à Tarbes.

Répartition du parc locatif social par bailleur social (source : RPLS 2023)

Bailleurs sociaux	Nombre de logements	% du parc social	% des logements de Lourdes	% des logements de Tarbes
OPH Hautes-Pyrénées	5 730	57 %	83 %	53 %
SA d'HLM PROMOLOGIS	2 920	29 %	17 %	26 %
SEMI de Tarbes	1 213	12 %		18 %
SA HLM ICF Atlantique	183	1,8 %		3 %
SCI Foncière RU 01/2004	24			
Société Nationale Immobilière	20			
SCI Foncière DI 01/2005	16			
SOLIHA-HD Béarn Bigorre	6			
Société foncière d'habitat et humanisme	2			
Entreprendre pour Humaniser la Dépendance	1			
Total	10 125	100%	100%	100%

A l'échelle de la CA TLP, le taux de vacance du parc social est de 4 % (RPLS 2023). Celui-ci est équivalent en QPV ou hors QPV (au RPLS 2020 la vacance en QPV était alors plus importante avec un taux de 6 %, ce qui pouvait s'expliquer par les opérations de rénovation urbaine engagées). Le niveau de vacance global est progressivement

en diminution sur les dernières années recensées. La vacance de plus de 6 mois reste contenue (2 % à l'échelle de la CA TLP), ce qui vient confirmer le rôle important du parc social dans le marché local du logement.

Vacance des logements du parc locatif social (Source : RPLS 2023)

	Nombre de LLS	Nombre de LLS vacants	Taux de vacance	LLS vacants depuis plus de 6 mois	Taux de vacance de plus de 6 mois
LOURDES	1 443	48	3%	22	1,5%
TARBES	6 651	330	5%	128	1,9%
<i>QPV Lourdes</i>	552	7	1%	1	0%
<i>QPV Tarbes</i>	2 961	123	4%	37	1%
Total QPV	3 513	130	4%	109	3,1%
CA TLP	10 125	402	4%	186	2%

Le NPNRU, une opportunité de diversification et de réhabilitation de l'offre d'habitat

Dans la CA TLP, le contrat de ville concerne :

- Trois quartiers prioritaires à Tarbes : Ormeau/Bel Air – Mouysset ; Solazur ; Laubadère.
- Un quartier prioritaire à Lourdes : l'Ophite

A l'issue d'une première opération de renouvellement urbain menée sur le quartier de Laubadère dans le cadre du PNRU1, ce sont aujourd'hui les quartiers de Bel Air à Tarbes et de l'Ophite à Lourdes qui ont été retenus dans le cadre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (convention opérationnelle signée en juillet 2021).

Il est à noter que le quartier Solazur souffre également d'un déficit d'attractivité, lié à sa forme urbaine et à la désaffection de son patrimoine (notamment l'immeuble situé 4 rue Erik Satie), dont les logements sont équipés de chauffage électrique générant des charges locatives importantes, rendant ces logements difficiles à louer.

L'enjeu majeur du quartier Bel Air dans le programme NPNRU consiste en son désenclavement sur l'axe Est/Ouest, l'objectif étant de créer une continuité urbaine avec les quartiers Figarol-Ormeau. Les accès entre les quartiers en seront ainsi facilités, les déplacements internes améliorés et des liens fonctionnels avec le centre-ville seront créés. Les espaces publics du quartier seront repensés et requalifiés avec des aménagements paysagers afin d'améliorer le cadre de vie. Cette nouvelle image du quartier passera par la démolition des bâtiments F, G et H de la SEMI-Tarbes (164 logements démolis) et la construction de nouveaux logements (120 logements construits) répondant aux exigences du marché actuel. Le renouvellement et la diversification de l'offre de logements et sa forme urbaine (accession sociale, logement individuel) permettra d'attirer de nouveaux profils de ménages (jeunes couples avec ou sans enfant), en veillant toutefois à garantir un relogement des familles nombreuses (T4-T5) bénéficiant actuellement de loyers très bas. Ce point de vigilance sera traité dans le cadre d'une stratégie d'attribution partagée animée et pilotée par la CA TLP. Un comité de relogement sera, à cet effet, créé. Le développement de cette offre de petits logements ainsi que la réhabilitation intégrera l'adaptation d'une partie de ces logements à la perte d'autonomie permettront de répondre à la demande et aux besoins de mobilité résidentielle au sein du parc locatif social. La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux se fera sur le quartier et sur Tarbes. Des travaux de requalification (réhabilitation intérieure des logements) seront également réalisés sur le bâtiment B (64 logements réhabilités) et des travaux de résidentialisation (aménagements extérieurs, parkings, clôtures) seront être menés, en lien avec les différentes copropriétés du quartier et concerneront 376 logements.

A Lourdes, le quartier de l'Ophite a également été retenu dans le cadre du programme NPNRU. Sur un plan urbanistique, le projet prévoit de rattacher physiquement le quartier au reste de la ville, en investissant notamment les opportunités foncières situées à proximité. Le projet de renouvellement urbain consiste ici à démolir l'ensemble des bâtiments qui composent la cité de l'Ophite (551 logements) et construire 195 logements sur différents sites de la ville de Lourdes, notamment à proximité de l'ancien quartier de l'Ophite ou encore en centre-ville. Une soixantaine de logements sont également prévus en centre-ville en lien avec le programme Action Cœur de ville. Pour cette reconstitution de l'offre, un travail partenarial est mené avec la ville de Lourdes, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et l'OPH 65. La question du relogement est au cœur de ce programme de renouvellement urbain. La situation de chaque famille sera examinée, au cas par cas, afin qu'une proposition de relogement soit faite et qu'elle réponde aux attentes des habitants, dans le respect de leurs ressources. La démolition du quartier laissera place à un grand parc qui fera l'objet d'un aménagement paysager ultérieur.

Plus de 80 % du parc locatif social est situé sur les seules communes de Tarbes et Lourdes (environ 8 100 logements). L'offre de logements sociaux se concentre donc majoritairement dans les pôles urbains de l'agglomération. Plus de 3 500 logements sociaux sont situés en QPV (35 % du parc total du territoire) : cette proportion s'élève à 38 % à Lourdes (quartier de l'Ophite) et 44 % à Tarbes.

En matière de taille de logements, le parc social se caractérise assez classiquement par une prédominance de l'offre en T3 (42%) et T4 (30%) liée à la période de construction dominante du parc (années 1960 et 1970) ciblant alors principalement des ménages familiaux (en particulier Tarbes, Lourdes et Aureilhan). Quant aux petits logements (T1 / T2), ils sont moins présents dans le parc (22%) et concentrés sur la ville de Tarbes (81%). Ce constat conforte la problématique de sous-occupation du parc de logement de la CA TLP, près de 50% des ménages occupant le parc social étant composés d'une personne et 70% d'une ou deux personnes.

On remarque également une spécialisation de l'offre sur certains quartiers et secteurs du territoire. Ainsi, plus de la moitié des T5 et plus de la CA TLP se situent dans les QPV, ce qui peut être un frein au relogement de grandes familles hors QPV prévu dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des quartiers Bel Air et Ophite.

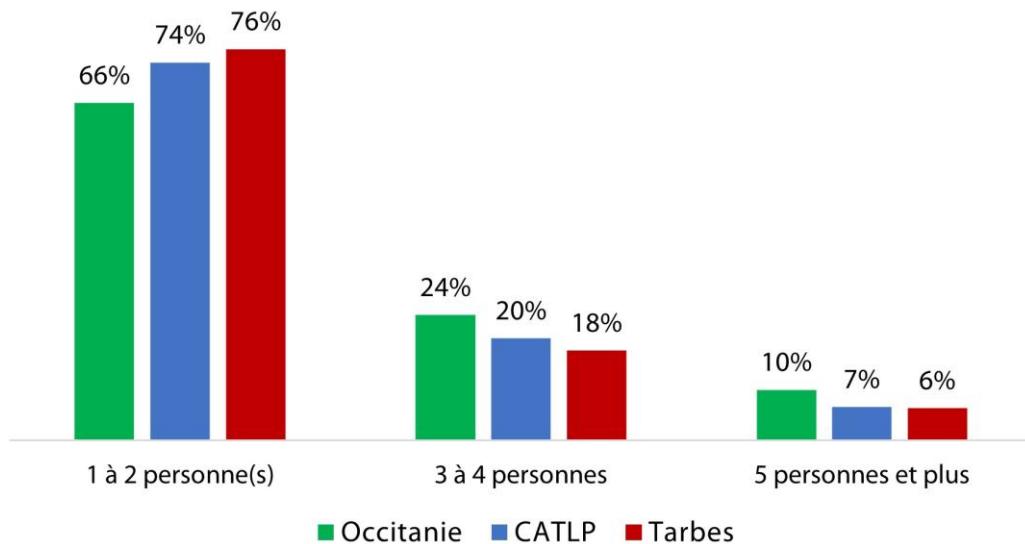
En dehors de Tarbes et Lourdes, le parc locatif social est davantage dominé par des logements en T4 et plus (50 % de l'offre). Ce sont en particulier les T4 qui sont ici fortement représentés (44 %), notamment dans les villes de Bordères-sur-l'Echez et Barbazan-Debat où cette typologie représente respectivement 57 % et 48 % du parc locatif social communal. À Bordères-sur-l'Echez, les logements de type T4 et plus sont presque tous de forme individuelle. La forme y est plus mixte à Barbazan-Debat avec un peu plus d'un tiers de collectifs parmi les grandes typologies. Ici encore, le décalage entre la structure du parc et la taille des ménages qui y résident traduit une sous-occupation. Hors pôles urbains, les logements de type T3 occupent néanmoins une part plus importante dans la production des dernières années (60 % des logements produits depuis 2015).

Depuis 2000, et à l'échelle de la CA TLP, une majorité de logements T3 (46 %) et T4 (39 %) ont été livrés. Seulement 11 % de cette production sont des T2. Néanmoins, on constate un léger rééquilibrage de cette production au cours de la période plus récente 2015-2022, avec une proportion plus importante de T2 (13%), la part des T4 étant quant à elle passée à 27 %. Sur cette même période récente, des logements locatifs sociaux de forme individuelle ont été livrés à Séméac, Bordères-sur-l'Echez, Bazet et également à Tarbes.

Répartition des logements locatifs sociaux de la CA TLP par taille (source : RPLS 2023)

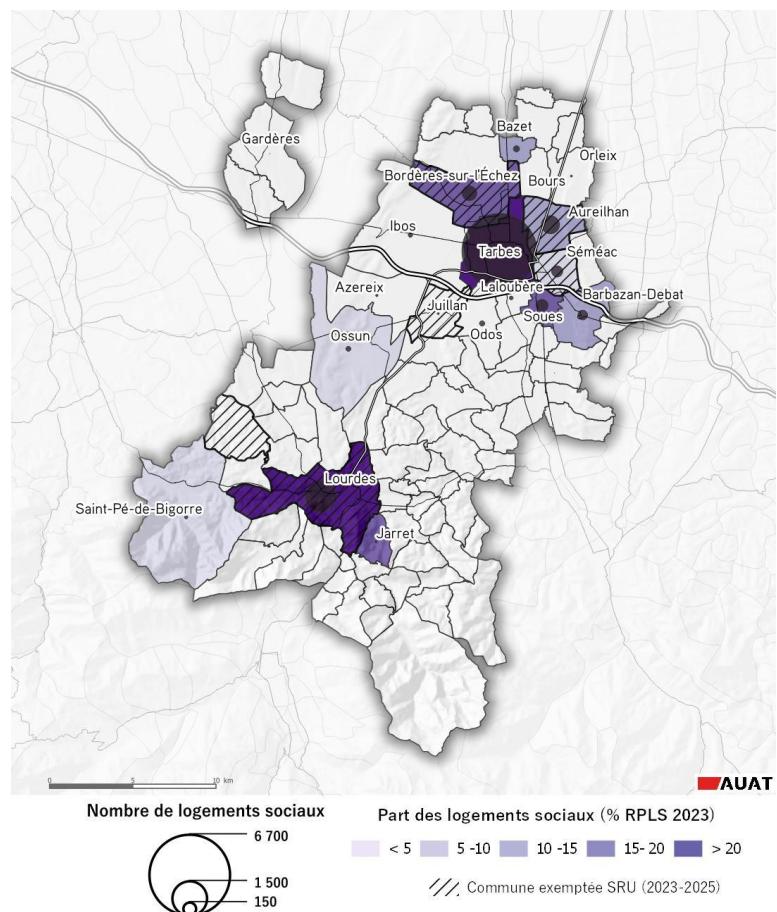
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
LOURDES	59	182	655	415	132	1 443
<i>dont QPV</i>	1	55	238	160	98	552
TARBES	488	1 282	2 713	1 799	369	6 651
<i>dont QPV</i>	90	607	1 161	856	247	2 961
CA TLP hors Tarbes et Lourdes	16	166	858	872	119	2 031
AUREILHAN	10	62	241	202	37	552
BORDERES-SUR-L'ECHEZ	1	15	139	221	14	390
SEMEAC	5	30	139	53	11	238
SOUES		19	128	106	23	276
BARBAZAN-DEBAT		12	73	90	11	186
CA TLP	563	1 630	4 226	3 086	620	10 125

Taille des ménages locataires du parc HLM et SEM (source : Filocom 2019)



Un effort de rééquilibrage de l'offre à poursuivre sur l'ensemble du territoire

Répartition du parc locatif social (source : RPLS 2023)



5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU sont déficitaires, à des degrés divers en 2022 :

-Aureilhan : taux de logements sociaux (SRU) de 17,5 % en 2022 (17,71 % en 2019)

-Bordères-sur-l'Echez : taux SRU de 18,4 % en 2022 (18,84 % en 2019)

-Séméac : taux SRU de 12,2 % en 2022 (11,13 % en 2019)

-Juillan : taux SRU de 1,4 % en 2022 (1,46 % en 2019)

-Lourdes : taux SRU de 19,6 % en 2022 (20,7 % en 2019) ; la baisse enregistrée sur la commune devrait s'accentuer sur la période récente avec la démolition de l'Ophite avant d'être en partie résorbée avec la reconstitution de l'offre ANRU et aux conventionnements privés en cœur de ville (OPAH-RU ; ACV).

Toutes ces communes ont été exemptées de leurs obligations SRU au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation pour les dernières périodes triennales (2017-2019 ; 2020-2022) et le demeurent aujourd'hui sur la période 2023-2025 au motif d'une faible tension¹¹.

Des efforts de rattrapage ont cependant été réalisés par Aureilhan et Bordères-sur-L'Echez qui ont largement dépassé les objectifs de production affichés dans le PLH du Grand-Tarbes sur la période 2013-2018. Si la commune de Séméac n'avait quant à elle pas atteint ses objectifs de rattrapage par rapport aux objectifs du précédent PLH, celle-ci est la seule qui voit son taux SRU légèrement progresser entre 2019 et 2022.

Sur les 15 communes de l'ex Grand Tarbes, 9 n'ont pas produit suffisamment de logements locatifs sociaux par rapport aux objectifs du PLH. La production est restée concentrée à Tarbes, Aureilhan et Bordères, ce qui a permis de dépasser les objectifs prévisionnels quantitativement, mais pas spatialement. Ainsi, le bilan final du PLH 2013-2018 posait l'enjeu d'un rééquilibrage de l'offre dans sa répartition territoriale et celui de la mobilisation des acteurs du territoire sur ces communes peu ou pas pourvues de logements locatifs sociaux.

Barbazan-Debat a atteint les 3 500 habitants en date du dernier recensement de l'Insee et va être intégrée parmi les communes SRU. Avec un taux de logements sociaux de 12 %, un effort relativement important de production à vocation à y être programmé. Odos (3 303 habitants) et Ibos (2 900 habitants) s'approchent du seuil des 3 500 habitants mais ne disposent à ce jour que de 4 % de logements sociaux dans leur parc respectif de résidences principales.

3.2 Une fragilité socio-économique des ménages qui se reflète dans le parc

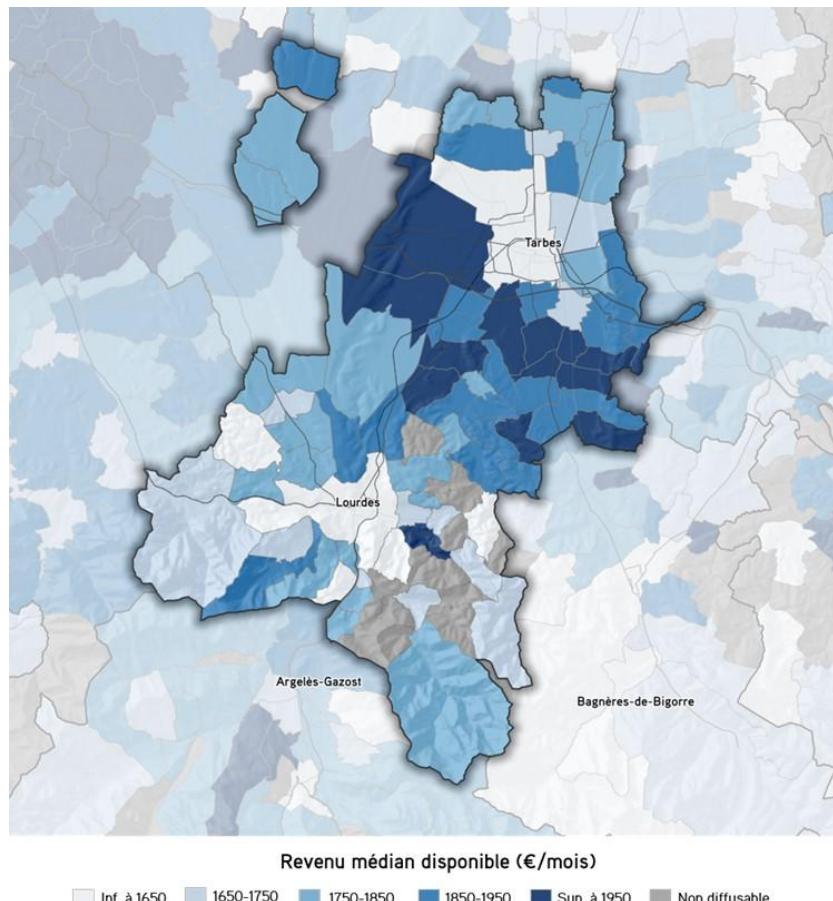
3.2.1 Une relative fragilité socio-économique des ménages en milieu urbain comme en milieu rural

Selon le fichier des revenus localisés sociaux et fiscaux 2018 (Filosofi), le niveau de vie médian des ménages de la CA TLP est de 1 692 € / mois, soit un niveau de vie médian légèrement inférieur à celui des ménages de la région Occitanie (1 728 € / mois).

Comparativement aux agglomérations de référence, le niveau de vie médian de l'agglomération n'atteint pas celui de la CA d'Agen (1 749 € / mois) ou celui de la CA de Pau (1 834 € / mois), mais reste toutefois supérieur à celui de la CA de Béziers (1 495 € / mois) et de Carcassonne (1 606 € / mois). Par comparaison avec les communes centrales de ces agglomérations, Tarbes (1 490 € / mois) présente un niveau de vie légèrement inférieur à celui de Carcassonne (1 509 €/mois), d'Agen (1 515 € / mois), de Lourdes (1 521 € / mois) et Pau, la ville au niveau de vie le plus élevé parmi les territoires de référence, avec un revenu disponible médian de 1 661 € / mois.

¹¹Communes situées dans une agglomération ou EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants dont la tension sur la demande de logement social (demandes / attributions annuelles hors mutations internes au parc social) est inférieure à un seuil précisé par décret (seuil fixé actuellement à 2 demandes pour 1 emménagement annuel).

Niveaux de vie des ménages des communes de la CA TLP (source : Filosofi 2018)



Filosofi, outil de mesure territorialisée des revenus

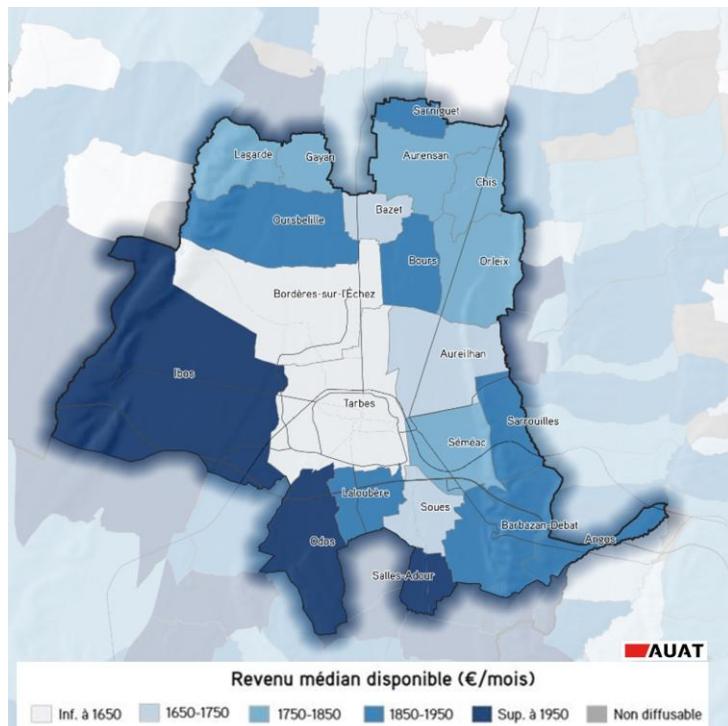
Diffusé depuis 2015, le dispositif Filosofi de l'Insee permet de connaître le niveau et la composition du revenu disponible des ménages. Cette source est disponible pour tous les territoires métropolitains. Le champ couvert est celui de l'ensemble des ménages fiscaux ordinaires : il exclut les personnes sans domicile ou vivant en institution (prison, foyer, maison de retraite...).

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). De ces ressources sont déduits les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, associations, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.

Le **revenu disponible par unité de consommation (UC)**, également appelé « niveau de vie », est le revenu disponible par « équivalent adulte ». Ce système de pondération permet ainsi de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC.

A l'échelle infra communautaire, de fortes disparités apparaissent sur le territoire, et notamment à l'échelle des 3 secteurs. Les communes du centre de l'agglomération présentent un niveau de vie médian, significativement plus important que le reste de l'agglomération, en comparaison notamment du sud de l'agglomération et des pôles urbains.

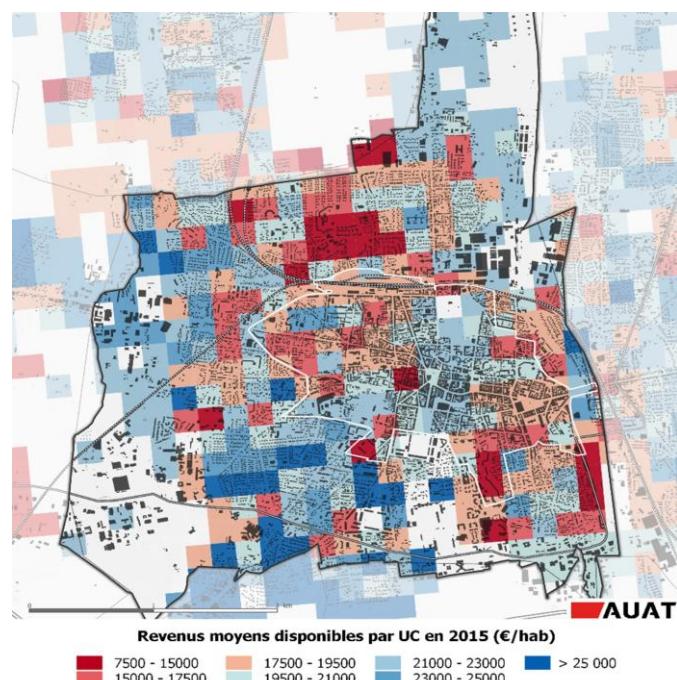
Niveaux de vie des ménages des communes du secteur Nord de la CA TLP (source : Filosofi 2018)



Dans le secteur Nord, Tarbes (1 490 € / mois), Bordères-sur-l'Echez (1 638 € / mois) et, dans une moindre mesure, Aureilhan (1 679 € / mois), présentent des niveaux de vie inférieurs à celui de l'agglomération, en raison d'une occupation plus mixte (parc locatif notamment plus développé sur ces communes).

Soues (1 732 € / mois) et Séméac (1 784 € / mois) ont un niveau de vie médian légèrement supérieur à celui de la CA TLP. Odos et Ibos, communes les plus peuplées du secteur après Bordères-sur-L'échez et Séméac, se distinguent par leur niveau de vie plus élevé encore (1 960 € / mois pour Ibos, 2 018 € / mois pour Odos).

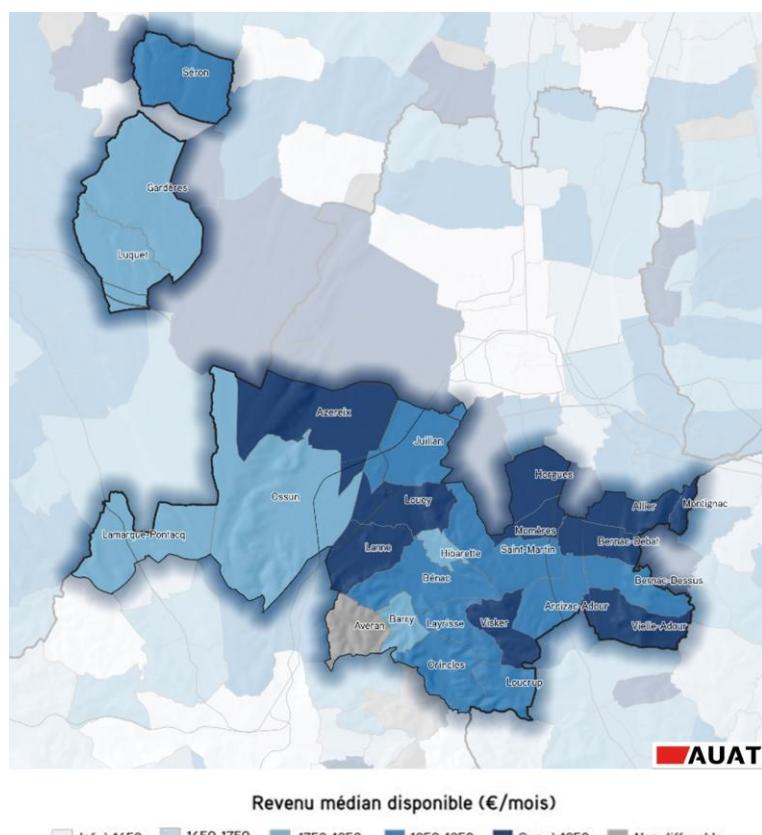
Zoom sur les niveaux de vie des ménages de Tarbes (base des données carroyées 200 m x 200 m Insee 2015)



Si les ménages de la commune de Tarbes présentent un niveau de vie médian modeste, d'importantes disparités existent selon les quartiers¹². Ainsi, les ménages aux revenus les plus faibles se concentrent sans surprise sur les QPV (quartier Laubadère au Nord, Solazur à l'Ouest, Bel Air et Mouysset au Sud-Ouest) ; sur certains secteurs identifiés du centre-ville (quartier de la gare, quartier Henri IV, secteur du Foirail, secteur Foch/Marcadieu), mais aussi de manière plus diffuse dans le tissu urbain du centre-ville, où se situent notamment des résidences étudiantes.

A l'inverse, les quartiers pavillonnaires de la Gespe/Courteboule et Urac /Sendère sont occupés par des ménages plus favorisés, majoritairement propriétaires de leur logement.

Niveaux de vie des ménages des communes du secteur Centre de la CA TLP (source : Filosofi 2018)

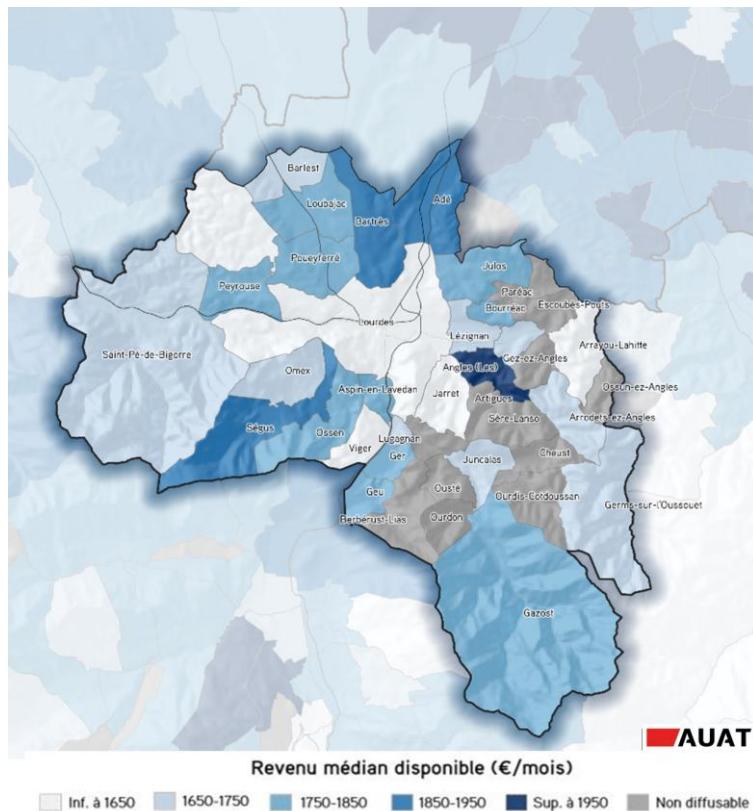


Les communes du secteur Centre présentent de loin le niveau de vie le plus élevé de l'agglomération avec, pour chacune d'elles, un niveau de vie médian supérieur à celui de la CA TLP et de la région Occitanie.

Parmi les trois communes de plus de 1 000 habitants, la commune de Horgues se distingue avec un revenu médian de 2 117 € / mois. Les deux autres communes les plus peuplées du secteur, Juillan et Ossun présentent également un niveau de vie plutôt élevé par rapport au reste de l'agglomération, avec des revenus médians disponibles respectifs de 1 913 € / mois et 1 784 € / mois.

¹² A l'échelle du carroyage 200m par 200m, le dernier millésime de données disponible au moment du diagnostic est 2015.

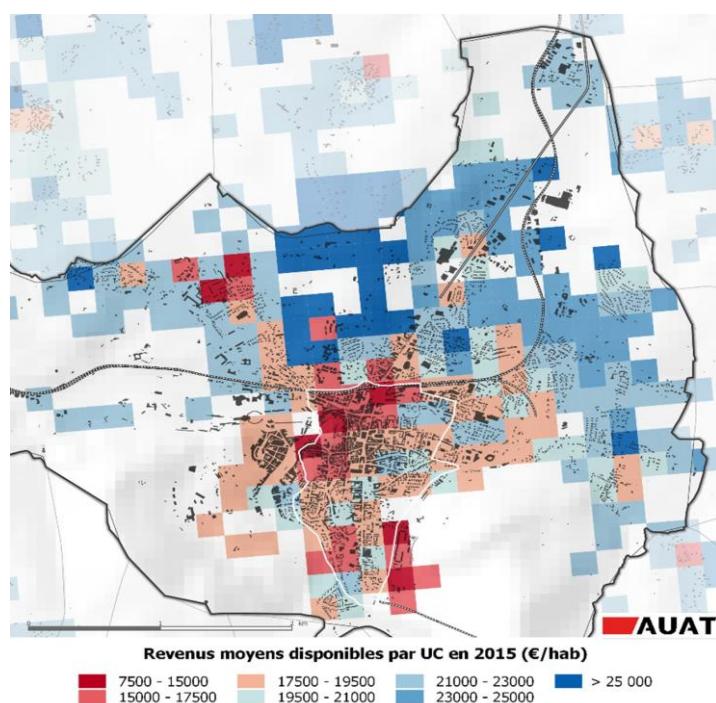
Niveaux de vie des ménages des communes du secteur Sud de la CA TLP (source : Filosofi 2018)



Le secteur Sud est le secteur au niveau de vie le plus bas de l'intercommunalité. Six communes y présentent un niveau de vie inférieur à celui de la CA TLP, dont Lourdes (1 521 €/mois). Les villages d'Arrayou-Lahitte (1 614 €/mois) et Jarret (1 645€/mois) présentent un niveau de vie parmi les plus bas de la CA TLP. A contrario, des communes comme Bartrès et Adé (en connexion directe à l'axe Tarbes-Lourdes) affichent des niveaux de vie plus importants, tout comme les Angles et Julos à l'est de Lourdes ou Ségus au sud.

Même s'il est le moins densément peuplé de l'agglomération, ce secteur du territoire habité par une forte proportion de ménages aux ressources limitées et sans doute vieillissants reflète une certaine fragilité socio-économique des communes les plus rurales du territoire.

Zoom sur les niveaux de vie à Lourdes (base des données carroyées 200 m x 200 m - Insee 2015)



Le niveau de vie médian à Lourdes est légèrement supérieur à celui de Tarbes. Le diagnostic d'OPAH-RU mené par Altaïr précise que le nombre de ménages retraités s'y accroît, de même que celui des ménages à faibles revenus (personnes seules en situation de précarité économique et sociale, familles monoparentales...). Les ménages aux revenus les plus modestes sont principalement logés dans le quartier de l'Ophite d'une part, et dans le centre-ville d'autre part. Cela questionne l'attractivité et le confort de ces logements (manque de luminosité, performances énergétiques, chauffage...).

A l'inverse, les ménages aux revenus les plus élevés habitent principalement les secteurs d'extension urbaine au nord et à l'est de la ville, notamment en maison individuelle.

3.2.2 ... qui se traduit dans l'occupation du parc de logements

Une fragilité de l'occupation chez une partie des petits ménages de propriétaires, notamment âgés

Part des ménages propriétaires occupants éligibles au parc locatif social (source : FILOCOM 2019)

	Part des ménages propriétaires éligibles à un logement très social (type PLAI) ¹³	Part des ménages propriétaires éligibles à un logement social (type PLUS) ¹⁴
Occitanie	17%	44%
Hautes-Pyrénées	18%	48%
CA TLP	15%	44%
Tarbes	16%	46%
Lourdes	20%	53%

Plus des 2/3 des habitants du parc privé sont des propriétaires occupants. Une part importante d'entre eux disposent de niveaux de ressources relativement limités : 45 % de ces propriétaires pourraient en effet prétendre à un logement social classique (plafond PLUS) et 15% à un logement très social (type PLAI). Bien que ces propriétaires n'aient pas nécessairement besoin d'habiter un logement locatif social, certains d'entre eux peuvent néanmoins rencontrer des difficultés à assurer le paiement des charges courantes, à réaliser ou faire réaliser des travaux d'entretien, générant ainsi les situations de vulnérabilité dans le logement (précarité énergétique), voire de mal logement (insalubrité...).

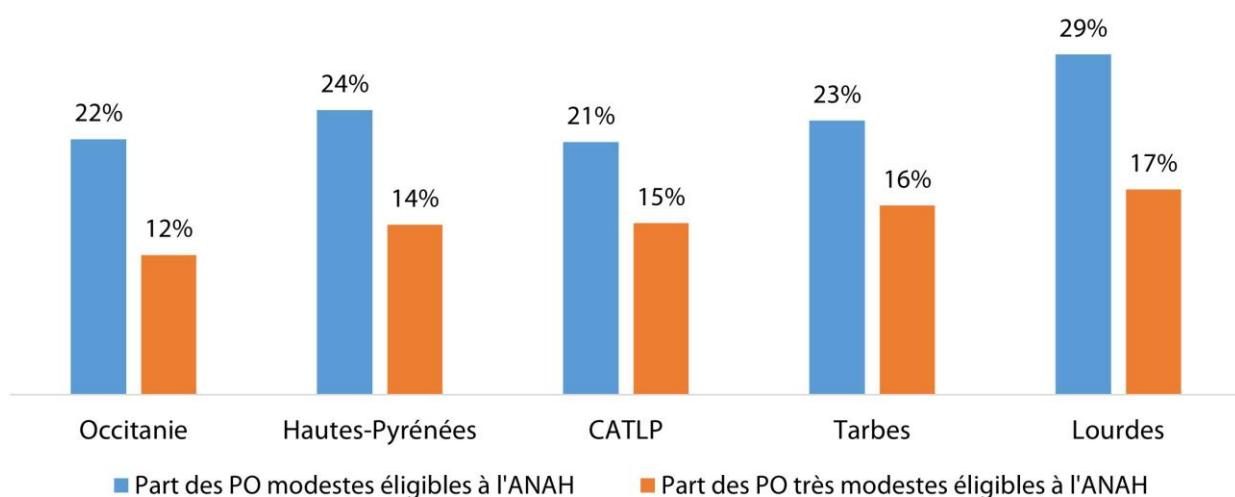
Si ces propriétaires aux plus faibles revenus sont plus nombreux à Tarbes, ils sont davantage représentés en proportion à Lourdes, là où comparativement au reste du territoire le niveau de vie est globalement plus faible. Ainsi à Lourdes, 1 propriétaire sur 5 dispose de niveaux de ressources inférieures au plafond PLAI.

A l'échelle de la CA TLP, ce sont plus d'1/3 des propriétaires occupants (36%) qui peuvent être considérés comme modestes ou très modestes au regard des critères de l'ANAH (soit environ de 13 000 ménages) : parmi ces derniers, 21% ont des ressources inférieures aux plafonds « très modestes » et 15% ont des ressources inférieures aux plafonds « modestes ». La part des propriétaires occupants dits « très modestes » reste toutefois inférieure à la moyenne départementale (24%). A Lourdes, 46 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH, soit environ 1 720 ménages.

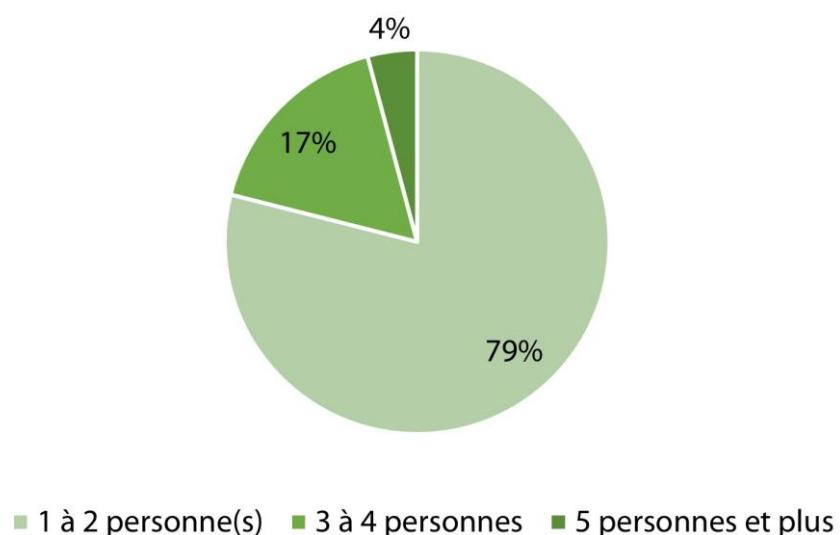
¹³ Soit moins de 1 057 € pour une personne seule

¹⁴ Soit moins de 1 762 € pour une personne seule

Eligibilité des propriétaires occupants aux aides de l'Anah (source : Filocom 2019)



Taille des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (source : Filocom 2019)



Parmi ces propriétaires occupants pouvant prétendre aux aides de l'ANAH, plus de 8 700 sont âgés de 60 ans ou plus (4 850 ont 75 ans ou plus), soit 2/3 des propriétaires éligibles à l'échelle de la CA TLP. Ce volume indicatif rend compte de la problématique d'adaptation des logements à la perte d'autonomie sur le territoire.

Plus des 3/4 des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH sont des petits ménages composés de 1 ou 2 personnes (environ 10 300 ménages). Conjuguée à la problématique de sous-occupation des grands logements, la présence de propriétaires âgés aux revenus limités peut accroître les difficultés d'entretien ainsi que le risque de vulnérabilité énergétique.

Comme partout en France, une fragilité économique des occupants du parc locatif social

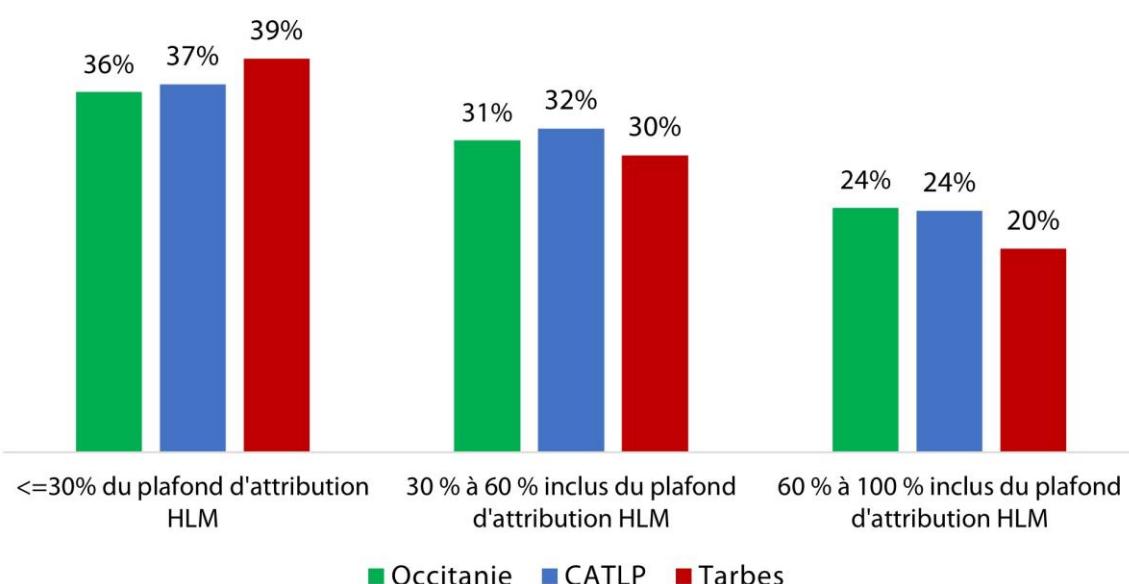
En France, le revenu moyen des locataires du secteur social est en baisse continue. Ce phénomène de paupérisation des locataires du parc social résulte d'un plus faible niveau de ressources des demandeurs et des attributaires de logements sociaux par rapport à celui des occupants. A l'échelle régionale, 67% des locataires du parc social ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS (soit le plafond du PLAI).

Dans la CA TLP, cette part de ménages très modestes au sein du parc locatif social est légèrement supérieure (69%). Cette proportion est identique à Tarbes où le parc accueille une forte composante d'occupants aux revenus inférieurs à 30% du plafonds PLUS (39 % des occupants du parc social).

Part des ménages locataires HLM/SEM éligibles au parc locatif social (source : Filocom 2019)

	Part des ménages locataires HLM/SEM éligibles à un logement très social (type PLA)	Part des ménages locataires HLM/SEM éligibles à un logement social (type PLUS)
Occitanie	67%	91%
Hautes-Pyrénées	67%	93%
CA TLP	69%	93%
Tarbes	69%	89%
Lourdes	NC (secret statistique)	NC (secret statistique)

Niveaux de ressources des locataires du parc locatif social (source : Filocom 2019)



Près de la moitié des locataires du parc privé éligibles au PLA

Près de 80% des locataires du parc privé sont éligibles à un logement locatif social et 46 % d'entre eux sont éligibles à un logement « très social » (PLA), une part équivalente à celle du département mais légèrement supérieure à celle de la région. Ces locataires du parc privé aux revenus très modestes représentent la moitié des locataires du parc privé dans les pôles urbains (incluant sans doute une part d'étudiants pour Tarbes), là où l'offre locative privée se concentre. La part de ce parc « social de fait » est moins élevée sur le reste du territoire, hors pôles urbains. Ceci permet d'identifier la présence d'un segment du parc privé aux loyers abordables, mais qui peut potentiellement être de mauvaise qualité. Il complète l'offre sociale publique par sa localisation, la taille des logements et sa disponibilité.

Part des ménages locataires du parc privé éligibles au parc locatif social (source : Filocom 2019)

	Part des ménages locataires du parc privé éligibles à un logement très social (type PLA)	Part des ménages locataires du parc privé éligibles à un logement social (type PLUS)
Occitanie	43%	73%
Hautes-Pyrénées	45%	78%
CA TLP	46%	77%
Tarbes	50%	79%
Lourdes	50%	84%

Plus d'un quart des copropriétés potentiellement très fragiles

Nombre de copropriétés classées selon leur niveau de fragilité
(Source : Fichier copropriétés ANAH 2013, DDT 65)

	Famille B	Famille C	Famille D	Total B à D	Part
Tarbes	292	138	160	590	59%
Lourdes	143	55	70	268	27%
Aureilhan	16	15	10	41	4%
Séméac	18	6	8	32	3%
Bordères-sur-l'Échez	5	1	2	8	1%
Laloubère	5	1	2	8	1%
Soues	4	2	2	8	1%
Ibos	4	1	1	6	1%
Adé	2	2	0	4	0%
Barbazan-Debat	3	0	1	4	0%
Juillan	1	2	1	4	0%
Bénac	1	1	1	3	0%
Orleix	0	2	1	3	0%
Barlest	1	0	1	2	0%
Bazet	0	1	1	2	0%
Lézignan	0	2	0	2	0%
Peyrouse	1	1	0	2	0%
Poueyferré	1	0	1	2	0%
Vielle-Adour	0	0	2	2	0%
Arcizac-Adour	1	0	0	1	0%
Aspin-en-Lavedan	1	0	0	1	0%
Aurensan	1	0	0	1	0%
Azereix	1	0	0	1	0%
Bartrès	0	0	1	1	0%
Bernac-Debat	0	1	0	1	0%
Chis	0	1	0	1	0%
Horgues	1	0	0	1	0%
Lugagnan	1	0	0	1	0%
Omex	1	0	0	1	0%
Oursbelille	1	0	0	1	0%
Saint-Martin	0	0	1	1	0%
Sarrouilles	0	1	0	1	0%
Viger	0	0	1	1	0%
Visker	1	0	0	1	0%
Total	506	233	267	1006	100%

Sur le territoire de la CA TLP, plus de 1 000 copropriétés ont été identifiées comme présentant des signes de fragilité en 2013 (catégories B à D), selon l'observatoire des copropriétés de l'ANAH. Cette fragilité est mesurée à partir d'une observation multicritère basée sur la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, le positionnement de la copropriété sur le marché du logement, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien. Elles sont principalement concentrées dans les pôles urbains (59 % Tarbes, 27% à Lourdes). La famille D, la plus fragile, compte 267 copropriétés, soit plus d'un quart. En dehors des pôles urbains, les communes de Sémeac et Aureilhan en comptent près d'une dizaine.

A Lourdes, sur les 268 copropriétés classées B à D, les ¾ sont des petites copropriétés comptant moins de 11 logements et la majorité sont anciennes (41 % construites avant 1949, plus de la moitié avant 1960), probablement localisées dans le tissu ancien du centre-ville. La part des copropriétés en fragilité forte ou très forte est plus importante dans l'hypercentre de Lourdes. Une vingtaine de copropriétés en fragilité très forte sont localisées dans la section cadastrale correspondant au haut boulevard de la Grotte et à la route de Pau, vers le secteur des Rochers.

A Tarbes, 590 copropriétés sont identifiées comme présentant des signes de fragilités (catégorie B à D). Plus de la moitié (51%) présentent des signes de fragilité « forte » à « très forte » (classe C et D), soit environ 298 copropriétés (dont 160 en classe D). Parmi ces 590 copropriétés, près des 2/3 sont des petites copropriétés comptant moins de 11 logements et la majorité sont anciennes (39 % construites avant 1949, 62 % avant 1961), correspondant à l'habitat du tissu urbain du centre-ville.

Les copropriétés de la partie nord du quartier Bel Air accueillent une part importante de ménages âgés, aux revenus moyens supérieurs aux occupants du parc social. Une partie des copropriétés situées dans le quartier concentre des difficultés (impayés, manque d'entretien, faible présence de propriétaires occupants, marchands de sommeil ?). A l'inverse, les bâtiments en copropriété au sud du quartier sont plutôt bien entretenus et attirent notamment des primo-accédants.

Une étude sur les copropriétés, réalisée en 2016 à l'échelle de l'ex-Grand Tarbes, a mis en avant la nécessité d'intervenir sur trois axes :

- **Élargir la veille et l'observation** des copropriétés à l'échelle du nouveau territoire de l'agglomération, en menant un diagnostic sur Lourdes. À ce titre, la base de données ORCOP fournie dans le cadre de l'étude doit pouvoir être mise à jour afin de mesurer l'évolution des tendances.
- **Développer un dispositif de sensibilisation**, d'information et de conseil à destination des copropriétaires actuels ou futurs et de l'ensemble des acteurs intervenant sur la copropriété.
- **Engager un accompagnement opérationnel ciblé** sur quelques copropriétés parmi les plus fragiles.

Parallèlement, à l'échelle de Tarbes, les conventions OPAH-RU, NPNRU et Cœur de Ville permettront de faire émerger des projets visant à traiter en profondeur les copropriétés, notamment celles du quartier Bel Air. L'objectif est ici d'articuler le volet copropriété des différents dispositifs (ANAH, ANRU, Action Cœur de Ville, Opération de Revitalisation du Territoire-ORT) dans le cadre d'une stratégie ciblée et adaptée aux problématiques rencontrées par les copropriétés (du conseil auprès des conseils syndicaux tel qu'apporté par l'ADIL à des interventions plus lourdes). Des actions auprès des petites copropriétés sont également conduites, notamment au travers du programme ETEHC (Engager la Transition Energétique dans l'Habitat Collectif) porté localement par l'ADIL 65.

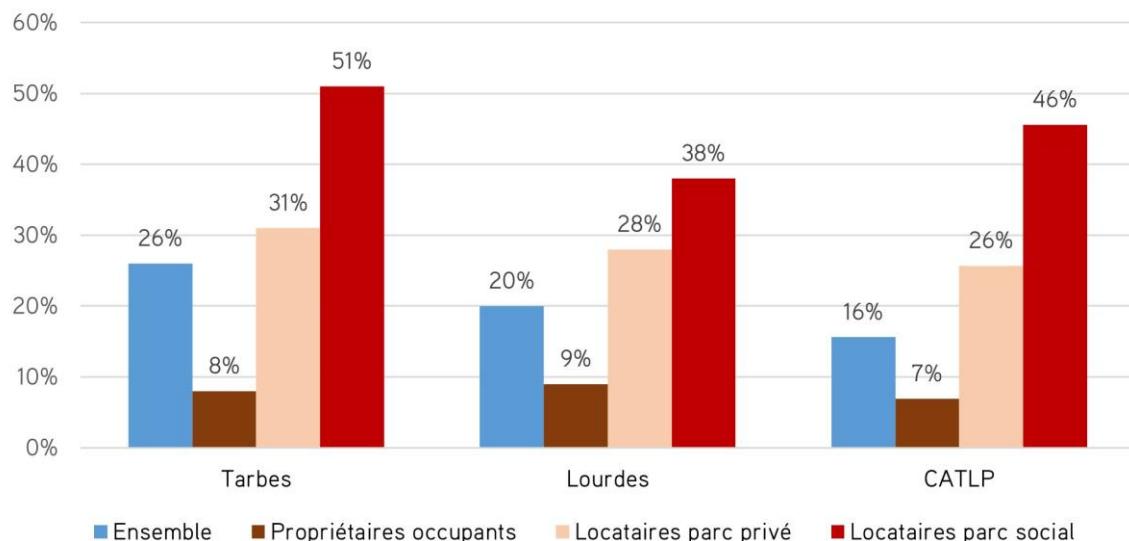
La pauvreté concerne tous les statuts d'occupation, mais davantage de ménages du parc privé

A l'échelle de la CA TLP, 16,3 % des ménages fiscaux (soit plus de 9 300 ménages) vivent sous le seuil de pauvreté en 2018¹⁵. Environ 26 % des ménages du parc locatif privé sont pauvres, alors que c'est le cas de 46 % des ménages du parc locatif social. Ces ménages sont néanmoins plus nombreux dans le parc locatif privé du fait du volume de ce parc. Cela se vérifie en particulier à Lourdes où le parc privé accueille presque deux fois plus de ménages pauvres que le parc locatif public.

L'occupation du parc locatif social de Tarbes est, on l'a vu, plus fragile économiquement que celle de Lourdes. A l'inverse, à Lourdes, le parc privé accueille une proportion un peu plus élevée de ménages modestes, notamment chez les propriétaires occupants.

¹⁵ Source : INSEE Filosofi 2018 (seuil de pauvreté correspondant à 60 % du niveau de vie médian). Cela représente moins de 1 016 € par mois pour une personne seule ou moins de 1 828 € pour un couple avec un enfant.

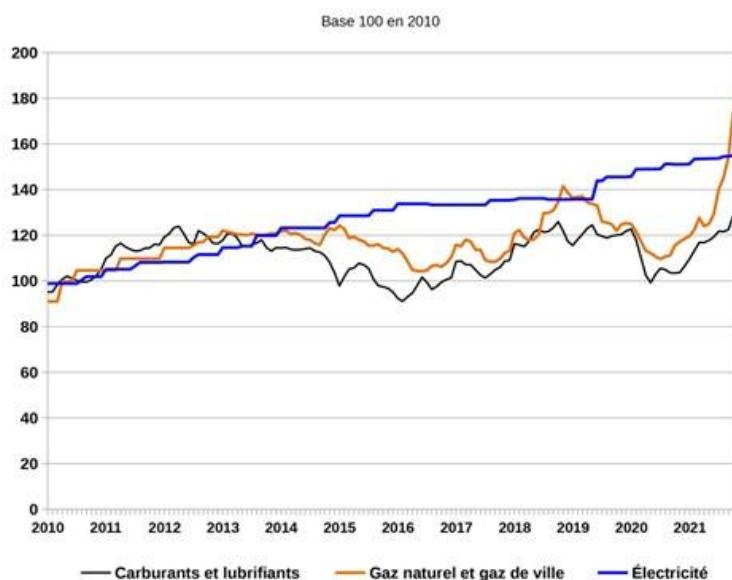
Taux de pauvreté par statuts d'occupation du référent fiscal (source : Insee Filosofi 2018)



Un niveau de précarité énergétique relativement important, avec des risques accrus dans un contexte de renchérissement des coûts de l'énergie

D'après le Baromètre des prix de l'énergie pour les consommateurs français (source OFCE), les prix de l'énergie n'ont cessé de fluctuer avant de connaître une hausse depuis 2016. Cette dynamique de croissance est particulièrement visible depuis un peu plus d'un an comme le révèlent les données compilées par l'INSEE (+21,6% de hausse des prix énergétiques en 1 an en novembre 2021), en particulier pour le gaz et dans une moindre mesure pour les carburants.¹⁶

Prix des carburants, de l'électricité et du gaz depuis 2010 (source : Insee 2021)



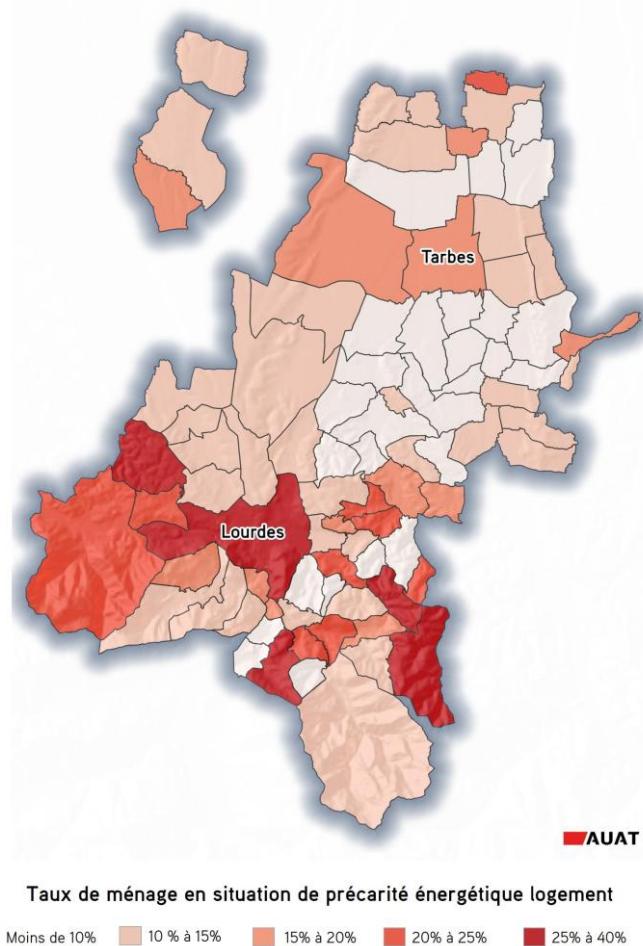
¹⁶ « Prix de l'énergie : carburants, gaz, électricité, un tiercé en hausse », Insee, décembre 2021

Dans ce contexte de renchérissement des prix de l'énergie, l'ancienneté du parc immobilier, les modes de chauffage utilisés, associés à la problématique de la solvabilité des ménages, pointent des risques accrus en matière de précarité énergétique. Selon la loi Grenelle II de juillet 2010, un ménage en situation de précarité énergétique est un ménage qui éprouve des difficultés « à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».¹⁷ Plusieurs indicateurs sont utilisés pour quantifier ce phénomène.

L'outil GEODIP (Géolocaliser et Diagnostiquer la Précarité énergétique) porté par l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE) à partir de 2021, à destination des collectivités territoriales, permet d'estimer le niveau de précarité énergétique à l'échelle communale sur la base d'un croisement d'indicateurs. Le nombre de ménages en situation de précarité énergétique liée au logement correspond ici au nombre de ménage ayant un taux d'effort énergétique¹⁸ supérieur à 8% (soit le double du taux d'effort médian de l'ensemble de la population) et dont le revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3ème décile (soit moins de 1 430€ / mois pour une personne seule). Cette dépense équivaut, pour le logement, à l'ensemble des consommations d'énergies (chauffage, eau chaude, cuisson, ...) et est calculée en multipliant la quantité estimée de chaque énergie utilisée par son coût unitaire moyen.¹⁹

Taux de ménage en situation de précarité énergétique liée au logement
 (source : Géodip 2024 – données pour l'année 2021)

Ménages figurant parmi les 30 % les plus modestes et dont les dépenses en énergie sont supérieures à 8 % de leur budget



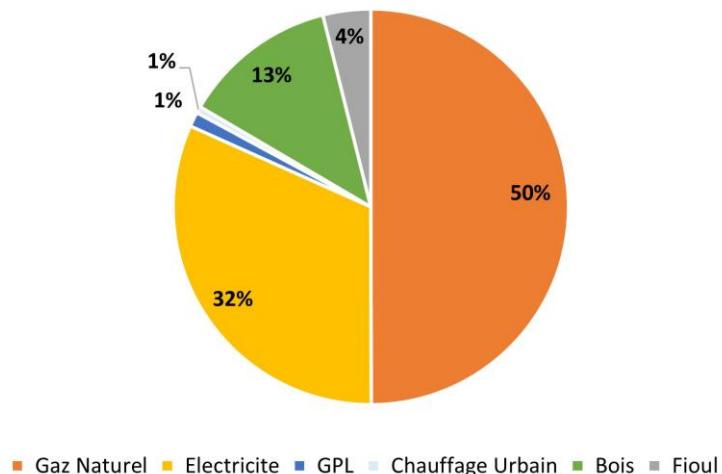
¹⁷ Dans une définition extensive, la notion de précarité énergétique peut également intégrer la question des déplacements et des coûts lui étant associés. La croissance des prix à la pompe, parallèlement à celle des autres sources d'énergie associées au logement, contribue ainsi à fragiliser les ménages les plus modestes qui dépendent de la voiture pour leurs déplacements quotidiens.

¹⁸ Taux d'effort énergétique = dépenses en énergie dans le logement, rapportées aux ressources du ménage

¹⁹ L'estimation de la consommation d'énergie est réalisée à l'aide d'un croisement de données brutes du parc de logements (INSEE) et de données de consommation de référence (CEREN, SDES, ...) à la maille logement, et de données de consommation brutes livrées par les fournisseurs d'énergies.

A l'échelle de l'ensemble de la CA TLP, près de 9 800 ménages dépensaient plus de 8 % de leurs revenus pour payer leur facture énergétique liée au logement en 2021, tout en faisant partie des catégories les plus modestes, soit 16% des ménages de l'intercommunalité. Une légère diminution du phénomène est enregistrée en 3 ans (un peu plus de 10 300 ménages étaient en situation de précarité énergétique en 2018 soit 18 % de l'ensemble des ménages de l'agglomération). Ce taux est légèrement supérieur à celui constaté au niveau régional (15 %) et au niveau national (14 %). Au sein de l'intercommunalité, cette problématique ressort de façon plus forte sur les communes de la moitié sud du territoire, notamment du fait de la conjonction de 3 facteurs : proportion importante de grands logements anciens, niveaux de vie par habitant relativement modestes et proportion plus importante de logements chauffés au fioul. Cette problématique ne touche cependant pas uniquement les secteurs les plus ruraux, puisque Tarbes et Lourdes présentent également des taux de précarité importants (26 % des ménages à Lourdes, 18 % à Tarbes).

Mode de chauffage des résidences principales - CA TLP (source : INSEE RP 2018)



Parmi les modes de chauffage utilisés dans le parc d'habitation de la CA TLP, le gaz de ville apparaît dominant avec 1 résidence principale sur 2 chauffée via ce mode (proportion bien plus importante que celle de l'Occitanie où la part du gaz de ville atteint 22 %). Ce mode de chauffage est davantage mobilisé dans les pôles urbains (63 % à Tarbes et 59 % à Lourdes). La récente flambée des prix du gaz apparaît ici comme un facteur de fragilité du territoire en matière de vulnérabilité énergétique.

32 % des résidences principales de la CA TLP sont par ailleurs équipées d'un chauffage électrique. L'usage de ce mode de chauffage peut également être couteux et énergivore, en particulier pour le parc ancien mal isolé. Par ailleurs, l'électricité connaît également une hausse annuelle régulière de son coût.

13 % des logements sont chauffés au moyen d'un « autre combustible » dont le bois. Ce mode de chauffage est l'un des moins couteux comparativement au prix de l'électricité ou du gaz de ville, d'après l'enquête sur les prix des combustibles bois en 2019-2020 de l'ADEME. Il est souvent utilisé dans les logements les plus anciens, bien qu'il connaisse aujourd'hui un regain d'intérêt dans l'habitat neuf. Il est plus ou moins représenté selon les territoires : il est de manière générale davantage en usage en dehors des pôles urbains (23 %). Il représente 30 % du mode de chauffage des logements situés dans les communes du secteur Centre, 17% dans les communes situées dans le secteur Nord (hors Tarbes) et 37 % dans les communes situées dans le secteur Sud, et en particulier dans les petites communes rurales. De plus, les ménages de ce secteur présentent un niveau de vie inférieur à celui de l'agglomération, ce qui les exposerait davantage à un risque de précarité énergétique accru par un climat de montagne.

La thématique de la précarité énergétique est notamment intégrée au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui identifie l'enjeu d'une meilleure connaissance du phénomène par les acteurs locaux (élus et techniciens).

Enjeux et scénarios énergétiques de la sphère résidentielle identifiés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2026

LA CA TLP s'est engagée dans une stratégie volontariste et ambitieuse, qui prévoit notamment de réduire fortement ses émissions de GES et ses consommations énergétiques. Cette ambition est notamment affichée dans le PCAET, adopté en septembre 2020 et effectif jusqu'en 2026. Ses objectifs devront être pris en compte par le PLH.

Parmi ces objectifs figurent :

- La réduction de 25 % la consommation énergétique du secteur résidentiel entre 2014 et 2030
- 20 000 rénovations énergétiques entre 2014 et 2030 (soit 270 logements par an)
- L'ambition d'éradiquer la précarité énergétique en 10 ans
- La mise en place d'une plateforme de rénovation de l'habitat privé

Le diagnostic du PCAET indique que le secteur résidentiel est le principal consommateur d'énergie du territoire (46 %) et le second en matière d'émissions de gaz à effets de serre (GES) derrière les transports (30 %). Le croisement de l'enjeu d'une réduction des émissions des GES avec les principales caractéristiques du parc de logement (ancienneté, typologie), a permis d'identifier les premières zones prioritaires pour la rénovation de logements (cf. cartographies).

Pour diminuer les consommations d'énergie, les émissions de GES et pour augmenter la part d'énergies renouvelables du secteur résidentiel, les deux actions de rénovation ayant l'impact le plus significatif sont d'une part, l'isolation des logements et d'autre part, la conversion des moyens de chauffage (ce dernier poste étant responsable de 70 % des consommations du secteur résidentiel sur le territoire et l'eau chaude sanitaire, qui lui est souvent couplée, en représente 10 %).

Concernant la question de la conversion des moyens de chauffage, 80 % des logements chauffés à l'électricité (principalement situés en plaine) pourraient être convertis par une pompe à chaleur d'ici 2050. L'association NegaWatt, considérant le potentiel de la filière bois du territoire, fait l'hypothèse de remplacer l'intégralité des systèmes de chauffage au fioul par du chauffage au bois. Ces conversions devront bien entendu être réalisées avec des systèmes de chauffage au bois performants présentant un risque limité de pollution intérieure et extérieure. Enfin, les systèmes de chauffage au gaz et électriques peuvent en partie être remplacés par de la chaleur renouvelable. Le territoire dispose pour cela de potentiels intéressants, essentiellement dans la filière du solaire thermique et dans une moindre mesure dans celles de la géothermie et du biogaz.

3.3 Besoins en logement et hébergement spécifiques

3.3.1 Hébergement d'urgence et logement d'insertion : une offre en croissance, mais des besoins encore importants pour les publics les plus vulnérables

Le territoire de la CA TLP propose 177 places d'hébergement d'urgence (157 à Tarbes, 20 à Lourdes) afin de répondre dans l'immédiat et de manière inconditionnelle à une situation d'urgence (urgence de rupture, liée à un événement immédiat ou une urgence installée).

En matière d'hébergement et de logement d'insertion, l'offre sur le territoire se décline de la manière suivante (source : Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées, 2022) :

- **177 places de Mises à l'abri / Hébergement d'urgence (144 à Tarbes, 33 à Lourdes).** Structures d'hébergement temporaire de personnes en situation de détresse proposant un hébergement inconditionnel de mise à l'abri et structures d'hébergement proposant une aide dans les démarches d'accès aux droits et de recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée à leur situation.
- **95 places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** réparties sur 3 sites (2 à Tarbes, 1 à Odos). Centres ayant pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés, en vue de les aider à accéder ou retrouver leur autonomie personnelle et sociale. Certains établissements sont spécialisés dans l'accueil d'un type de public. Ainsi, les places situées à Tarbes accueillent les femmes seules et les marginaux, les places situées à Odos, accueillent des familles. Le site de Tarbes, marqué par sa vétusté, a besoin d'être réhabilité.
- **33 places en hébergement de stabilisation (15 à Tarbes, 18 à Lourdes).** Cet hébergement, ouvert 24h/24h, avec un accompagnement social, doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion, de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation.

- **73 places en hébergement d'insertion en diffus type ALT (allocation logement temporaire) à Tarbes.** L'ALT est versée aux associations ayant pour but l'hébergement temporaire de personnes défavorisées en situation d'urgence et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS. Le logement temporaire doit constituer une étape de transition pour aboutir à un logement durable et autonome. Il nécessite la mise en place d'un accompagnement social afin d'évaluer la situation.
- **66 places en pension de famille / maison relais et résidences accueil**, situées à Tarbes (9 places à la maison relais de l'UDAF, 4 places gérées par l'association l'Ermitage), Lourdes (16 places à la maison relais de St Henri Ste Nathalie, 13 places à la maison relais Sarsan et 6 places à la résidence accueil La Bergerie) et Bordères-sur-l'Echez (18 places gérées par le Secours Catholique). *Forme particulière de résidence sociale, les maisons relais sont des habitats communautaires de petite taille associant logements privatifs à des lieux de vie collectifs. Un hôte (ou un couple d'hôtes) est chargé du fonctionnement de la maison, ainsi que de son animation et de sa convivialité. Ces structures sont destinées à fournir un logement, sans limitation de durée, à des personnes qui ne peuvent trouver un équilibre de vie dans un logement individuel autonome. Elles sont destinées à accueillir des personnes à faible ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion dont la situation sociale et/ou psychologique, voire psychiatrique, rend difficile leur accès à un logement autonome.*

Concernant l'accueil des demandeurs d'asile, le territoire compte :

- **2 Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)** : l'un se situe à Tarbes ; l'autre à Lourdes, comptabilisant au total, 170 places.
- **25 places en Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile (HUDA)** situées à Tarbes.

L'offre du territoire est ainsi diversifiée et s'est accrue sur l'ensemble des dispositifs d'accueil. Si le constat établi au moment de la réalisation du précédent PDALHPD en 2018²⁰ soulignait l'existence d'une « embolie » des places d'hébergement spécifique, notamment en lien avec un accueil croissant des demandeurs d'asile, la situation apparaît aujourd'hui moins tendue. Cette amélioration, favorisée par la politique volontariste conduite depuis 2016, reste néanmoins à nuancer du fait notamment d'une offre d'hébergement très concentrée à Tarbes. Des points de vigilance et d'attention spécifiques demeurent à l'égard de plusieurs publics vulnérables.

Différents outils et actions sont ainsi à pérenniser ou mettre en œuvre :

- **Personnes sans-abri :**
Dans son programme d'actions, le PDALHPD inscrit la pérennisation des dispositifs d'expérimentation, comme la « Cellule des Grands Précaires » (à l'initiative de la DDCSPP et du SIAO, associant le Samu Social et l'Equipe Mobile de Psychiatrie des Hôpitaux de Lannemezan) pour la mise en place d'un accompagnement adapté à la situation de la personne en grande exclusion, et l'Antenne Locale de Tarbes de la Délégation Territoriale de la Croix Rouge Départementale pour la mise en place de maraudes de jour à Tarbes.
- **Les personnes présentant des troubles psychiques / psychiatriques (notamment en sortie d'institutions) :**
De façon commune à de nombreux territoires, la question de l'accueil, de l'accompagnement et de l'habitat adaptés aux personnes ayant des troubles psychiques ou mentaux ressort sur la CA TLP comme un enjeu important au regard des besoins rencontrés par ces publics. En ce domaine, des manques sont mis en évidence en matière de places dédiées, que ce soit sur le volet médico-social pour les publics les moins autonomes (lits halte santé, SAMSAH pour personnes avec troubles psychiques ...) ou dans une logique d'insertion progressive vers un logement ordinaire adapté (offre pouvant notamment être portée par des maisons relais et pensions de famille spécifique du type résidence accueil). Derrière cette thématique se pose la question de l'accompagnement des personnes sortant d'institutions.

Le SIAO « urgence » est ainsi ponctuellement sollicité pour des personnes sortant des hôpitaux de Lannemezan, sans solution d'hébergement au moment de leur sortie. Ces personnes restent durablement dans le cadre des accueils d'urgence sans pouvoir bénéficier de solutions de stabilisation adaptées.

Leur pathologie étant la plupart du temps non prise en charge, un certain nombre de services d'accueil et d'hébergement du dispositif se sont retrouvés souvent seuls. Le PDALHPD rappelle plus généralement la nécessité de développer des partenariats entre les secteurs social et sanitaire pour faire face à ces besoins et éviter les ruptures de parcours et les sorties non préparées d'établissements.

²⁰Le nouveau PDALHPD (2025-2029) est en cours de finalisation au moment de la rédaction

- Les femmes victimes de violence conjugale :

L'absence de propositions adaptées du SIAO, pour nombre de situations, est une difficulté récurrente, et concerne majoritairement les femmes seules (mais pas exclusivement). Il n'existe pas dans le département de structure spécifique d'hébergement en urgence dédiée à ce public dont les besoins se sont accrus à la suite des périodes de confinement liées au COVID. Le Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles (CIDFF), situé à Tarbes, a néanmoins la possibilité d'en héberger de façon temporaire et dispose à ce jour d'une douzaine de places. Une perspective de création de places orientées vers ce public est en cours de réflexion à Bordères-sur-l'Échez (projet porté par l'association Albert Peyriguère). Les places d'urgence sont, quant à elles, souvent déjà prises et uniquement situées à Tarbes. Au-delà de la question de l'hébergement, il convient de rappeler l'importance d'un fléchage prioritaire de ces personnes victimes de violences vers le logement social lorsqu'elles en font la demande.

- Les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) :

La question de la sécurisation des parcours de jeunes (18-25 ans) ne bénéficiant pas de systèmes de solidarités familiales ou sociaux est posée dans le diagnostic 360°. Le PDALHPD rappelle la nécessité de développer le partenariat interne des services logement et ASE du Conseil Départemental (acculturation, partage des outils). Différents dispositifs sont aujourd'hui mis en place au niveau du département : accompagnement pour l'autonomisation des jeunes, propositions de sous-locations et beaux glissants etc.

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) géré la par la Croix Rouge a pour mission de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement et de coordonner l'ensemble des acteurs intervenant sur le volet hébergement et le volet logement. Néanmoins, le PDALHPD, appuyé par les dires d'acteurs, fait état d'un manque d'articulation qui se traduit notamment dans les comités respectifs de ces deux volets de la politique départementale.

Au-delà des démarches d'hébergement, la question de l'orientation et de l'accompagnement des publics fragiles vers le logement pérenne apparaît prioritaire, à la fois pour améliorer leur insertion dans la société, mais également pour libérer des places d'hébergement destinées à l'hébergement d'urgence et conforter leur fonction d'accueil inconditionnel.

Cette orientation concerne d'une part le segment du logement locatif social. Le PDALHPD 2019-2024 affichait un objectif de production a minima de 9 à 10 PLAI adaptés (logements adaptés « très sociaux ») par an au niveau départemental, offre encore insuffisante à ce jour. L'accord collectif départemental articulé à la relance de la politique intercommunale des attributions (Conférence Intercommunale du Logement « CIL » / Convention intercommunale d'Attribution « CIA ») devront contribuer à l'atteinte d'objectifs partagés. Une stratégie territorialisée d'agglomération sur l'accueil des ménages prioritaires, en lien notamment avec la mise en œuvre des compétences intercommunales en matière d'attributions des logements sociaux, devra se construire (sujet notamment de la détermination des conditions dans lesquelles les critères de priorité seront pris en compte dans la répartition des attributions à réaliser entre les bailleurs sociaux). Ainsi, la CIA devra définir, pour chaque organisme HLM, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logement à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales, notamment celles définies comme prioritaires. L'accès des publics fragiles à un logement pérenne et autonome peut d'autre part s'orienter sur le parc locatif privé, notamment via des démarches d'intermédiation locative sociale²¹. Localement, cette orientation a en particulier été impulsée par l'association Atrium FJT, en lien avec les services de l'Etat et la DDETS-PP.

²¹ La logique de l'intermédiation locative désigne l'intervention d'un acteur tiers (association, opérateur agréé etc.) entre le locataire et le bailleur afin de simplifier les relations locatives en garantissant le loyer au propriétaire d'une part, et de sécuriser le parcours résidentiel de l'occupant d'autre part, grâce à un accompagnement social adapté. Les interventions en IML ont une durée maximale de 9 mois (renouvelable une seule fois).

Au-delà de l'hébergement des jeunes actifs au sein de son FJT, l'association porte depuis 2013 des services d'intermédiation locative à destination des publics fragiles. Cette démarche a été confortée et renforcée en 2020 par la création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) avec mandat de gestion, membre du réseau national de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le logement (Fapil).

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 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...).

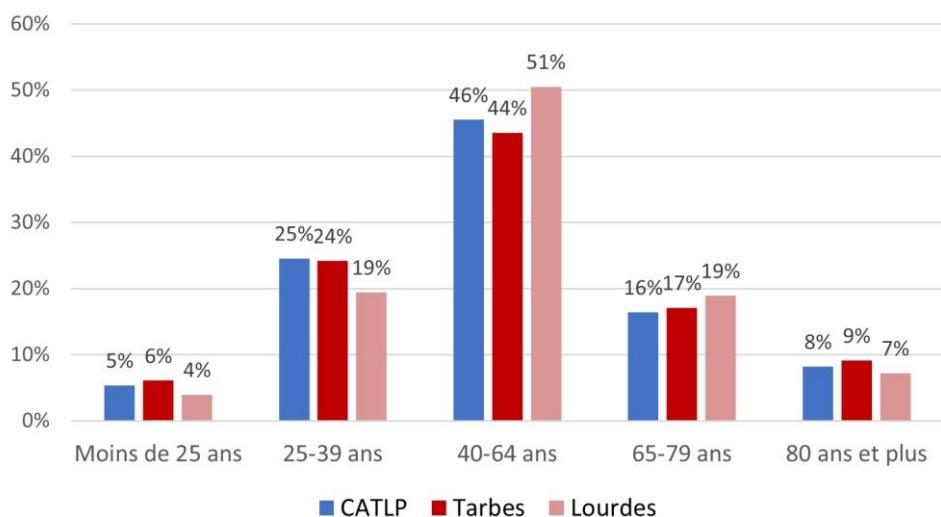
La politique intercommunale des attributions est élaborée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le préfet et le Président de l'intercommunalité, et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire. Celle-ci a pour premier objectif l'adoption d'un document-cadre 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 (PPGDID). 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.



3.3.2 Une autonomie dans l'habitat à favoriser pour les personnes âgées à mobilité réduite

Âges des occupants du parc locatif social (personnes de référence du ménage) ; source : Insee RP 2018

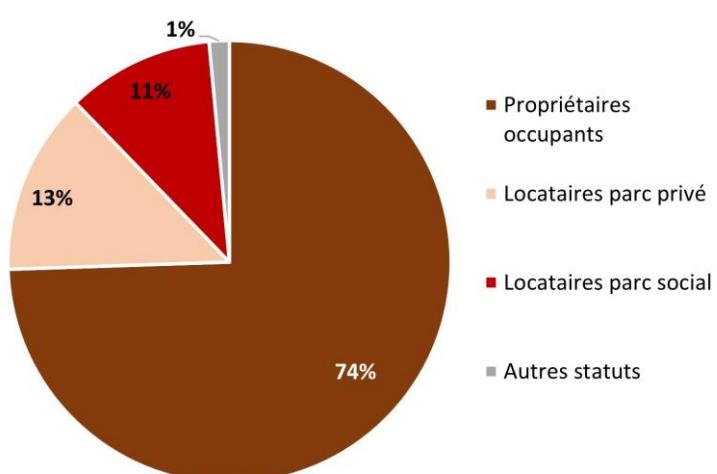


La CA TLP compte plus de 31 000 personnes de 65 ans et plus en 2018 (25 % de la population ; 22 % en 2008) dont plus de 10 000 âgées de 80 ans et plus (8 % de la population ; 7 % en 2008). Ce vieillissement devrait s'accentuer dans les années à venir au regard de la pyramide des âges actuelle avec une tranche d'âge des 55-65 ans aujourd'hui fortement représentée.

On constate, comme partout, que la grande majorité des personnes très âgées vieillissent en logement ordinaire. Ce mode d'habitat concerne plus de 83 % des « aînés » âgés de 85 ans et plus, dont plus de la moitié habitent en logement individuel.

A l'échelle de la CA TLP, près des 3/4 des ménages de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement et près d'un sur quatre habite le parc locatif (social ou privé). Cette part de locataires parmi les ménages de plus de 65 ans s'élève à 42 % à Tarbes et 35 % à Lourdes. Le parc locatif social joue ici un rôle important dans l'accueil de ces ménages, en particulier à Tarbes (22 % des ménages 65 ans ou plus, soit plus de 1 500 ménages).

Statuts d'occupation des ménages de 65 ans et + (source : INSEE RP 2018)



L'indice de tension des demandeurs du parc social de plus de 65 ans est de 3,3 demandes pour une attribution à l'échelle de la CA TLP en 2020 (2,3 pour l'ensemble des demandeurs).

Parmi la demande locative exprimée sur le territoire, 471 demandes (22 %) émanent de ménages pour un motif d'accident de la vie ou de handicap. Ce motif s'exprime en particulier dans les demandes de mutations internes au parc locatif social (près d'un tiers des demandes de mutation) et est notamment à mettre en lien avec la question de la perte d'autonomie des personnes vieillissantes. Malgré un effort d'adaptation des logements par les bailleurs sociaux, la question des parcours résidentiels adaptés aux personnes vieillissantes, en particulier celles occupant déjà le parc locatif social, demeure un enjeu fort.

Taux d'équipement pour 1 000 personnes de 75 ans et plus (Sources : DREES, Schéma départemental de l'Autonomie, FINESS, MAIA 65, Insee)

Type d'équipement	CA TLP	Hautes-Pyrénées	Occitanie	France
Places en EHPAD	80	88	88	93,5
Foyer-Logement, résidence autonomie	12	14,4	13,4	23,6
Services de Soins Infirmiers à Domicile	11,7	22,3	18,5	19,2

En matière de structures dédiées au seniors, le territoire est équipé d'environ 1 300 places d'hébergement complet, principalement concentrées dans les pôles urbains : sur la quinzaine d'EHPAD présents sur le territoire, 9 sont situés à Tarbes et à Lourdes. Une offre existe également à Aureilhan, Ossun, Juillan, Ibos, Saint-Pé-de-Bigorre, Orleix et Horgues (ouverture d'un nouvel EHPAD en 2022 sur cette dernière commune). Cela équivaudrait à 80 places pour 1 000 personnes âgées du plus de 75 ans, soit un taux d'équipement inférieur aux moyennes départementale (88%) et nationale (93,5%).

Le taux d'équipement en soins infirmiers à domicile (SSIAD) est également inférieur aux autres territoires de comparaison (département, région, France). Sur la base de cet indicateur, on pourrait considérer qu'il existe une marge de progression, d'ailleurs identifiée dans le diagnostic à 360°, quant au développement des SSIAD pour ainsi favoriser le maintien à domicile.

L'EHPAD : une structure à réinterroger ?

Dans un contexte global d'interrogation du modèle classique de l'EHPAD notamment au regard de son coût pour les familles, il convient de réfléchir au développement d'une offre alternative qui puisse prendre en charge des personnes en perte progressive de l'autonomie.

L'ouverture souhaitée de ces établissements à leur environnement de proximité, questionne également leur mode de fonctionnement. Elle permettrait une amélioration des possibilités d'accueil des familles et une redynamisation de la qualité de vie et du lien social des résidents en EHPAD. L'ouverture de ces structures vers d'autres publics (par exemple les personnes handicapées vieillissantes) et/ou services mutualisés pourraient être envisagées, notamment dans un contexte de désertification médicale. Le repositionnement de ces EHPAD comme pôle de services dans les territoires où ils sont implantés est à rechercher.

²² Une réinterrogation du modèle des EHPAD notamment pointée dans le rapport Libault relatif au Grand âge et à l'autonomie, remis au gouvernement en mars 2019

Le territoire dispose également de deux résidences autonomie comptabilisant au total 184 places, situées à Tarbes, qui constituent la seule offre départementale de ce type :

- La résidence autonomie du CCAS, conventionnée au titre de l'APL, propose 84 T1 bis (22 à 28 m²), avec des tarifs allant d'environ 850 €/mois pour un studio de 22 m² en demi-pension à environ 1 100 €/mois pour un studio de 28 m² en pension complète (redevance comprenant des services).
- La résidence autonomie Le Stade, conventionnée au titre de l'APL et gérée par l'association Arpavie et habilitée à l'ASH (Aide Sociale à l'Hébergement). Elle propose 100 logements (80 T1 bis, 20 T2), à partir de 730 €/mois pour un T1bis et 1 096 €/mois pour un T2 (redevance comprenant des services).

Deux résidence seniors services privées avec services collectifs (animations loisirs, services à la personne, etc.), une maison partagée senior et un « béguinage » sont également recensés :

- Résidence seniors services « Les Templitudes » à Tarbes (groupe DomusVi) : 108 appartements (du T1 au T3 meublé). Loyers minimums supérieurs à 1 000 € / mois pour un T1, services et charges comprises.
- Résidence seniors services « Oh Activ » à Tarbes : 96 appartements (du T1 au T3 meublé). A partir de 1 139 € / mois pour un T1 avec certaines prestations incluses.
- Maison partagée seniors « Cœur de Tarbes » : 26 logements, T1 à partir de 990 € / mois.
- Le béguinage chrétien Notre Dame des Pèlerins à Lourdes (12 chambres simples et 3 chambres doubles).

Au regard du contexte démographique et de la dynamique de vieillissement du territoire, le développement de l'offre dédiée doit être poursuivi pour maintenir un niveau d'équipement acceptable pour les besoins du territoire. La diversification de l'offre dédiée et des acteurs à mobiliser peut constituer un levier, notamment vers des solutions alternatives, inclusives et adaptées aux problématiques de santé, aux différents niveaux de solvabilité des ménages et à l'échelle des bassins de vie. Le développement d'une offre intermédiaire entre maintien à domicile et accueil en structure d'hébergement de type médico-social, offrant un coût maîtrisé, pourrait répondre à l'enjeu du vieillissement des personnes, en situation de handicap ou non, et souhaitant continuer à vivre à domicile (cf. solutions type habitat partagé et inclusif). Ce besoin est identifié par ailleurs dans le Schéma départemental de l'autonomie des Hautes-Pyrénées. L'autonomie dans l'habitat serait alors à favoriser par des petites unités de logements à proximité des services et commerces, des réseaux de transport en lien avec une animation permettant de maintenir le lien social, et l'étayage apporté par les services de proximité (CCAS, services à la personne, établissements spécialisés, SAVS, SAMSAH...). Le souci de la prise en compte d'un ancrage résidentiel déjà existant pour ces ménages âgés est d'ailleurs de plus en plus exprimé par les acteurs du territoire.

A ce titre, différentes « résidences seniors » gérées par les bailleurs sociaux (majoritairement l'OPH65) correspondent à cette diversification de l'offre sur le territoire :

- A Bazet, 23 pavillons individuels de plain-pied (16 maisons de type T3 et 7 maisons de type T2), dont 5 financés en PLAI et 18 en PLUS, inaugurés en 2017. Tous les logements sont dotés de jardin et garage, en plus d'équipements domotiques reliés à la plateforme de Téléassistance FILIEN.
- A Aureilhan, une résidence pour personnes âgées autonomes « Les Jardins de la Tuilerie », livrée en 2017, est située dans le quartier du Bout du Pont, à proximité de commerces. Elle comprend 20 T3 et de 27 T2 en habitat collectif (avec ascenseur).

Ces deux opérations sont conçues pour favoriser l'autonomie des personnes âgées et sont dotées d'équipements domotiques adaptés. A Séméac : 2 opérations de pavillons de plain-pied à destination des seniors (16 logements gérés par l'OPH65 et 7 par Promologis). Un habitat partagé senior a également été livré à Lourdes en 2021 au sein de la Villa Amely, opération d'habitat inclusif comprenant par ailleurs une colocation pour 6 personnes en situation de handicap.



3.3.3 Une offre dédiée aux personnes en situation de handicap à développer, notamment à Tarbes

Taux d'équipement en structures pour personnes en situation de handicap (pour 1 000 habitants de 20 à 59ans) ; source : FINESS

Etablissements pour Adultes Handicapés (Internat complet)	CA TLP		Hautes-Pyrénées	
	Nombre de places	Taux d'équipement	Nombre de places	Taux d'équipement
Maison d'accueil spécialisé (MAS)	49	0,8	275	2,6
MAS LES CIMES - Lourdes	49			
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	48	0,8	228	2,2
FAM "L'EDELWEISS" - Azereix	39			
FAM LAS NEOUS - Lourdes	9			
Foyer d'Hébergement/foyer de Vie	95	1,6	226	2,2
FOYERS D'HEBERGEMENT LAS NEOUS - Lourdes	75			
FOYER DE VIE 'LAS NEOUS'	20			

Le territoire de la CA TLP dispose de près de 200 places au sein de structures dédiées à l'accueil des personnes en situation de handicap (internat complet). Rapporté à l'ensemble de la population âgée de 20 à 59 ans, le taux d'équipement du territoire apparaît inférieur à celui du département. Avec une offre principalement concentrée à Lourdes, l'offre reste peu diffuse sur le territoire, notamment à Tarbes, principal pôle urbain de l'agglomération.

Le Schéma départemental de l'autonomie identifie, à l'échelle du département, une demande importante de places en foyer de vie, du fait du nombre conséquent de personnes en cessation de leur activité professionnelle en ESAT, en raison de leur âge. Par ailleurs, un nombre important d'adultes vieillissants, vivant au domicile des parents, sont autant de demandeurs à orienter vers un établissement médico-social à terme.

La sensibilisation des collectivités aux problématiques de l'autonomie est une action ciblée par le Schéma.

3.3.4 Les jeunes : des besoins ponctuels,

Le territoire de la CA TLP se distingue par une faible représentation des jeunes dans sa population. Les 15-29 ans représentent 17 % de la population du territoire et sont principalement présents à Tarbes (25 % de la population tarbaise, contre 13 % à Lourdes). Cette catégorie de la population regroupe une diversité de situations socio-économiques : lycéens, étudiants, alternants, jeunes en situation de précarité...

Parmi les jeunes, on compte notamment les étudiants. A la rentrée 2022-2023, 4 936 étudiants étaient inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur implanté dans l'agglomération (4 914 à Tarbes, 22 à Lourdes)²³.

Un recul du nombre d'inscrits est constaté sur la période récente (5 312 étudiants à la rentrée 2018-2019). Près de 4 700 étudiants vivent sur le territoire de la CA TLP, dont près de 3 500 à Tarbes (soit environ 4% de la population totale de la CA TLP et 8 % à Tarbes).

Ces derniers représentent ainsi un enjeu démographique et socio-économique important pour la préfecture tarbaise. Les effectifs étudiants devraient remonter ces prochaines années avec la création de l'Université de Technologie Tarbes Occitanie Pyrénées (UTTOP) associant l'ENIT, l'IUT et l'université Toulouse III Paul Sabatier à partir de 2024. Un accroissement de l'offre de formation est visé avec la perspective d'accueillir environ 1000 étudiants supplémentaires dans les dix prochaines années. A ce jour 1/3 des étudiants sont originaires du département des Hautes-Pyrénées, 1/3 de l'ancienne région Midi-Pyrénées hors Hautes-Pyrénées et 1/3 du département des Pyrénées-Atlantiques. Après leurs études, une majorité d'entre eux quittent le territoire pour débuter leur vie active, notamment dans l'agglomération toulousaine.

Pour se loger différentes solutions s'offrent à eux :

- **Les logements en résidence CROUS.** L'offre de la résidence Simone Veil a été étendue à 500 logements après sa réhabilitation en 2019. Avec un logement pour 10 étudiants, le CROUS estime répondre aux besoins des étudiants boursiers du territoire. Les étudiants logés par le CROUS sont majoritairement des étudiants de l'IUT et donc en formation courte. D'une année à l'autre, l'occupation de la résidence se renouvelle de moitié. Par rapport aux années précédentes, très peu d'étudiants sont encore à la recherche de logements en début de mois septembre : ce constat est à mettre en lien avec la précocité des affectations organisées dans le cadre du dispositif Parcoursup. Il arrive que ponctuellement, des étudiants puissent être redirigés vers le FJT ou le CIJ pour les orienter vers d'autres solutions de logement. La résidence propose principalement des studettes de 14 m² louées 299 €/mois, mais dispose aussi de 90 chambres de 9 m² au loyer de 247 €/mois.

Résidence étudiante CROUS Simone Veil à Tarbes (réhabilitée en 2019)



²³ Source : « Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et formations de l'enseignement supérieur », Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche ; Atlas régional des effectifs d'étudiants

- **Les résidences étudiantes « Bastillac » et « Carline » gérées par la SEMI**, qui n'ont pas encore fait l'objet de réhabilitation, comptent 180 logements. La résidence Bastillac, située au Pôle universitaire de Tarbes, propose 130 T1 avec des loyers compris entre 260€ et 326€/mois, charges comprises. La résidence Carline, également implantée sur le pôle universitaire, propose 50 logements T1 et T2 avec des loyers compris entre 245 et 377€/mois.
- **Les résidences étudiantes privées** situées à proximité du campus ou en centre-ville (environ 600 logements répartis en 7 résidences). Selon les dires d'acteurs, les gestionnaires privés sont assez prudents sur le développement d'une offre de logements étudiants, au regard notamment des stages qui impactent la durée de séjour dans le logement.
- **L'offre de l'OPH dans le quartier de Solazur.** L'OPH65 accompagne également les étudiants dans leur démarche de recherche de logement. Ainsi, chaque année, environ 150 étudiants rejoignent les résidences de l'OPH65, notamment sur le quartier de Solazur.
- **Le parc locatif privé diffus.** Il n'est pas certain que ce parc, plus ancien et plus sujet à la rotation locative, présente les conditions d'une offre très qualitative. Il permet néanmoins de mettre sur le marché des logements aux loyers accessibles et pour lesquels les aides aux logements permettent de mieux solvabiliser les locataires.

Des nouvelles solutions de logements étudiants encore peu développées à Tarbes

Une offre diversifiée de colocation (solidaires comme les KAP'S), de logements intergénérationnels, ainsi que des initiatives innovantes sur les sites d'Auch, Cahors, Montauban, Rodez (médiation locative pour faciliter la relation entre loueurs, locataires et colocataires) ont pu être répertoriées à l'échelle de région. Le diagnostic sur la qualité de vie étudiante en Midi-Pyrénées relève que la diffusion et la qualification de l'offre privée (portail Lokaviz, CRIJ/BIJ, CLAJ) peut être améliorée.

Concernant l'offre à destination des étudiants alternants ou amenés à faire des stages longs durant leur cursus, les gîtes ruraux peuvent constituer une offre complémentaire. La colocation alternée en est une autre, par ailleurs expérimentée dans la résidence Habitat Jeunes de Cahors.

S'il semble, à dires d'acteurs, que l'offre actuelle suffise à satisfaire les besoins du territoire sur un plan quantitatif aujourd'hui, la question des conditions d'habitat, en particulier dans le parc locatif privé, reste néanmoins posée. Son investigation précise nécessiterait la réalisation d'une enquête dédiée.

Une diversification de l'offre à destination des jeunes (hors étudiants) et un renforcement des démarches d'insertion par le logement : un besoin toujours présent sur le territoire

Le profil des jeunes ne se limite pas aux seuls étudiants (jeunes actifs en début de parcours professionnel, apprentis, jeunes sans emploi en difficulté d'insertion professionnelle ou sociale, etc.) et appelle plutôt à orienter des réponses vers une offre de logements temporaires polyvalente, favorisant l'accès au logement tout en s'adaptant aux différents profils et besoins.

C'est dans cette optique que le Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) de Tarbes, géré par l'association Atrium accueille chaque année des jeunes dont la formation ou l'accès à un emploi est associé à un besoin de logement. Les périodes d'instabilité professionnelle et les niveaux de salaire en début de parcours ne permettent pas d'offrir les garanties souhaitées aux propriétaires bailleurs dans le parc locatif privé. De ce fait, l'offre en FJT est très sollicitée, répondant en particulier aux besoins des apprentis. Ainsi, 218 jeunes dont la majorité a moins de 21 ans, avaient été accueillis à la résidence en 2018 alors que 425 en avaient fait la demande. Le FJT propose 97 chambres meublées (129 places) et un service de restauration. En complément du logement, le FJT propose également des espaces collectifs pour favoriser la socialisation des jeunes, des activités, des loisirs, des animations, etc. Les loyers sont déterminés de façon à être accessibles aux jeunes (ex : une chambre simple de 12 m² avec un loyer de 280 €, hors charges annexes petits déjeunes / repas).

Comme exposé précédemment, l'association Atrium voit également son activité se diversifier avec le développement croissant de l'intermédiation locative (IML) auprès des publics en insertion, et notamment les jeunes sortant de FJT, d'ASE ou d'hébergement. A la sortie du dispositif, les personnes accompagnées résident toujours dans les logements d'origine et les relations avec les propriétaires continuent d'être « bonnes ». Cette offre reste néanmoins conditionnée par le financement de l'accompagnement social et la capacité à mobiliser des logements du parc locatif privé, perspective qui devrait prendre de l'ampleur avec la montée en puissance de l'AVS récemment créée.

L'insertion par le logement des jeunes : dispositifs mis en place par le CCAS de Tarbes

A Tarbes, des initiatives de soutien à l'accès au logement des jeunes ont été mises en place par le CCAS :

- Un logement passerelle de type T4 à louer en colocation a été créé à la suite du constat du nombre croissant de jeunes en situation de précarité. Ouvert aux jeunes âgés de 18 à 30 ans en situation vulnérable, ce logement meublé ouvre droit à l'APL et se loue 291 €/mois (à diviser par trois). Lors de l'entrée dans ce logement, un accompagnement social est mis en place pour aider chaque locataire à acquérir une autonomie dans la vie quotidienne (budgétaire, économique, etc.), à commencer les démarches pour stabiliser sa situation administrative et à s'insérer professionnellement.
- 4 logements meublés à destination des jeunes de 18 à 30 ans justifiant d'un projet personnel et professionnel solide (2 T2 au loyer de 300€ /mois hors charges, 2 T1 loués à 200€/mois). Un accompagnement social, financé au titre du FSL par le Conseil Départemental, permet aux jeunes de stabiliser leur situation afin d'intégrer un logement autonome par la suite. Les baux couvrent une durée de 3 mois et sont renouvelables 2 fois.



3.3.5 L'accueil des saisonniers : des besoins en logement adapté qui se renforcent dans le bassin lourdais

Une étude-action conduite par Atrium FJT et l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) Occitanie en 2023²⁴ a permis de mieux objectiver les besoins des travailleurs saisonniers, en particulier sur le volet logement. Si ces derniers paraissaient encore peu importants selon les acteurs rencontrés fin 2021 début 2022 (contexte de crise sanitaire encore prégnant), la reprise de l'activité touristique post-Covid enregistrée à Lourdes depuis s'est accompagnée de nouvelles difficultés en matière d'accueil des travailleurs saisonniers. Près de 2 500 travailleurs saisonniers ont ainsi été recensés à Lourdes en 2020 (aux alentours de 3 000 avant la crise sanitaire), avec un constat de difficultés majeures de recrutement depuis 2022. Cette problématique paraît en partie liée à des difficultés d'accès à un logement adapté pour ces travailleurs sur la saison s'échelonnant d'avril à octobre (en matière de coût, de qualité, de localisation etc.), dans un contexte où de nombreux propriétaires de petits logements privilégièrent désormais la location de leur bien à une clientèle touristique, notamment sur les plateformes de type Airbnb.

Face à ces difficultés, un panel de solutions diversifiées serait à mettre en œuvre, en articulation avec la politique de relance plus transversale mise en œuvre à Lourdes (cf. « Plan Avenir Lourdes »). L'étude-action pointe ainsi les pistes suivantes :

- Améliorer et centraliser la communication sur les offres de logement disponibles
- Réfléchir à un meilleur contrôle des meublés touristiques
- Flécher des places à destination des travailleurs saisonniers dans une structure collective (cf. extension d'un nouveau FJT prévue à Lourdes, en articulation avec l'accueil des jeunes actifs)
- Mobiliser des places dans le parc hôtelier
- Capter des logements dans le parc locatif privé (notamment le parc vacant), en lien avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

²⁴ « Repérer et organiser des solutions de logements à destination des saisonniers, sur les communes de Lourdes et d'Argelès-Gazost », octobre 2023, Atrium FJT, URHAJ

3.3.6 L'accueil des gens du voyage : une problématique de sédentarisation qui impacte l'ensemble des modalités d'accueil sur le territoire

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Hautes-Pyrénées (SDAHGV 2018-2023) recense l'offre dédiée suivante sur le territoire de la CA TLP :

- 8 aires d'accueil comprenant 159 places de caravanes. 37 d'entre elles sont situées à Lourdes sur une aire « désignée », non considérée par l'Etat comme une véritable aire d'accueil car non aménagée ni gérée.
- 1 aire de grands passages d'une capacité de 100 places à Tarbes et une aire de petits passages de 49 places à Ibos, dite "aire tampon", qui permet d'accueillir des familles de passage, notamment pendant la période estivale et celle autour du pèlerinage de Lourdes, mais aussi tout au long de l'année.
- L'aire de Tarbes accueille régulièrement des groupes de moins de 50 caravanes, entraînant ainsi des installations illicites pour des groupes plus importants n'ayant plus de places disponibles. Par ailleurs, une sous-utilisation globale de l'aire de Tarbes est constatée.
- A l'occasion du pèlerinage à Lourdes (fin août), un afflux exceptionnel de voyageurs avec plus de 1 000 caravanes est accueilli chaque année : à cette occasion, des terrains sont mis à disposition par des particuliers de Lourdes et les autorités des sanctuaires.

Accueil des gens du voyage sur le territoire de la CA-TLP : synthèse des modes d'habitat et d'occupation
(source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023, Hautes-Pyrénées)

Commune	Aires d'accueil (places / capacité initiale)	Aires désignées (places)	Aires de grand passage (places)	Habitat adapté (PLAi)	Parcelles MOUS ²⁵	Parcelles aux normes
Aureilhan	22					
Bazet					1	1
Bordères-sur-l'Échez	12			8	11	12
Ibos	18		60		5	5
Laloubère	9					
Lourdes		37				1
Odos	12					
Soues	12					
Séméac				12 terrains familiaux		
Tarbes	66		150			
Total	151	37	210	8	17	19

Le constat d'une sédentarisation de fait des familles sur les aires d'accueil, en théorie temporaire, et d'un entretien de certaines d'entre elles à améliorer, nécessite une refonte importante de leur fonctionnement (aires occupées sur des périodes longues par les mêmes familles, ce qui grève leur vocation d'aires d'accueil).

²⁵ Opérations réalisées pour permettre le financement de bâtiments sur des parcelles privatives appartenant aux familles ou pour soutenir l'acquisition de parcelles dans le cadre du dispositif de MOUS mis en place en 2003

Une sédentarisation des gens du voyage est à l'œuvre principalement à Tarbes et dans ses communes limitrophes, qui s'illustre à travers différentes formes d'occupations :

- Une occupation de long terme sur les aires d'accueil : en dehors de l'aire « désignée » de Lourdes, 60% des places initiales des aires d'accueil de la CA TLP sont occupées par des ménages sédentarisés (plus de 60 ménages concernés) ;
- Des stationnements illicites de familles en voie de sédentarisation (cela concerne une centaine de caravanes sur Tarbes et les communes limitrophes) ;
- Une acquisition de parcelles privatives, souvent hors zone constructible, par des ménages sédentarisés, (en particulier sur les communes de Bordères-sur-l'Echez et Ibos). A l'échelle de la CA TLP, 86 de ces parcelles sont inconstructibles ou non raccordées aux réseaux
- Un développement de l'habitat adapté en PLAI (cf. lotissement du Lac à Bordères-sur-l'Echez ; projet à Séméac transformé en 12 terrains familiaux courant 2020).

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), confiée à l'association SAGV65, a été mise en place sur l'ex-CA du Grand Tarbes en 2003 pour favoriser la sédentarisation (17 opérations aidées entre 2003 et 2016). Le programme a cependant été freiné par le manque de foncier disponible et par la difficulté de solvabiliser les ménages souhaitant accéder à la propriété selon un parcours d'accès « classique » (suppression de l'APL accession et refus de prêt bancaire). En 2019, la MOUS a été élargie à l'échelle départementale aux 9 EPCI des Hautes-Pyrénées (accompagnement social des ménages réalisé par l'association SAGV et volet technique assuré par l'architecte Jean Garlat). Les objectifs d'accompagnement sont à ce jour partiellement atteints (69 situations accompagnées et en attente de sédentarisation : 45 en demande de logement dans le parc classique ou adapté, 24 propriétaires de terrain avec un projet de construction). Si des ralentissements dans ces démarches ont été liés aux confinements et à la crise sanitaire, d'autres difficultés plus structurelles sont relevées par le Conseil Départemental : stand-by de la ligne de garantie freinant les projets d'auto-construction²⁶, manque de produits adaptés sur le segment locatif (habitat individuel chez les bailleurs sociaux ou terrains familiaux adaptés par exemple).

Ainsi, des axes d'évolutions sont identifiés pour les années à venir :

- À l'échelle départementale, le SDAHGV rendre disponible au passage 190 places dont 124 sur la CA TLP (21 nouvelles places sur une aire à créer à Lourdes, ainsi que 96 places issues d'une réhabilitation des aires d'Aureilhan, Soues et Tarbes - Alstom et Lasgravettes – permettant de leur redonner une vocation d'accueil tout en relogeant en parallèle les ménages sédentarisés) ;
- Faire de l'aire d'Ibos (30-50 caravanes) des terrains familiaux ;
- Garantir la pleine utilisation de l'aire de grand passage de Tarbes (accueillir des groupes d'au moins 50 caravanes) ;
- Transformer 4 aires d'accueil en zones d'habitat sédentaire (Bordères-sur-l'Echez, Ibos, Laloubère, Odos) afin d'y accueillir à minima 22 ménages ;
- Envisager la création exceptionnelle de STECAL afin de régulariser les parcelles situées en zones inconstructibles (Odos notamment) ;
- Mieux répartir l'offre de sédentarisation sur les communes de plus de 1 000 habitants de l'ex-agglo du Grand Tarbes (hors Bordères-sur-l'Echez et Ibos).

²⁶ Travail en cours de l'Etat sur la remise en place de cette ligne de garantie auprès des organismes bancaires

L'accueil et l'habitat des gens du voyage : rappel du contexte législatif

La notion de gens du voyage renvoie à des personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet (art 1 de la loi n° 2000-614 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage).

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a pour objectif de définir un équilibre satisfaisant entre, d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et de venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci également légitime des élus locaux d'éviter des installations illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés.

Elle pose le principe de participation des communes à l'accueil des gens du voyage. À cette fin, la loi prévoit dans chaque département l'élaboration d'un **schéma d'accueil des gens du voyage** (**coécrit par l'État et le conseil départemental**) qui, en fonction des besoins constatés, doit prévoir le nombre, la localisation et la capacité des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs et des aires de grand passage à créer par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ainsi que les interventions sociales nécessaires aux populations concernées. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement sur ce schéma.

En contrepartie, l'État peut accorder des subventions spécifiques aux EPCI pour réaliser ces aires et terrains, souvent après avoir eu recours à une mission d'ingénierie qui aide à cerner les besoins des gens du voyage. Par ailleurs, les habitudes de vie des gens du voyage évoluant et la sédentarisation se développant de manière accrue, des logements adaptés peuvent être réalisés avec un financement par les aides à la pierre.

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence « Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » est devenue obligatoire par la loi NOTRE pour les communautés de communes et d'agglomération.

Les différentes formes d'accueil et d'habitat des gens du voyage se déclinent de la façon suivante :

- L'aire permanente d'accueil ayant vocation à accueillir les itinérants.
- L'aire de grand passage destinée à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements.
- Le terrain familial qui répond à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable aménagé et privatif, sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. Les bailleurs sociaux peuvent en réaliser
- Le logement social adapté, accordé sous conditions de ressources.

Synthèse partie 3



- Une fragilité socio-économique des ménages traduite par un niveau de vie médian de 1 692€/mois, inférieur à celui de la région Occitanie. Un niveau de vie contrasté entre les secteurs, le Sud comptant davantage de communes au niveau de vie inférieur à la médiane du territoire.
- Comme souvent, ce sont les ménages des pôles urbains qui présentent les niveaux de vie les plus faibles (< 1500 €/mois). Tarbes et Lourdes accueillent en effet les ménages les plus fragiles, à la fois dans le parc locatif social (notamment dans les quartiers prioritaires) et dans le parc privé (la moitié des locataires du parc privé sont éligibles au PLAi). Ce segment du parc répond notamment aux besoins de nombreux petits ménages modestes, dont les étudiants, par une offre abordable, mais probablement peu qualitative.
- Plus globalement, on trouve partout sur le territoire des ménages modestes, notamment parmi les propriétaires occupants, en particulier dans le secteur Sud, en lien avec un vieillissement plus prononcé dans cette partie du territoire.
- Une répartition territoriale de l'offre locative sociale peu équilibrée à l'échelle du territoire (concentration dans les pôles) malgré une diffusion du parc locatif social dans la couronne tarbaise. Les objectifs globaux du PLH du Grand Tarbes ont été respectés quantitativement, mais la question du rééquilibrage territorial de l'offre reste toujours posée, d'autant plus à l'échelle du périmètre des 86 communes.
- Comme partout, certains ménages appellent des réponses spécifiques en matière d'hébergement et de logement. Malgré la présence d'une offre dédiée, des besoins demeurent, notamment en matière de logement accompagné pour faire face à la diversité des profils et des situations (sortants d'institutions psychiatriques ou carcérales, migrants, publics prioritaires, jeunes en rupture sociale/familiale, gens du voyage...). Des marges de progrès existent dans l'articulation entre hébergement et logement.
- En matière de perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap, la diversité des besoins appelle des réponses susceptibles d'élargir les choix résidentiels en faveur d'un maintien dans un logement ordinaire, en lien avec les questions d'accessibilité de l'espace public et de proximité aux équipements, services ou commerces. Cette question se pose en particulier au regard de la démographie de la CA TLP, mais aussi comme partout d'un parc majoritairement peu adapté à cette problématique.

4 Dynamiques résidentielles et fonctionnement du marché du logement

4.1 Un léger regain d'attractivité sur la période récente, et notamment à Tarbes, porte d'entrée des nouveaux habitants de l'agglomération

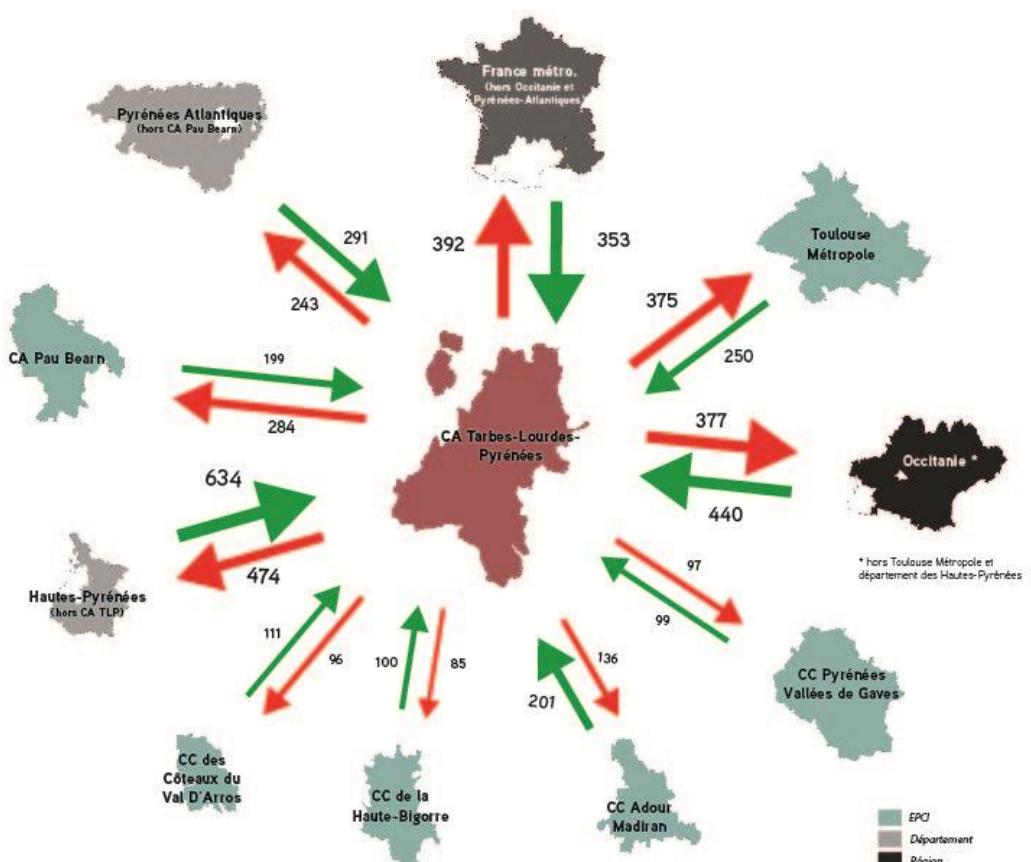
4.1.1. Des échanges migratoires plutôt équilibrés entre l'agglomération et les territoires extérieurs

Les échanges migratoires entre l'agglomération et les territoires extérieurs (hors échanges avec l'étranger) sur la période 2019-2020 ressortent comme légèrement positifs pour la CA TLP : un peu plus de 5 100 personnes (environ 2 700 ménages) résidant en France hors de la CA TLP sont venues s'y installer, tandis qu'un peu plus de 5 000 personnes (environ 2 500 ménages) réalisait le trajet inverse. Les échanges migratoires analysés pour la période 2014-2015 présentaient quant à eux un solde négatif d'environ 400 personnes (facteur explicatif à la décroissance démographique alors constatée).

Les principaux échanges migratoires se réalisent avec le reste du département, ces derniers étant favorables à l'agglomération. Les soldes entrants/sortants sont positifs avec différentes intercommunalités limitrophes à l'agglomération, en particulier la CC d'Adour Madiran au nord.

En dehors du département, les soldes migratoires demeurent quant à eux négatifs vis-à-vis de Toulouse Métropole et la Communauté d'Agglomération de Pau, en raison notamment de l'attractivité de leurs zones d'emplois et de leurs pôles universitaires.

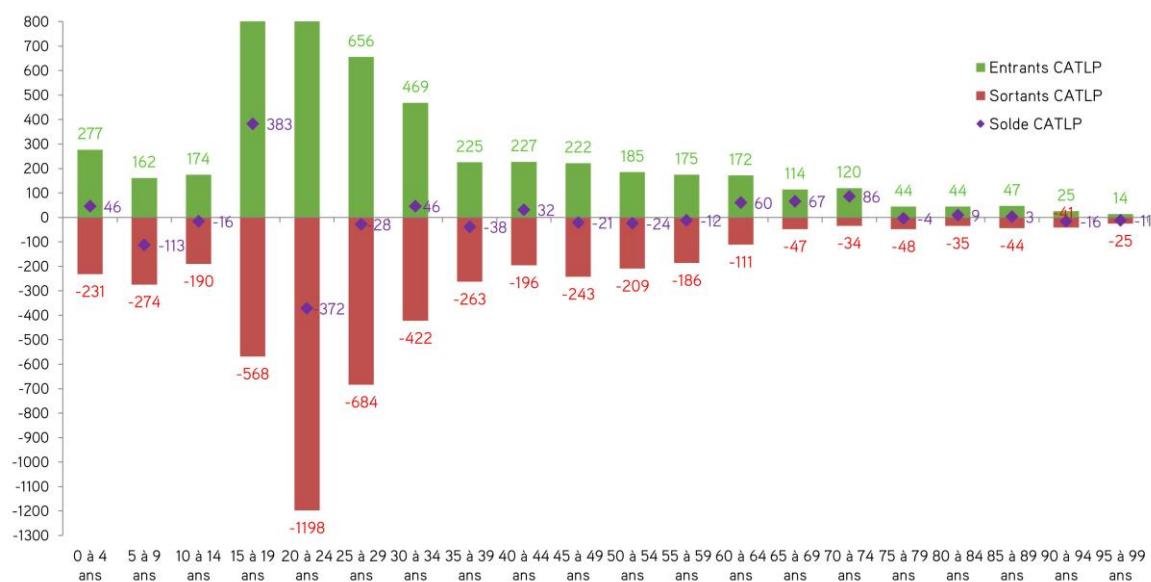
Migrations résidentielles entre la CA TLP et les autres territoires (source : Insee migrations résidentielles 2019-2020, RP 2020 ; hors entrées et sorties depuis et vers l'étranger)



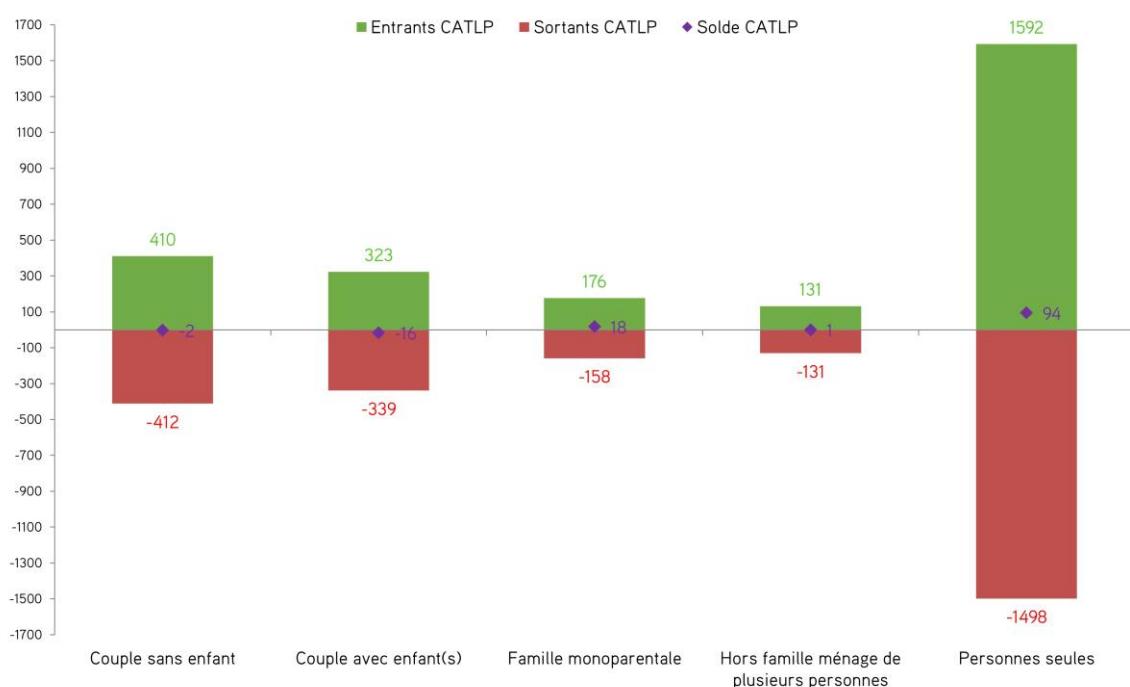
4.1.2. Des gains démographiques qui redeviennent légèrement positifs pour les profils familiaux : une tendance qui reste à confirmer

De façon similaire aux enseignements tirés de précédents millésimes de migrations résidentielles analysés (2014-2015 ; 2017-2018), l'analyse des migrations 2019-2020 révèle la présence d'un solde migratoire particulièrement positif pour les jeunes de 15 à 19 ans (âge d'entrée dans les études supérieures) avant de redevenir fortement négatif pour les 20-24 ans (période de second cycle universitaire). Le solde est ensuite positif pour les 30-35 ans avant de redevenir légèrement négatif pour les tranches d'âges suivantes jusqu'aux catégories de pré-retraités et retraités (60-75 ans) vis-à-vis desquels le territoire paraît désormais afficher une attractivité relativement importante (hypothèse d'un « retour au pays » pour ces ménages âgés ?).

Solde migratoire par tranche d'âge sur une année en nombre d'individus (source : Insee migrations résidentielles, RP 2020 ; hors entrées et sorties depuis et vers l'étranger)



Profil des ménages entrants et sortants de la CA TLP (source : Insee migrations résidentielles, RP 2020 ; hors entrées et sorties depuis et vers l'étranger)



Du point de vue de la structure des ménages, les soldes paraissent quasiment à l'équilibre pour les ménages familiaux : couples sans enfant (-2 ménages), couples avec enfants (-16 ménages), familles monoparentales (+18 ménages). Il reste enfin bénéficiaire pour les personnes vivant seules, en lien vraisemblablement avec l'attractivité à destination des étudiants de premier cycle (+94 ménages).

4.1.3. Tarbes, une porte d'entrée sur le territoire

La ville de Tarbes polarise fortement les flux résidentiels du territoire (destination de 55 % des nouveaux entrants dans la CA TLP), selon des profils très similaires à ceux analysés plus haut.

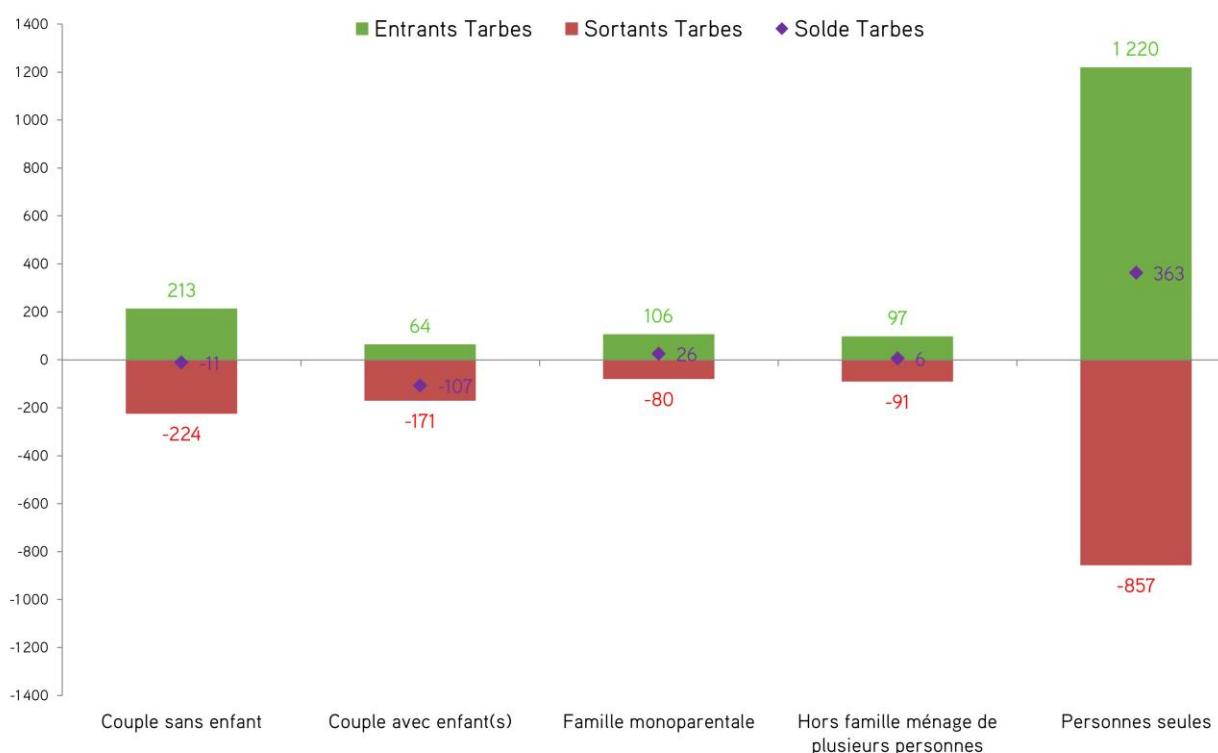
Tarbes attire ainsi des personnes vivant seules, des retraités, des personnes sans activité professionnelle dont des étudiants. Ils sont principalement originaires de Toulouse Métropole, de la CC Adour Madiran, de la CA Pau Béarn ou de Bordeaux Métropole. Ils sont majoritairement logés en appartement, dans le locatif privé, vide ou meublé, segment du parc qui joue principalement le rôle d'accueil des ménages en début de parcours résidentiel ou nouvellement installés sur le territoire.

Trois profils de ménages se distinguent de cette tendance :

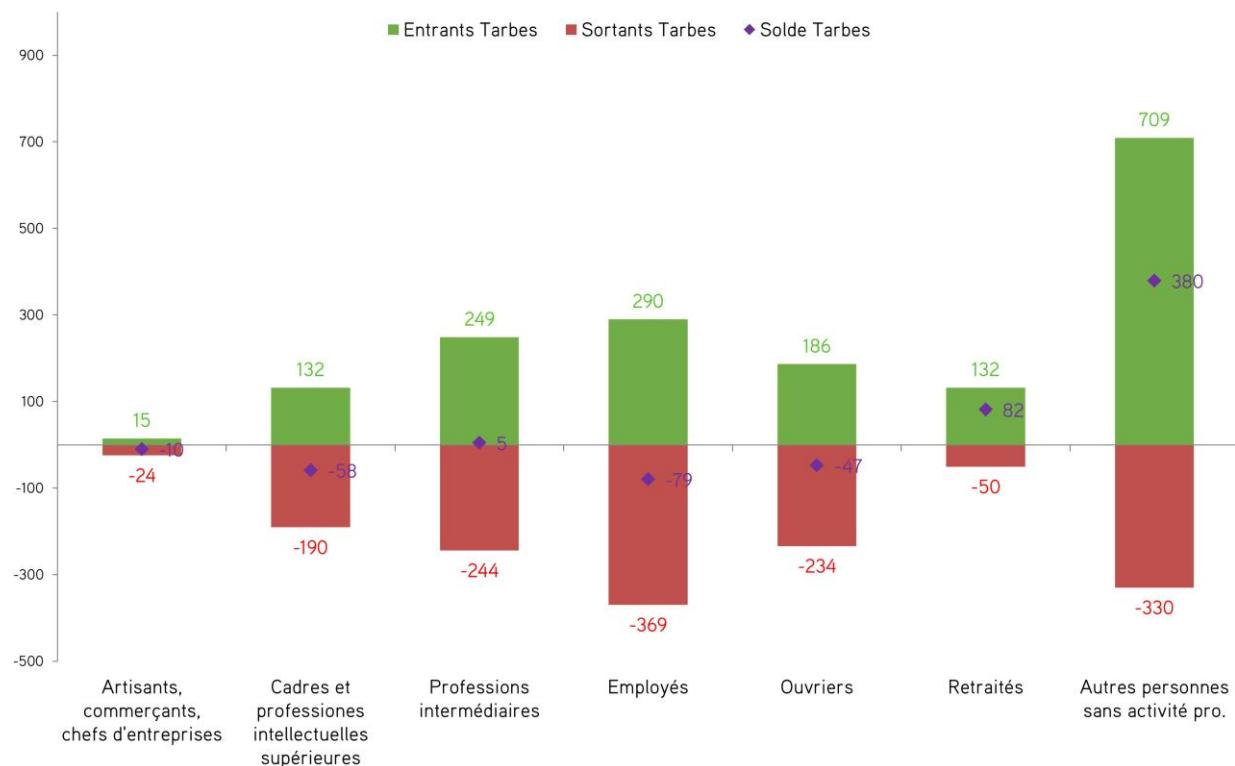
- les retraités s'installent en appartement en tant que propriétaires ;
- les ménages monoparentaux sont davantage logés dans le parc locatif social, largement concentré à Tarbes ;
- les couples avec enfants qui s'installent dans la CA TLP, recherchent globalement de l'habitat individuel mais ceux-ci se tournent aussi vers du locatif privé lorsqu'ils emménagent en périphérie tarbaise, en particulier à Aureilhan (35 ménages), Séméac (25 ménages), et Juillan (15 ménages) ; les couples avec enfants s'installant à Tarbes (68 ménages) s'orientent quant à eux majoritairement sur de l'habitat collectif dans le parc locatif social ou privé, offre dominante dans la ville.

Profil des ménages entrants et sortants de Tarbes (en dehors de la CA TLP)

(source : Insee migrations résidentielles, RP 2020 ; hors entrées et sorties depuis et vers l'étranger)



Profil des ménages entrants et sortants de Tarbes (en dehors de la CA TLP)
 (source : Insee migrations résidentielles, RP 2020 ; hors entrées et sorties depuis et vers l'étranger)



4.1.4. Migrations internes à l'agglomération : un départ des ménages des pôles urbains vers leur périphérie

Si l'analyse des mouvements de population entre le territoire de la CA TLP et l'extérieur permettent de dégager des enseignements importants concernant l'attractivité du territoire, il convient de noter que la majorité des migrations résidentielles (changements de logement) se réalisent en interne au sein de la CA TLP, de communes à communes ou au sein d'une même commune.

L'analyse de ces migrations internes à CA TLP met en évidence la présence de mouvements centrifuges entre pôles urbains et périphérie, en particulier pour la ville de Tarbes : ce sont ainsi 625 ménages qui ont quitté la préfecture des Hautes-Pyrénées pour s'installer dans une autre commune de l'agglomération, alors que dans le même temps, la ville attirait 431 ménages venant du reste de l'agglomération.

Les ménages de la CA TLP qui s'installent à Tarbes : près de la moitié d'entre eux (201) proviennent des communes de Sémeac, Aureilhan, Bordères-sur-l'Echez, Soues et Odos (dont près d'un quart pour les seules communes de Sémeac et Aureilhan). Cette analyse, peu surprenante au regard du poids démographique de ces communes d'origine, met néanmoins en évidence un potentiel d'attractivité de Tarbes auprès de petits ménages habitant sa couronne (jeunes décohabiteurs et/ou personnes âgées, ménages attachés au mode de vie urbain et ayant un fort ancrage local). L'absence de données sur le logement initialement occupé par les ménages ne nous permet pas d'en savoir davantage sur leurs parcours résidentiels, mais ces résultats témoignent néanmoins d'une certaine interdépendance du pôle urbain avec sa couronne.

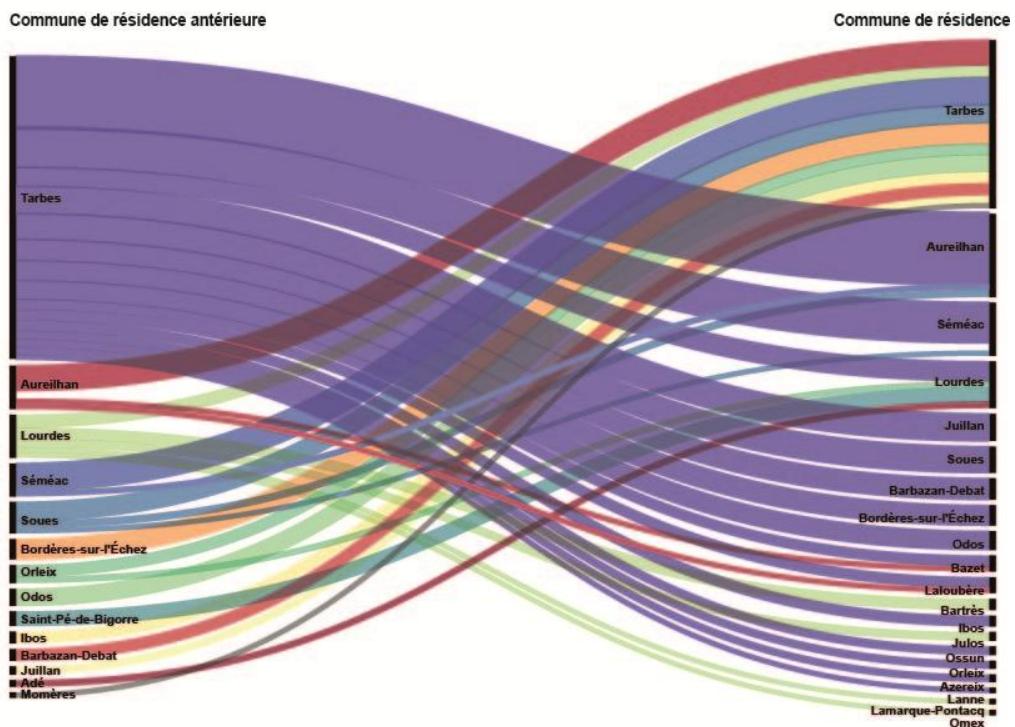
Les ménages venant s'installer à Tarbes en provenance d'une autre commune de la CA TLP (toutes communes confondues) :

- se logent majoritairement dans le parc locatif, privé (49 %) et social (23 %), en cohérence avec le rôle d'accueil de ces segments du parc;
- sont principalement des personnes vivant seules (58%), les couples avec enfant(s) ne représentant quant à eux que 11 % des ménages de l'agglomération s'installant à Tarbes ;
- sont relativement jeunes (25-39 ans) et s'installent à près de 90 % dans un habitat collectif.

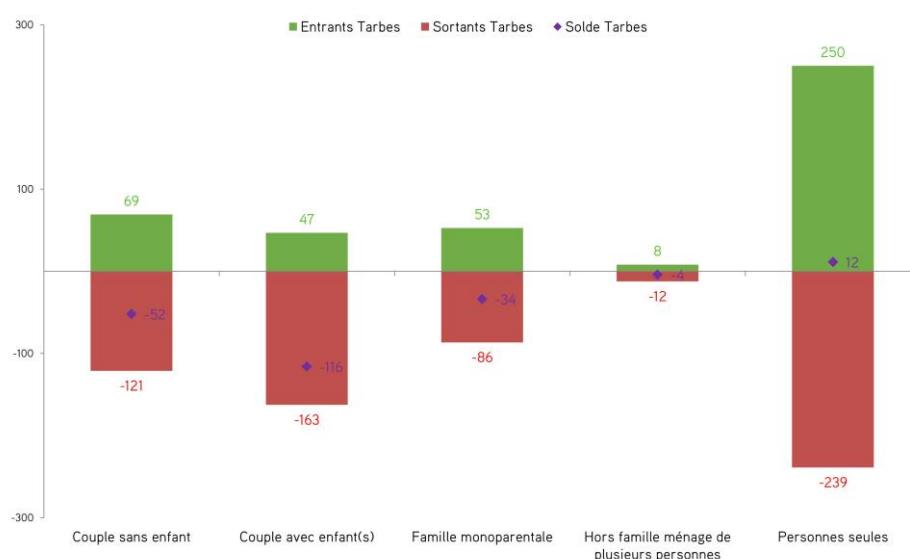
Les ménages qui quittent Tarbes pour une autre commune de la CA TLP : sans surprise, la grande majorité s'installe dans une commune de première couronne ou à proximité directe (Aureilhan, Sémeac, Barbazan-Debat, Juillan, Bordères-sur-l'Echez, Soues etc.). Plus de la moitié sont des couples, avec ou sans enfant(s) et 60 % ont moins

de 40 ans. 55 % d'entre eux sont locataires de leur nouveau logement (dont 36 % sur le parc privé et 19 % dans le parc social) et 39 % sont propriétaires. Ainsi, l'aspiration au statut de propriétaire occupant ne serait pas un déterminant majeur au déménagement. La forme de l'habitat semble l'être davantage : en effet, plus des 2/3 des ménages quittant Tarbes pour une commune de son périmètre d'influence emménagent dans un logement individuel.

Migrations résidentielles d'une commune à l'autre de la CA TLP (source : Insee Migrations résidentielles, RP 2020 ; flux supérieurs à 10 ménages)



Profil des ménages entrants et sortants de Tarbes, en provenance ou en direction d'une autre commune de la CA TLP (source : Insee Migrations, RP 2020)

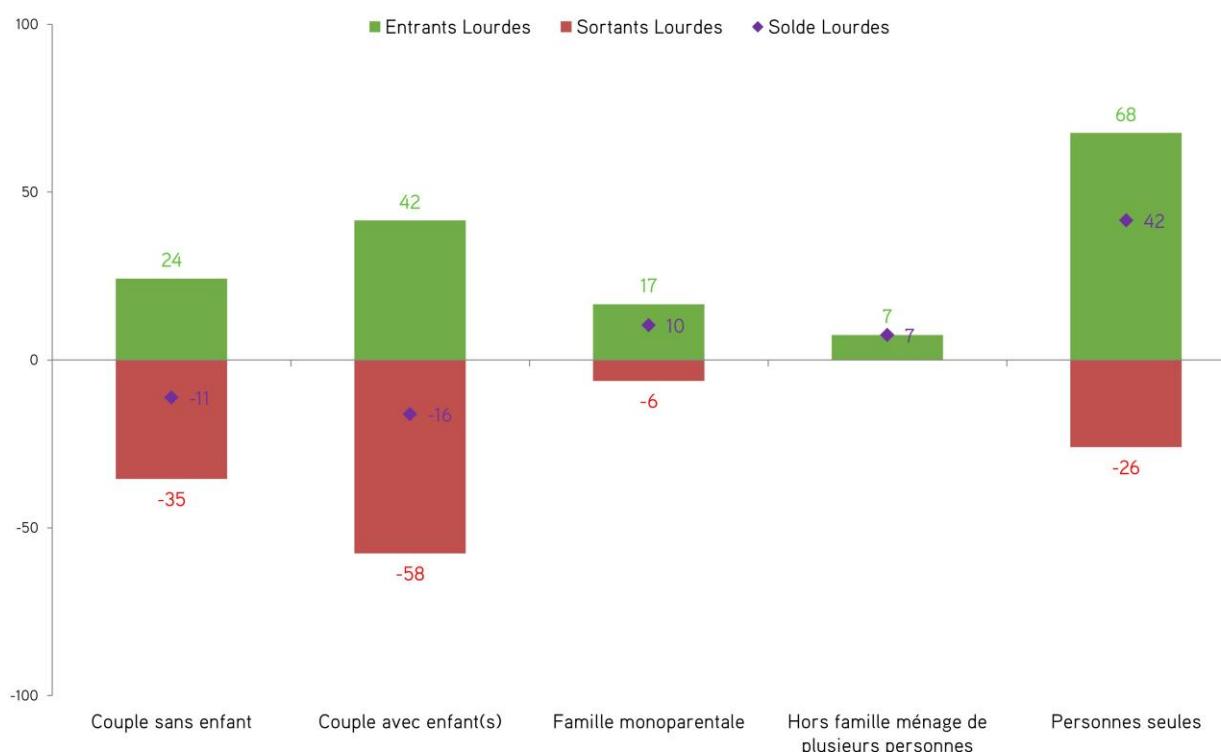


Vis-à-vis des autres communes de la CA TLP, Lourdes connaît quant à elle un solde migratoire légèrement positif équilibré (158 ménages entrants pour 125 sortants). L'analyse réalisée sur le précédent millésime de migrations entre 2014 et 2015 indiquait une situation plus défavorable (solde négatif de 39 ménages). De façon comparable à Tarbes, les soldes demeurent néanmoins négatifs pour les couples, avec ou sans enfant(s). Les échanges migratoires des familles monoparentales, souvent captives du parc locatif social, demeurent favorables à Lourdes. Enfin, comme à Tarbes, mais dans des volumes moindres, Lourdes attire surtout des petits ménages : les personnes seules représentent ainsi près de la moitié des ménages entrant à Lourdes, soit près de 70 ménages.

Plus de la moitié des ménages quittant Lourdes entre 2019 et 2020 (soit près de 70 ménages) poursuivent leur parcours résidentiel vers les communes alentours (Bartès, Julos, Lamarque-Pontacq, Omex ou Adé notamment). La majorité des ménages s'installant sur ces communes sont des couples avec enfant(s) qui vont habiter en maison individuelle, plutôt en tant que propriétaires.

L'autre partie des ménages quittant Lourdes s'installe à Tarbes ou l'une de ses communes limitrophes. Dans ce cas de figure, il s'agit plutôt de personnes seules qui partent s'installer dans le parc locatif privé.

Profil des ménages entrants et sortants de Lourdes, en provenance ou en direction d'une autre commune de la CA TLP (source : Insee Migrations, RP 2020)



Dans les pôles urbains, le déficit migratoire des ménages concerne plus particulièrement les couples avec ou sans enfants et pointe la difficulté de Tarbes comme de Lourdes à retenir les familles.

Ce mouvement vers les communes voisines interroge globalement l'attractivité résidentielle des pôles. Parmi les ménages quittant Tarbes pour rester dans les Hautes-Pyrénées, 2/3 ont emménagé dans une autre commune de la CA TLP. Dans un moindre volume, cette proportion est équivalente pour les ménages quittant Lourdes. Ainsi, malgré un manque d'attractivité résidentielle des pôles urbains, l'agglomération constitue un bassin de vie dans lequel les habitants sont ancrés, notamment par l'emploi et l'offre de services et d'équipement.

Les marchés immobilier et foncier, très différenciés dans les produits proposés, contribuent à favoriser ces mouvements.

4.2 Un marché du logement détendu

4.2.1 Un marché locatif privé abordable dans les pôles urbains et peu développé dans les autres communes

Un ménage sur quatre est locataire du parc privé (près de 16 000 ménages), une proportion moins importante qu'à l'échelle de la région Occitanie (29%) (source INSEE RP 2018). Ce segment du parc est majoritairement développé dans les pôles urbains : 9 300 ménages locataires du parc privé à Tarbes (38 % de ses résidences principales), et 2 200 à Lourdes (1/3 de ses résidences principales). Ce parc, concentré dans les centres-villes, est majoritairement constitué de petits logements de type T1 et T2. Il est particulièrement présent à Tarbes qui concentre l'accueil des petits ménages, notamment les étudiants.

A Tarbes, comme à Lourdes, seulement 11 à 12 % du parc locatif privé est constitué de maisons individuelles. Les logements locatifs privés en individuel, toutes périodes de construction confondues, et les logements locatifs privés construits depuis 2000 sont deux segments du parc locatif privés particulièrement attractifs à l'échelle de la CA TLP, bien que représentant une offre très limitée.

Cette attractivité du parc locatif privé récent concerne l'ensemble des communes. Les logements individuels du parc locatif privé sont susceptibles d'attirer des ménages « familiaux » en début de parcours ou venant s'installer sur le territoire. Néanmoins, ce parc évolue peu à Tarbes (+ 79 logements entre 2007 et 2015). A Lourdes, le nombre de logements locatifs individuels diminue : plusieurs hypothèses peuvent expliquer cette évolution (vacance, changement d'usage notamment vers de la location touristique du type Airbnb, divisions, démolitions) mais la piste d'une mutation du statut en propriété occupante reste la plus probable.

Le logement locatif individuel, bien qu'attractif (comme l'ont également confirmé les élus rencontrés à l'occasion des rencontres communales), ne semble pas se développer fortement et les ménages susceptibles d'être intéressés semblent jusqu'à présent pouvoir assez vite s'orienter vers l'accession à la propriété.

Loyers de marché en €/m² charges comprises (source : carte des loyers ; Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires²⁷)

	Appartements						Maisons	
	Ensemble		T1-T2		T3 et +			
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Tarbes	9,3	9,7	10,9	11,5	8,1	9,6	8,3	9
Lourdes	8,8	9,2	11,4	11	7,9	8	9,2	9,6
Juillan	8,9	9,9	NR (références insuffisantes)		8,2	7,8	8,5	9
<hr/>								
Pau	10,7	11,4	12,4	13,2	9,3	10,2	10,5	11,3
Auch	9,3	9,5	10,8	11	8,3	8,5	9,8	8,6
Agen	9,8	10,2	11,5	11,8	9,4	8,9	9,5	8,7
Cahors	9,3	9,7	11,4	10,9	8,4	9,8	8,2	9,9
Carcassonne	8,9	9,5	11,1	11,6	7,4	8,5	8,2	8,8

En rouge, les hausses de loyers les plus significatives constatées entre 2022 et 2023

27 Descriptif sources / méthodologie (cf. « Carte des loyers ») : Les indicateurs de loyers sont calculés grâce à l'utilisation des données d'annonces parues sur les plateformes de Leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018-2023. Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises pour des biens types loués vides et mis en location au 3ème trimestre 2023 avec les caractéristiques suivantes :

Pour un appartement (toutes typologies confondues) : surface de 52 m² et surface moyenne par pièce de 22,2 m²

Pour appartement type T1-T2 : surface de 37 m² et surface moyenne par pièce de 23,0 m²

Pour appartement type T3 et plus : surface de 72 m² et surface moyenne par pièce de 21,2 m²

Pour une maison : surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,4 m²

Les données fournies par la carte nationale des loyers, disponibles depuis peu, ne peuvent être comparées pour des raisons méthodologiques qu'entre 2022 et 2023 en attendant de futures actualisations. Concernant l'ensemble des types de location analysés, Tarbes connaît un accroissement des niveaux de loyers de marché sur cette période, en particulier pour les grandes typologies de logements (appartement T3 et + et maisons), signalant une tension croissante pour ce type de bien. Ces derniers restent cependant en deçà des prix palois et à des niveaux relativement équivalents aux autres communes étudiées (Auch, Agen, Cahors et Carcassonne), territoires où d'importantes hausses de loyers sont également ressorties pour les grands logements.

Les loyers de Lourdes sont inférieurs à ceux de la préfecture des Hautes-Pyrénées et sont marqués par des variations différencierées selon les typologies (légère diminution pour les petites typologies d'appartement, légère hausse pour les maisons). Le nombre de références sur Juillan étant limité (parc locatif moins développé), il convient de lire les données de cette commune avec prudence.

Si le niveau des loyers reste relativement abordable sur le territoire, la tendance généralisée à la hausse des coûts paraît également s'y dessiner et pourrait contribuer à fragiliser les ménages aux niveaux de ressources plus faibles.

Les dires d'acteurs confirment par ailleurs un déficit général de l'attractivité des logements du parc privé, lié à leur décalage avec une demande orientée sur des produits plus « actuels ». Ils précisent que les biens trouvent plus facilement preneurs lorsqu'ils ont bénéficié de travaux d'amélioration.

Dans un contexte de surenchérissement, la qualité du logement est un paramètre déterminant qui facilite d'autant plus sa remise sur le marché.

En location ou accession, l'offre de logements qualitatifs semble manquer, notamment dans les pôles urbains. En articulation avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat et ACV, l'éligibilité au dispositif « Denormandie » pour l'investissement locatif dans l'ancien pourrait contribuer à la réhabilitation des logements anciens des centres-villes. Celui-ci prend en quelque sorte le relais du dispositif « Pinel », auquel le territoire n'est plus éligible depuis le 1er janvier 2019.

Dispositif « Denormandie » pour l'investissement locatif dans l'ancien (source : ANIL)

Le dispositif d'incitation fiscale dit « Denormandie », prorogé jusqu'au 31 décembre 2026, a pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et rénover des logements anciens dans certains centres-villes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie...) bénéficiant du programme « Action Cœur de ville ».

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, l'investisseur doit :

- Acheter un logement ou un local à transformer en logement (bureaux, hangar...) en centre-ville, dans les territoires où les besoins sont identifiés, notamment les 222 villes qui ont signé des conventions dites "Cœur de ville" ou dans les communes qui mettront en place une opération de revitalisation de leur territoire ;
- Effectuer des travaux qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération (travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière.). Ces travaux doivent améliorer la performance énergétique du logement (obtention à minima de l'étiquette énergétique E après travaux). Ces travaux peuvent avoir été réalisés avant l'achat par le vendeur.
- Mettre le bien en location pendant 6 ou 9 ans à un loyer plafonné. Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération. Cette réduction varie de 12 à 21 % en fonction de la durée de la mise en location du bien.

Les travaux doivent :

- Soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- Soit correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude.



En dehors des pôles urbains, l'offre locative est peu développée bien que la demande y soit également présente (cf. partie 1). Le parc privé conventionné Anah peut constituer une offre complémentaire au parc HLM. Cette complémentarité est d'autant plus souhaitable dans les communes plus rurales, où la mobilisation d'opérateurs sociaux est difficile. Le développement du parc conventionné permet de créer des logements à loyers abordables en remobilisant ou non des logements anciens vacants. Cette mobilisation du parc privé, en particulier vacant, contribue au renouvellement des centres-bourgs, tout en favorisant la création d'une offre locative, segment encore trop peu développé dans certains territoires où l'offre reste majoritairement constituée de grands logements en accession. En dehors des pôles urbains, les logements conventionnés ANAH sont seulement développés dans 11 communes.

Nombre de logements conventionnés ANAH sur la CA TLP au 22/11/2019 (Source : DDT65)

Commune	Nombre de logements conventionnés ANAH	dont avec travaux
Aureilhan	20	2
Lourdes	22	17
Séméac	13	1
Tarbes	242	28
Allier	5	
Bordères-sur-l'Echez	9	
Bours	2	
Horgues	2	
Lamrque-Pontacq	1	
Orleix	1	
Ossun	1	
Oursbeille	1	
Soues	9	

L'offre conventionnée ANAH peut venir aussi compléter la création de logements locatifs communaux
développement très ponctuel participe à la diversification de l'offre de logements dans les communes.

Le recensement des logements communaux de la CA TLP

L'ensemble des communes de l'agglomération ont été sollicitées, fin 2023, au travers d'un questionnaire visant à mieux connaître le parc de logements locatifs communaux du territoire. Les réponses fournies (plus des 2/3 des communes ont répondu) permettent de dresser un premier panorama de ce segment spécifique de l'offre :

- 243 logements communaux recensés sur 60 communes
- Une faible proportion de logements conventionnés (seulement 10 %)
- Une faible représentation de petits logements (T1 / T2), et une large proportion de T3 et T4
- Des logements principalement liés à des bâtis spécifiques appartenant à la commune : ancienne mairie, école, presbytère
- De nombreux projets visant une amélioration des logements : rénovation énergétique, divisions, mise en accessibilité, adaptation au vieillissement etc.
- Des besoins d'accompagnement exprimés par certaines communes afin de faciliter la mise en œuvre des travaux d'amélioration et l'accès à certaines aides financières
- A minima une douzaine de nouveaux logements communaux en projet à court-terme
- Des niveaux de loyer légèrement supérieurs à ceux du parc locatif social mais qui restent inférieurs à ceux du parc privé libre



4.2.2 Logements locatifs sociaux vs logements locatifs privés : des segments parfois concurrentiels, notamment pour les ménages les moins défavorisés

Sur un même bassin d'habitat, la complémentarité habituelle parc privé/parc public est moins évidente dans un contexte de marché détendu. Les loyers du parc locatif privé et social présentent ainsi un écart modéré (moins de 2€/m² de différence charges comprises pour les T3 et les grands logements à Tarbes par exemple). Cet écart se réduit encore dans le cas du parc social récent, aux formes souvent plus attractives que les logements plus anciens.

Cet écart est notamment atténué par des niveaux de charges locatives souvent plus élevées dans le parc locatif social au regard de son ancienneté et de sa forme urbaine (entretien des parties communes, chauffage collectif, coût d'entretien de l'ascenseur... et des surfaces de logement parfois plus grandes dans les logements les plus anciens).

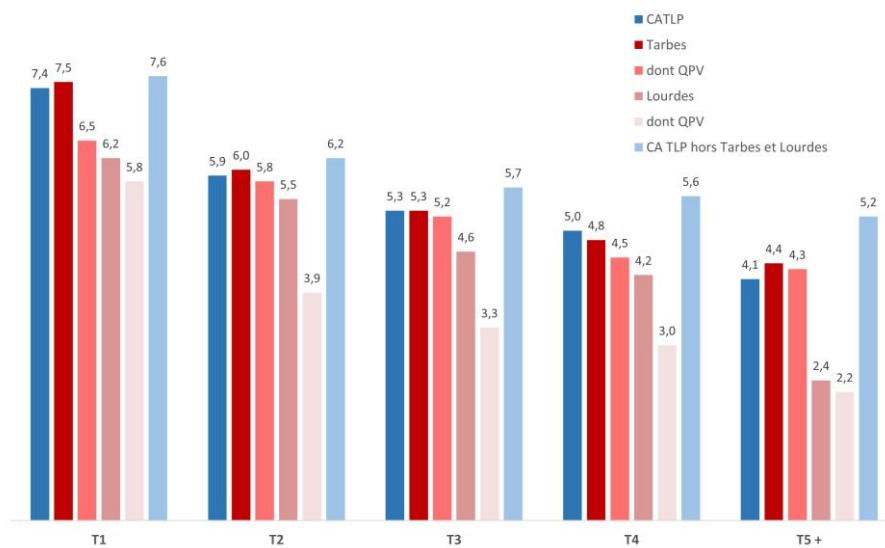
Dans le parc social, on constate néanmoins des variations de loyers entre les secteurs, avec notamment :

- Des loyers du parc locatif social globalement plus élevés à Tarbes qu'à Lourdes pour toutes les typologies de logements, en lien notamment avec une ancienneté du parc plus marquée à Lourdes. Les QPV, en particulier le quartier de l'Ophite, offrent les loyers hors charges les moins chers du parc locatif social de l'agglomération. Les ménages les plus modestes, plus captifs du parc locatif social, se retrouvent plus facilement logés dans les quartiers les moins attractifs des villes, notamment en QPV où les loyers restent les moins chers.
- Des loyers mensuels moyens au m² plus élevés dans les communes de la CA TLP hors Tarbes et Lourdes, liés à des constructions plus récentes. Ce constat est moins vrai pour les T1 et les T5 et plus (très peu développés dans la CA TLP hors pôles urbains).

Les ménages les moins défavorisés sont ceux qui ont le plus de marge dans leurs choix résidentiels : ils peuvent autant se loger dans un parc locatif social plus qualitatif et attractif (construction récente et/ou de forme individuelle) que dans un parc privé locatif ou en accession. Pour rappel, plus de 80 % des ménages fiscaux de la CA TLP sont éligibles au parc locatif social.

Pour illustration, un ménage de 1 personne éligible au parc social à 22 642 € de revenu de référence fiscal (plafond PLUS), soit un revenu mensuel d'environ 1 887 € / mois peut aussi accéder, moyennant un taux d'effort d'environ 30% à un logement locatif privé T3 ou un logement T3 en accession à la propriété à Tarbes (budget travaux inclus)

Loyers mensuels hors charges des logements locatifs sociaux en €/m² (source : RPLS 2023)



Les logements locatifs sociaux « à bas loyers »



Sont considérés ici comme logements « à bas loyers », les logements locatifs sociaux dont les loyers correspondent au loyer maximal pris en compte par la CAF pour le calcul de l'APL (donc les loyers qui permettent la meilleure solvabilisation théorique des locataires. Le loyer maximal pris en compte pour le calcul de l'APL étant fonction de la composition du ménage demandeur, une correspondance a été établie entre un type de ménage/ une taille de logement/ un plafond de loyer pour définir le nombre de logements dits « à bas loyers » à partir du fichier RPLS (cf. méthodologie de la DREAL).

**Logements locatif sociaux dits « à bas loyers » sur le territoire de la CA TLP
(traitements à partir de RPLS 2023)**

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
TARBES	396	757	1356	1015	256	3 780
<i>dont hors QPV</i>	322	360	737	452	74	1 945
LOURDES	49	110	434	266	125	984
<i>dont hors QPV</i>	48	55	197	106	27	433
CA TLP hors Tarbes et Lourdes	13	71	232	225	40	581
AUREILHAN	10	26	86	87	15	224
SOUES		15	79	78	16	188
BARBAZAN-DEBAT			20	26	4	50
BORDERES-SUR-L'ECHEZ	1	11	17	6	2	37
OSSUN			11	10		21
SEMEAC	2	11	3	3	2	21
SAINT-PE-DE-BIGORRE		4	4	2		10
LALOUBERE		2	4			6
CA TLP	458	938	2 022	1 506	421	5 345

A l'échelle de la CA TLP, on compte un peu plus de 5 300 logements dits « à bas loyers », soit la majorité du parc locatif social (53 % du parc total). Si les T3 et T4 apparaissent comme les typologies les plus représentées en volume (environ 2/3 des logements « à bas loyers »), les T1 et T2 ressortent de façon plus importante comparativement à la structure du parc social (26 % des logements à bas loyers contre 22 % du parc social), ce qui peut notamment s'expliquer par la meilleure solvabilisation des petits ménages par l'APL. Ce parc à bas loyer est majoritairement concentré à Tarbes (71 %), dont près de la moitié au sein des secteurs QPV (48 % des logements « à bas loyers » de la commune). A Lourdes, la concentration des logements à bas loyers dans le quartier QPV de l'Ophite est plus importante (56 % des logements à bas loyer de la commune).

Il existe une offre « à bas loyers » située hors QPV qui permet de respecter les obligations de la loi Egalité et Citoyenneté en matière d'attributions aux ménages du 1er quartile de ressources : le bilan des attributions 2018 indiquait que 25,9 % des attributions des ménages du 1er quartile ont été logés hors QPV.

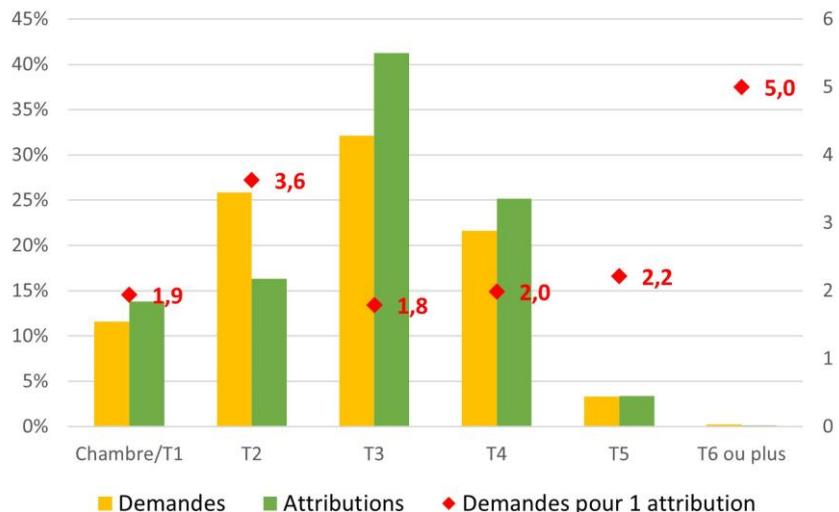
Par ailleurs, cette offre « à bas loyers » hors QPV est constituée d'une part significative de grands logements (T4 et plus) : à Tarbes 44 % des T4 et plus « à bas loyers » se situent hors QPV. Cette part n'est que de 34 % à Lourdes. Ces données confirment la vigilance à porter sur le relogement des grands ménages dans le cadre du projet de renouvellement urbain, en particulier à Lourdes.

En dehors des pôles urbains, les communes d'Aureilhan et Soues disposent d'un parc « à bas loyers » plus développé que les autres communes : ce sont aussi celles qui présentent le parc locatif social le plus ancien en dehors de Tarbes et Lourdes. A Aureilhan, on peut supposer qu'une partie importante de ces logements se situent dans le quartier Arreous/ Courreous /Cèdres, classé en veille dans le cadre du contrat de ville.

4.2.3 Une mobilité résidentielle à favoriser au sein du parc locatif social

Près de 2 200 demandes de logements locatifs sociaux étaient recensées en 2020 à l'échelle de la CA TLP. La demande provenant de ménages déjà installés dans le parc social (demandes de mutations) reste stable par rapport à 2018 (37 % des demandes en 2020 ; 38 % en 2018). Ces derniers ne représentent en revanche que 23 % des attributaires. La satisfaction des demandes de mutation dans le parc locatif social revêt un enjeu important dans la mesure où certains ménages parmi les plus défavorisés sont amenés à faire tout leur parcours résidentiel dans ce segment du parc. Avec la loi Egalité et Citoyenneté, le législateur souhaite d'ailleurs améliorer la fluidité du parc en favorisant la satisfaction des demandes de mutations.

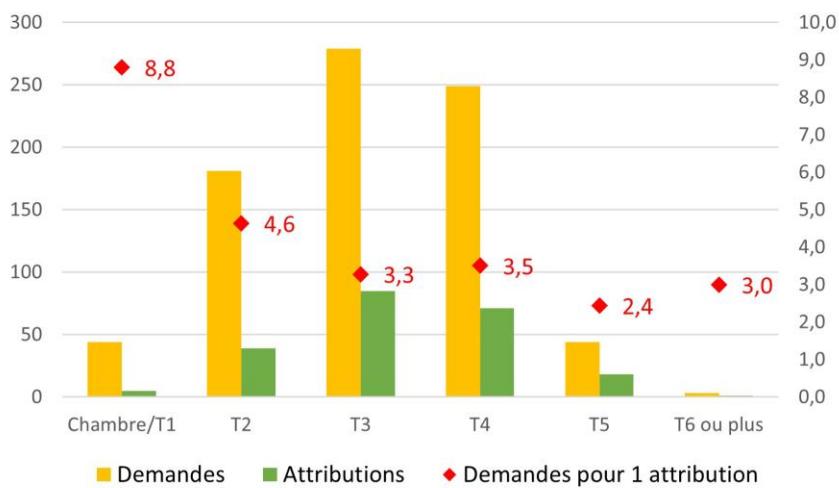
Demandes et attributions sur la CA TLP par taille de logements (source : SNE décembre 2020)



En 2020, on dénombre 950 attributions pour environ 2 200 demandes, soit un niveau de pression relativement faible

(2,3 demandes pour 1 attribution). Bien que le nombre de demandeurs ait diminué depuis 2018 (environ 200 demandeurs de moins), la pression est plus importante du fait d'une baisse des attributions (- 300 attributions par rapport à 2018), phénomène pouvant notamment s'expliquer par le contexte particulier de l'année 2020, marquée par la pandémie de COVID et la baisse généralisée de la rotation dans les logements. La demande porte essentiellement sur les T3, néanmoins les T2 font l'objet d'une pression plus forte avec 3,6 demandes pour 1 attribution (2/3 de la demande est portée par des ménages de 1 et 2 personnes tandis que le T2 n'est pas le produit le plus développé dans le parc).

Demandes de mutation et attributions sur la CA TLP par taille de logements (source : SNE décembre 2020)



L'analyse de la demande indique que la pression est plus importante chez les ménages déjà logés dans le parc locatif social avec près de 4 demandes pour 1 attribution. Les principaux motifs invoqués sont l'inadaptation du logement²⁸ (48 %), et un accident de la vie ou un handicap²⁹(30 %). Bien qu'en volume, la demande se porte principalement sur les T3 et T4, la pression est plus importante pour les petits logements.

²⁸ Le logement inadapté regroupe de nombreux items : logement trop petit ou trop grand, trop cher, indigne, non décent, inadapté au handicap ainsi que les problématiques d'environnement et de voisinage.

²⁹ La catégorie « accident de la vie » regroupe ici les divorces, les séparations, les raisons de santé ainsi que les violences familiales.

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (source : SNE au 31/12/2020)

	Total demandes	Total attributions	Rapport demandes / attributions
Tarbes	1 411	671	2,1
Lourdes	214	122	1,8
Aureilhan	134	47	2,9
Séméac	111	17	6,5
Bordères-sur-l'Echez	91	31	2,9
Soues	53	16	3,3
Barbazan-Debat	39	19	2,1
Bazet	29	5	5,8
Ibos	23	3	7,7
Juillan	17	1	17,0
Autres communes	62	20	3,1
CA TLP	2 184	952	2,3
<hr/>			
France	2 149 763	384 060	5,6
Midi-Pyrénées	66 354	15 831	4,2
Hautes-Pyrénées	2 751	1 228	2,2

La demande s'oriente principalement (et assez logiquement) sur des communes disposant d'un parc de logements locatifs sociaux développé (Tarbes, Lourdes, Aureilhan, Séméac, Borderes-sur-l'Echez). En dehors des pôles urbains, le volume de demandes peut rapidement fluctuer en fonction des opérations de logements livrées localement. Les communes de Séméac, Bazet, Juillan ou Ibos n'ont fait l'objet que de peu d'attributions par rapport au nombre de demandes en 2020, traduisant la faible rotation locative du parc social de ces communes.

Le constat d'une pression croissante sur le parc locatif social est également visible sur des périmètres plus larges que celui de la CA TLP (5,6 demandes et 4,2 demandes pour 1 attribution en 2020 aux échelles nationale et régionale contre respectivement 4,6 demandes et 3,4 demandes en 2018).

4.2.4 Caractéristiques du marché de l'accession

Les transactions immobilières concernent principalement des biens anciens, tous types confondus. Au recensement de l'Insee (RP 2018), 58 % des ménages sont propriétaires de leur logement dans la CA TLP, une proportion équivalente à celle de la région Occitanie (59 %). Ce segment du parc est dominant en dehors des pôles urbains (79 %). La maison individuelle est la forme d'habitat dominante chez les propriétaires occupants dans la CA TLP, y compris dans les pôles urbains bien que dans une moindre mesure à Tarbes (59 %). Quant au collectif, les commodités telles que la terrasse/jardin et garage pour la voiture sont autant d'éléments qui, de par leur rareté, peuvent faire la différence, notamment en centre-ville.

Les acteurs de l'immobilier confirment que ce type d'habitat est le produit recherché par les ménages en accession à la propriété (source : « Etude du marché foncier et immobilier de la CA TLP », bureau d'étude ASTYM 2019). Dans les quartiers pavillonnaires anciens des communes en particulier, il semble que cet habitat fasse l'objet d'un double enjeu : renouvellement des habitants par des jeunes ménages et amélioration du bâti pour mettre ces pavillons aux standards actuels (y compris énergétiques).

Sur la dernière décennie, le marché de l'acquisition tous biens confondus (maisons, appartements, terrains) a été actif avec un nombre de transactions en croissance constante jusqu'en 2021, 2022 marquant une diminution générale du nombre de ventes (-8 % en 1 an). Les prix restent quant à eux globalement abordables jusqu'à présent. Certains produits issus de la défiscalisation ont notamment connu une décote par rapport à leur valeur d'origine. Cette baisse tend toutefois à s'ajuster au niveau du marché local.

Entre 2013 et 2022, les ventes de maisons sur le territoire sont majoritaires avec 8 100 transactions réalisées (95 % de ventes dans l'ancien³⁰), contre près de 6 700 transactions d'appartements (92 % de transactions dans l'ancien). Les ventes de maisons ont été effectuées à 72 % dans les communes du secteur Nord, contre 18 % pour le secteur Sud et 11 % pour le secteur Centre. A l'instar des maisons, les ventes d'appartements se réalisent

³⁰ Transactions de maisons individuelles construites depuis plus de 5 ans.

majoritairement dans les communes du secteur Nord (79 %) et dans une moindre mesure le secteur Sud. En lien avec la structure de leur parc de logement, les deux pôles représentent à eux seuls 94 % des transactions des appartements sur la période, dont 73 % pour la seule ville de Tarbes.

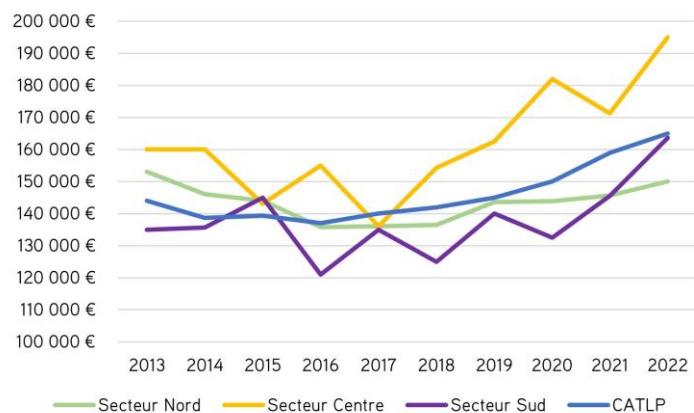
Plus généralement, les communes du secteur Centre connaissent une activité du marché de l'ancien plus faible, compensé par un marché des biens récents ou neufs plus actif.

Le marché des maisons individuelles

Sur la période 2013-2022, le prix médian des maisons dans l'ancien est plus élevé dans les communes du secteur Centre (prix médian aux alentours de 1 610 € /m²) que dans celles du secteur Nord (1 500 € /m²) et surtout du secteur Sud (1 350 € /m²). Une hausse généralisée des prix est constatée depuis 2016-2017, toutefois l'évolution du marché local illustre une dissociation forte entre le secteur Centre où l'offre se compose de biens plus récents et de taille plus importante (le prix médian d'une maison ancienne s'y établit autour de 195 000 € en 2022) et les autres secteurs.

Une nette augmentation du prix médian des biens est constatée depuis 2020 sur le secteur Sud avec un prix médian des maisons anciennes ayant désormais dépassé celui du constaté sur le secteur Nord. Cette évolution pourrait marquer un attrait renforcé des zones de piémont de l'agglomération, venant confirmer des retours d'élus ayant participé aux rencontres communales du PLH (une augmentation des achats de résidences secondaires dans ce secteur par des ménages « extérieurs » durant la période post-Covid pourrait en partie expliquer ce phénomène).

Evolution des prix médians sur les maisons individuelles entre 2013 et 2022 (source : DV3F)

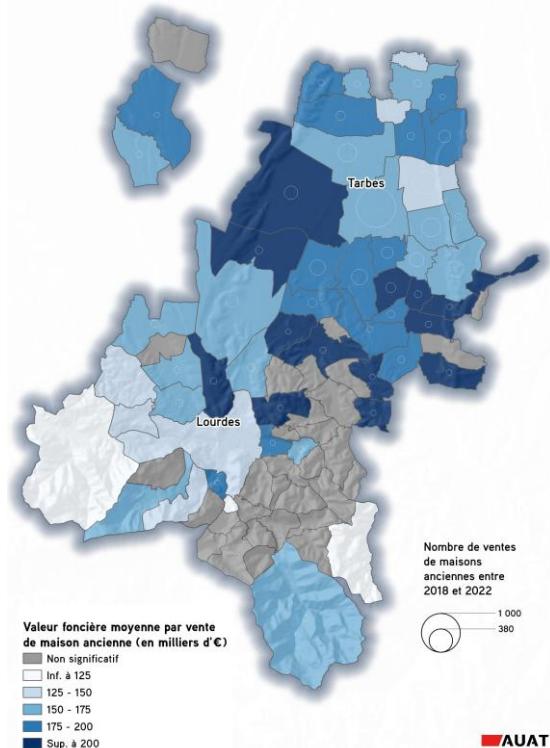


Comme vu précédemment, le secteur Centre enregistre les prix médians les plus élevés du territoire, avec notamment les communes de Juillan et Horgues qui se distinguent comme étant le moins accessibles financièrement dans le panel étudié au regard des ventes réalisées sur la dernière décennie. Le secteur Nord se distingue par un marché plus actif en nombre de transactions, en lien avec l'importance de son parc immobilier. Les professionnels évoquent en effet un marché plus dynamique sur la 1^{ère} et 2^{ème} couronne de Tarbes, où les biens mis en vente trouvent davantage preneurs que dans le centre-ville. Les communes en périphérie de Lourdes sont aussi les plus prisées en raison de leur cadre de vie et de la vue sur les Pyrénées.

Volume, surfaces et prix des transactions sur les maisons anciennes (source : DV3F)

Secteur	2013-2017				2018-2022			
	Nb ventes maisons anciennes	Prix médian	Surface médiane m ²	Prix médian € m ²	Nb ventes maisons anciennes	Prix médian	Surface médiane m ²	Prix médian m ²
Nord	2 303	142 352 €	94	1 511 €	3 082	144 078 €	96	1 494 €
<i>Aureilhan</i>	286	131 900 €	90	1 466 €	368	137 425 €	89	1 544 €
<i>Barbazan-Débat</i>	119	143 000 €	95	1 505 €	179	159 000 €	100	1 590 €
<i>Bazet</i>	55	135 000 €	91	1 484 €	77	140 000 €	90	1 555 €
<i>Bordères-sur-l'Echez</i>	149	148 400 €	96	1 546 €	226	157 760 €	97	1 626 €
<i>Ibos</i>	60	158 462 €	102	1 546 €	116	181 750 €	114	1 587 €
<i>Laloubère</i>	82	131 695 €	82	1 596 €	85	175 000 €	107	1 635 €
<i>Odos</i>	142	155 000 €	101	1 527 €	164	165 000 €	104	1 579 €
<i>Orleix</i>	77	151 000 €	98	1 541 €	97	177 650 €	102	1 742 €
<i>Oursbelille</i>	37	150 000 €	91	1 648 €	50	160 725 €	98	1 640 €
<i>Séméac</i>	176	135 800 €	91	1 492 €	239	148 000 €	95	1 558 €
<i>Soues</i>	88	131 500 €	89	1 477 €	133	146 000 €	90	1 622 €
<i>Tarbes</i>	776	130 000 €	90	1 444 €	999	140 000 €	91	1 538 €
Centre	364	149 723 €	100	1 502 €	430	172 368 €	101	1 714 €
<i>Horgues</i>	39	196 500 €	116	1 739 €	59	220 000 €	122	1 803 €
<i>Juillan</i>	132	152 450 €	95	1 605 €	156	172 250 €	94	1 823 €
<i>Louey</i>	38	167 650 €	102	1 636 €	45	174 400 €	109	1 600 €
<i>Ossun</i>	67	131 150 €	95	1 386 €	100	147 500 €	101	1 453 €
Sud	552	134 206 €	102	1 312 €	767	141 800 €	102	1 390 €
<i>Lourdes</i>	268	130 000 €	97	1 340 €	378	135 950 €	100	1 359 €
<i>Saint-Pé-de-Bigorre</i>	56	100 000 €	110	990 €	52	115 805 €	111	1 043 €
CA TLP	3 219	139 684 €	96	1 454 €	4 279	152 529 €	98	1 555 €

Les transactions de maisons anciennes de 2018 à 2022 (source DV3F)



Le marché des appartements

Le marché des appartements anciens est principalement actif à Tarbes, Lourdes, Aureilhan et Séméac en lien avec la structure de leur parc. Les prix au m² à Tarbes sont légèrement plus élevés que sur les autres communes (hors T2 à Aureilhan). A l'échelle de la CA TLP, le prix médian des appartements anciens (toutes typologies confondues) augmente légèrement : près de 60 000 € en 2018, 64 000 € en 2022.

Le marché du neuf en collectif apparaît quant à lui quasi inexistant sur le territoire (moins d'une vingtaine de ventes recensées).

Surfaces et prix des appartements vendus (source : DV3F)

Secteur	2018-2022				
	Nb ventes appart. anciens	Prix médian (toutes typologies confondues)	Prix médian T2 (m ²)	Prix médian T3 (m ²)	Prix médian T4 (m ²)
Aureilhan	105	69 500 €	1 451 €	1 134 €	1 071 €
Lourdes	779	51 000 €	1 119 €	1 046 €	921 €
Séméac	37	85 000 €	<i>Secret statistique (nombre de ventes insuffisant)</i>		
Tarbes	2 545	65 900 €	1 307 €	1 186 €	1 079 €
CA TLP	3 583	64 000 €	1 255 €	1 152 €	1 052 €

Le marché des terrains à bâtir

La construction de maisons individuelles est le segment de marché qui porte la dynamique de construction. Jusqu'à récemment, la disponibilité de l'offre foncière et le coût relativement abordable des terrains favorisaient ce mode de production.

L'étude réalisée par ASTYM montre que la moitié des ménages trouvaient eux même leur terrain à bâtir, sans passer par un intermédiaire (agence, constructeur). Néanmoins, les constructeurs de maisons individuelles sont majoritairement sollicités pour mettre en œuvre leur projet (64 %). Au-delà de la réalisation de lotissements, ces constats confirment les dires d'acteurs sur les modes de production de l'habitat :

- La faible mobilisation d'outils d'aménagement et de maîtrise foncière par les collectivités ;
- L'absence d'opérateurs privés qui pourraient porter des projets d'ensemble sur le territoire ;
- Une majorité de lotissements vendus en lots, souvent libres de constructeurs (les constructeurs de maisons individuelles peuvent proposer, ponctuellement des projets de construction clés en main, comprenant l'achat du foncier avec le plan de la maison) ;
- Une forte proportion de terrains issus de la division de terrains agricoles et/ou de friche, en zone urbaine.

Des exemples d'opérations en cours ou à venir pour des projets de logements (source : ASTYM)

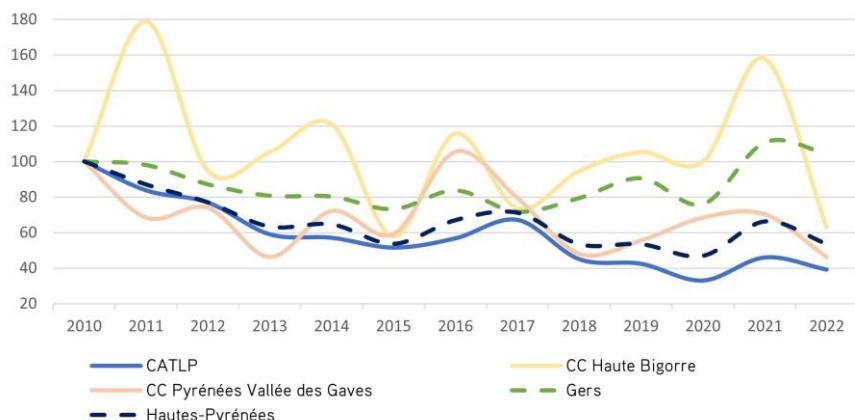


120 terrains constructibles³¹ ont été vendus en 2022 à l'échelle de la CA TLP, dynamique qui s'amenuise tendanciellement depuis 2010 malgré une légère reprise en 2016 et 2017 (tendance similaire à celle observée au niveau du département des Hautes-Pyrénées).

La superficie moyenne de ces terrains constructibles est de 731m² en 2022 (en hausse sur la dernière année) pour un prix médian approchant les 52 000 €, soit aux alentours de 66€/m².

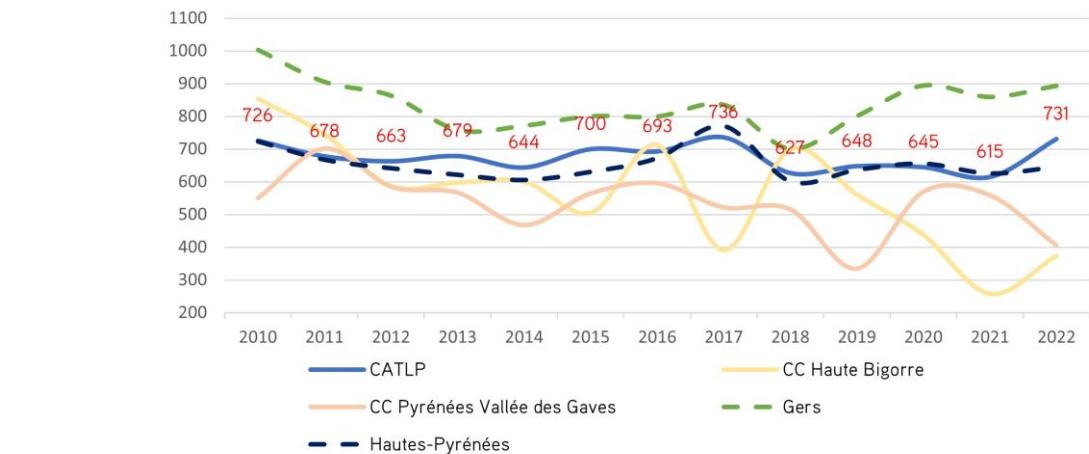
L'agglomération présente ainsi des prix supérieurs à ceux des autres territoires de comparaison (en dehors de CC Pyrénées Vallée des Gaves), avec une tendance nette à l'augmentation sur les trois dernières années.

Evolution du nombre de ventes de terrains constructibles, base 100 en 2010 (Source : DV3F)

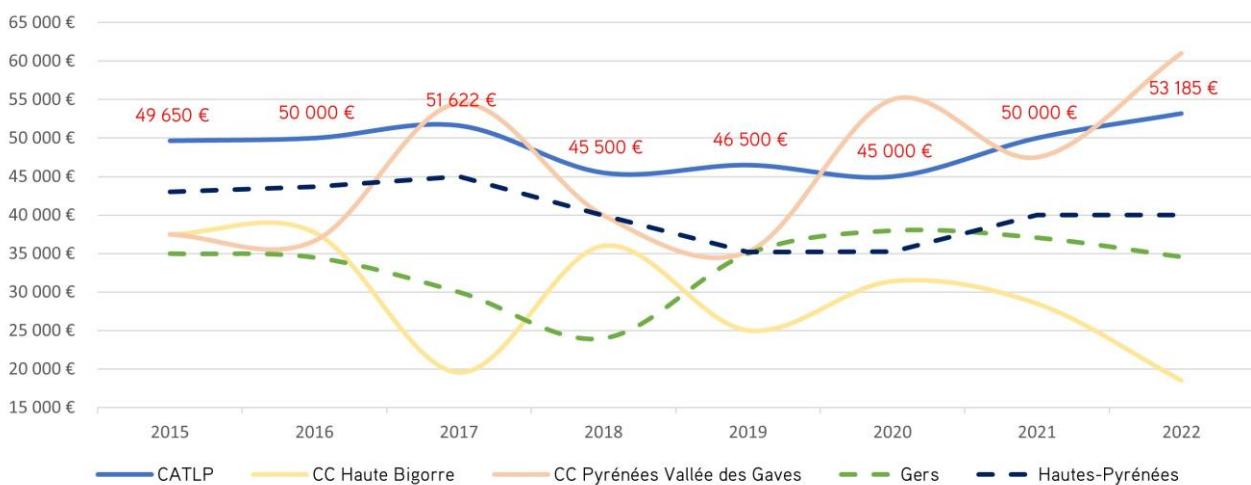


³¹ La notion de « terrain constructible » est issue de la source DV3F et regroupe les informations sur les ventes de terrains à bâtir (définition fiscale) et d'autres terrains artificialisés (catégorie plus restreinte regroupant notamment les terrains d'agrément, d'extraction, à destination des réseaux ou artificialisés mixtes).

Evolution de la superficie moyenne des terrains constructibles en m² (Source : DV3F)



Evolution du prix médian des terrains constructibles (Source : DV3F)



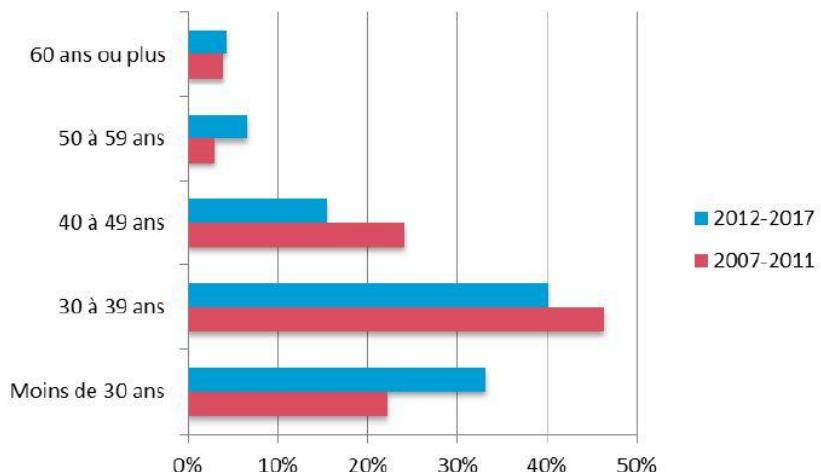
Prix médians des terrains constructibles entre 2019 et 2022 (source : DV3F)

Secteur	2019-2022			
	Nb ventes terrains constructibles	Prix médian	Surface médiane	Prix médian au m ²
<i>Nord</i>	296	49 674 €	659	75 € / m ²
<i>Centre</i>	77	48 550 €	680	71 € / m ²
<i>Sud</i>	111	36 623 €	731	50 € / m ²
CA TLP	489	48 855 €	658	74 € / m ²

De façon analogue à l'observation des autres prix de marché, les prix médians des terrains constructibles illustrent un écart important entre le secteur Sud et les secteurs Nord et Centre. Les secteurs Nord et Centre affichent des niveaux de prix médians équivalents, légèrement en dessous des 50 000 € sur les dernières années analysées, avec toutefois un prix au m² plus élevé sur le secteur Nord du fait d'une surface médiane légèrement inférieure. Au-delà d'un prix médian nettement inférieur, le secteur Sud se démarque aussi par une surface des terrains constructibles plus importante (paramètre relativement logique sur ce secteur à dominante plus rurale).

L'étude réalisée par ASTYM montre que les ménages qui font construire leur maison dans la CA TLP sont majoritairement des trentenaires (44 %). L'évolution des profils sur les périodes 2007-2011 et 2012-2017 illustre une montée en puissance des jeunes acquéreurs (moins de 30 ans) et des ménages de plus de 50 ans. Les employés/ouvriers représentent environ la moitié des acquéreurs alors que les retraités n'en représentent que 4 %. Les acteurs de l'immobilier soulignaient également que la clientèle en accession est plutôt locale avec aussi des nouveaux retraités, souhaitant s'installer sur les terres de leur enfance. Une clientèle étrangère est également présente, mais elle a fortement diminué ces dernières années.

Répartition des ménages acquéreurs par tranches d'âge (traitements ATSYM ; source : données EPTB – Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir – DREAL Occitanie – 2019)



Hypothèses d'accession à la propriété (couple locataire du parc privé avec 1 enfant ; source : Filosofi, DV3F)

	Budget mensuel max. pour le logement (théorique)	Appart. ancien Tarbes 75 à 90 m ² (~92 000 €)	Maison ancienne Tarbes (147 800 €)	Maison ancienne Lourdes (155 000 €)	Maison ancienne secteur Nord / hors Tarbes (172 100 €)	Maison ancienne secteur Centre (198 500 €)	Maison neuve CA TLP (~220 000 €)
Revenus 1 ^{er} décile	482 €						
2 ^{ème} décile	616 €						
3 ^{ème} décile	703 €						
4 ^{ème} décile	791 €						
5 ^{ème} décile (médiane)	886 €						
6 ^{ème} décile	975 €						
7 ^{ème} décile	1 077 €						
8 ^{ème} décile	1 214 €						
9 ^{ème} décile	1 441 €						

Méthodologie :

- 1 couple avec enfant = 1,8 unité de consommation (INSEE)
- Ressources calculées sur la base des revenus disponibles des ménages locataires du parc privé de la CA TLP (Insee Filosofi 2021)
- Hypothèse d'un budget maximum pour le logement correspondant à 33 % du revenu disponible
- Apport minimum de 10 % du prix de vente et taux d'emprunt de 3,9 % sur 20 ans (source : site internet « meilleurtaux »)
- Estimation des prix de ventes pour l'année 2022 (source : DV3F)

Au regard de la simulation présentée dans le tableau ci-dessus, l'accès à la propriété théorique paraît relativement aisée pour l'achat d'un appartement ancien à Tarbes (90 % des couples locataires du parc privé vivant avec un enfant auraient la possibilité d'acquérir ce type de bien.) Pour l'acquisition d'une maison ancienne, les possibilités d'accès varient suivant la localisation du bien (50 % à 60 % des couples locataires du parc privé vivant avec un enfant pourraient ainsi acquérir une maison ancienne à Tarbes ou Lourdes contre seulement 20 % de ce même public si la maison est située dans une commune du secteur Centre où les prix des biens sont plus élevés). Dans le contexte actuel marqué par une hausse historique des taux d'intérêt (d'un peu plus de 1 % en moyenne début 2022 à 4 % début 2024), les possibilités d'accès à la propriété d'une part importante de ménages se sont fortement réduites en dépit de niveaux de prix immobiliers qui restent relativement abordables comparativement à des secteurs plus tendus. Ces derniers restent néanmoins à nuancer au regard de l'enveloppe de travaux qu'il peut être nécessaire d'investir pour rendre ces biens conformes aux standards de confort attendu (biens susceptibles de nécessiter une rénovation, voire des travaux lourds pour un budget estimé pouvant varier de 45 000 € à 70 000 € pour une maison de 90 m² par exemple).

De façon logique, les biens neufs (sur la base des prix observés entre 2020 et 2022), apparaissent quant à eux beaucoup moins accessibles financièrement. Le renchérissement des maisons neuves sur la période récente ressort comme le principal facteur explicatif à ce constat (observation partagée par de nombreuses communes du territoire, en lien notamment avec le renchérissement des coûts de construction et des matériaux). Pour la grande majorité des ménages potentiellement primo-accédants, cette évolution limite dès lors le champ des possibles dans l'arbitrage entre biens anciens et biens neufs, même en intégrant le coût des travaux.

Une nouvelle version du Prêt à taux zéro (PTZ) à même de soutenir l'accès à la propriété des ménages modestes de la CA TLP

Après plusieurs évolutions et un resserrement de son périmètre sur la période récente, les nouvelles dispositions du PTZ actées par le gouvernement et actives à partir du 1^{er} avril 2025 (au moins jusqu'au 31 décembre 2027), ont considérablement réélargi son champ d'action afin de soutenir les capacités d'achat des primo-accédants ainsi que la construction neuve et le secteur du bâtiment.

Désormais, le dispositif permet de financer l'achat d'un appartement ou d'une maison individuelle, dans le neuf (sur tout le territoire national, dont les zones détendues) ou l'ancien sous conditions de travaux (en zone détendue dans ce cas de figure, soit les zones B2 et C, comprenant donc la CA TLP). Selon les revenus de l'emprunteur, la quotité du financement pouvant être portée par le PTZ varie de 10 % à 30 % pour l'achat d'une maison individuelle neuve et de 20 à 50 % pour un appartement neuf. A noter, le prêt est également possible pour une acquisition à vocation « sociale » (vente d'un logement HLM à l'occupant, PSLA, BRS...).

Un appui sur un premier travail de recensement des gisements fonciers (diagnostic ASTYM ; 2019)



Dans le cadre des travaux de la CA TLP initialement associés à la réalisation d'un PLUi-HD communautaire, une mission de diagnostic foncier, encadrée et co-financée par l'EPF Occitanie avait été réalisée par le bureau d'étude ASTYM entre 2018 et 2019. A la suite d'une première phase d'étude caractérisant le marché immobilier local, un deuxième volet d'analyse visant à quantifier, localiser et qualifier les sites fonciers potentiellement disponibles sur l'ensemble des communes de la CA TLP a été conduit.

Ce travail a suivi les grandes étapes suivantes d'un point de vue méthodologique :

1. Identification des **gisements fonciers bruts** (hors zones à vocation économique) :

- sites sélectionnés **dans les zones constructibles** (U ou AU des communes dotées d'un PLU/POS ou carte communale) **et sur la tâche urbaine** (notamment pour les autres communes au RNU) ;
- conservation des sites $\geq 1000 \text{ m}^2$;
- nettoyage des contraintes et servitudes d'utilité publiques (SUP) ;
- travail de photo-interprétation des images aériennes des sites.

2. Affinement de la quantification et qualification des sites : **gisements fonciers nets**

- mise à jour cadastrale ;
- mise à jour des zones inondables ;
- exclusion des potentiels fonciers en extension et en dehors de la tâche urbaine ;
- vérification terrain et nouvelle photo-interprétation ;

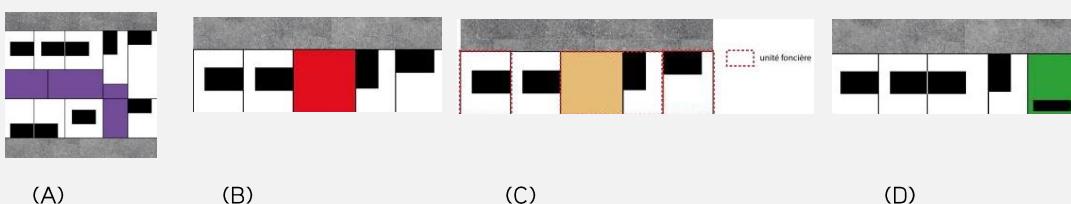
3. Sélection de certains sites fonciers potentiellement propices : **gisements fonciers mobilisables**

- conservation de certains sites fonciers selon leur localisation à proximité des équipements et services (identification de centralités selon la présence de ces aménités).

NB : Dans le cadre des travaux du PLH, cette dernière sélection n'a pas été retenue (choix méthodologiques et résultats non partagés avec les élus).

La qualification des gisements est ensuite affinée selon quatre cas (cf. illustrations et descriptifs ci-dessous) :

- **coeurs d'îlot (A)** : gisements fonciers entre les habitations, souvent en fond de parcelles
- **dents creuses (B)** : parcelles contiguës possédant un seul propriétaire, libres de construction, ne faisant pas partie des unités foncières liées aux habitations et situées dans un tissu déjà urbanisé, accessible par une voie, libre de tout aménagement et bordé par un bâti ou une voirie sur au moins 3 de ses côtés
- **potentiels de densification (C)** : parcelles libres incluses dans une unité foncière liée à une habitation
- **potentiels en renouvellement urbain (D)** : parcelles non bâties susceptibles de changer d'usage (friches, parkings non utilisés...)



Synthèse partie 4



- Un territoire qui, vis-à-vis de l'extérieur, exerce une **attractivité** auprès des petits ménages (étudiants et dans une moindre mesure, les couples sans enfants), **mais peine à retenir les familles**. Tarbes en constitue la porte d'entrée. Du point de vue des échanges internes, des **pôles urbains qui enregistrent un déficit migratoire pour les couples avec ou sans enfants, le plus souvent au profit de leurs communes limitrophes**.
- Les contrastes dans la structure du parc (collectif plutôt ancien dans les pôles urbains / habitat individuel dans les autres communes), couplés à un marché de la maison individuelle relativement abordable, expliquent en grande partie ces flux migratoires, qui reflètent des parcours résidentiels classiques dans la vie des ménages.
- **Une faible mobilisation des outils d'aménagement et de maîtrise foncière** par les communes qui favorise un développement de l'habitat en extension, sous forme de lotissements ou de terrains à bâtir en diffus.
- **La maison individuelle** (dans l'ancien comme dans le neuf), bien le plus convoité par les ménages du territoire et le plus représenté dans le parc de logements, **domine les transactions**.
- Bien qu'en augmentation ces dernières années, les prix des biens immobiliers restent relativement abordables comparativement à d'autres territoires plus tendus. Le contexte actuel d'augmentation des taux d'intérêt rend cependant plus difficile l'accès à la propriété des ménages sur le territoire.

Des rencontres communales pour approfondir le diagnostic

Afin d'associer les communes de la CA TLP et leurs représentants élus à la démarche d'élaboration du PLH, des séries de rencontres ont été organisées entre la fin d'année 2021 et avril 2022, dans une phase intermédiaire entre la finalisation du diagnostic et l'amorce des orientations. Plusieurs objectifs étaient identifiés au travers de ces rencontres :

- Présenter à nouveau la démarche PLH, ses grands principes et principales étapes ainsi que son articulation avec d'autres politiques d'aménagement et en particulier le SCoT en cours d'élaboration
- Préciser le diagnostic en approfondissant la connaissance des besoins et enjeux des communes en matière d'habitat, dans une logique de complémentarité avec les sources statistiques déjà mobilisées
- Avancer, en amont des phases orientations et du programme d'actions, sur une première identification et qualification des projets d'habitat des communes à court et moyen-terme (horizon 6 ans du PLH)

L'organisation des rencontres s'est construite sur la base de regroupements de communes, établis au regard de leur proximité géographique, de leurs zones d'influence et de leur poids démographique.

11 réunions respectives avec 11 groupes de communes ont ainsi été tenues, Tarbes et Lourdes ayant fait l'objet de rencontres propres (cf. découpage et calendrier des rencontres communales sur la carte ci-dessous).

Environ deux tiers des communes ont participé à ces rencontres. Pour chacune de ces réunions, les temps d'échanges autour des enjeux et besoins en matière d'habitat se sont organisés autour des grandes thématiques suivantes : accueil de populations et perspectives de développement ; construction neuve et marchés immobiliers ; demande de logement locatif et diversification de l'offre d'habitat ; vacance des logements et travaux de réhabilitation ; vieillissement de la population, maintien au domicile et adaptation de l'habitat ; accueil des gens du voyage.

- Sur la base de ces différents sujets, les élus du territoire ont d'une part pu faire remonter un certain nombre d'enjeux spécifiques, propres à leur commune ou à leur secteur géographique. Parmi ces derniers peuvent être cités :
- le sujet des résidences secondaires et des gîtes sur de nombreux secteurs de la moitié sud (vallée de Batsurguère, anciennes communes du Montaigu, partie Est de l'ex Pays de Lourdes). Sur certains villages de piémont, un nombre croissant de transactions de maisons anciennes ont ainsi été réalisées dans le cadre d'achats de résidences secondaires par des propriétaires en provenance d'autres départements ou régions françaises (Pays Basque, région bordelaise, Bretagne etc.), phénomène qui s'est accéléré depuis la crise sanitaire. Souvent retraités et à la recherche d'un nouveau cadre de vie « au vert » durant une partie de l'année, ces acquéreurs disposent d'un pouvoir d'achat relativement élevé et tirent avantage d'un prix d'achat attractif sur le secteur. De ce fait, une tendance à la hausse des prix a été relevée par de nombreux élus, facteur pouvant constituer un frein à l'installation de familles primo-accédantes dans ces communes. L'attractivité touristique de ces secteurs, situés à proximité de Lourdes, se retrouve en outre dans la présence de nombreux gîtes, ces derniers étant occupés durant une majeure partie de l'année et pas seulement en période estivale.
- la question de l'entretien et de la sauvegarde des patrimoines bâtis locaux. Les communes composant la CA TLP disposent d'un patrimoine bâti riche et varié, avec des spécificités architecturales propres. Sur le secteur Centre et une majorité du secteur Nord, la présence des maisons bigourdanes marque de nombreux coeurs de bourgs et de villages. Différents enjeux ont été relevés pour ces biens, notamment la question de leur réhabilitation et des risques liés à l'aspect qualitatifs des travaux réalisés. Dans le secteur Sud, le cas des granges foraines a été cité, en lien avec les demandes régulières que reçoivent les élus quant à leur transformation en lieu d'habitation (ce sujet a notamment été traité localement par la DDT 65 et le CAUE qui ont publié des guides afin d'une part de rappeler la réglementation en vigueur concernant leur requalification et d'autre part afin de sensibiliser et encadrer la restauration de ces bâtis dans une logique de préservation patrimoniale).
- le thème de la requalification et reconfiguration du parc d'hôtels à Lourdes (pour les plus anciens et moins qualitatifs d'entre eux). Les fortes difficultés liées à la diminution de l'attractivité touristique du site, accentuées par la crise sanitaire, mettent à mal un grand nombre de structures hôtelières dans un contexte de surcroit d'hébergement. La problématique reste liée au manque d'investisseurs potentiellement intéressés par une reprise de ces immeubles, les débouchés vers une autre forme d'occupation en tant que résidences principales restant également fragiles.

Maisons bigourdanes à Azereix et Ibos



Au-delà de ces enjeux propres, les communes ont par ailleurs fait remonter un grand nombre de constats et de problématiques partagées :

- Si les perspectives de développement et d'accueil de populations ne sont pas les mêmes entre communes (souhait de ralentissement pour certaines, de regains à des degrés variés pour d'autres), la position majoritaire reste néanmoins celle d'une stabilisation « a minima » du nombre d'habitants et surtout des familles pour permettre le maintien des écoles en particulier.
- La majorité des élus a fait remonter l'existence d'une demande de logements locatifs, plus ou moins forte selon les secteurs. Si celle-ci est logiquement plus importante sur les communes disposant d'équipements, de services et d'une desserte en transports en commun, la demande de locatif concerne également beaucoup de communes plus rurales et isolées. Parmi les ménages demandeurs se trouvent notamment des jeunes couples, avec ou sans enfants, cherchant un bien individuel en location pour une durée relativement courte sur un secteur où ils souhaiteraient ensuite pouvoir acheter. L'offre étant relativement rare, chaque maison mise en location est ainsi très rapidement louée.
- La plupart des communes disposent de logements locatifs communaux (souvent insérés au bâtiment de la mairie ou de l'école, parfois constitués suite à la requalification d'un ancien presbytère etc.). Ces derniers sont facilement loués, toutefois le turn-over s'avère relativement limité (les ménages peuvent ici rester plusieurs années). Une part importante de ces logements sont anciens et nécessiteraient des travaux (les coûts de réhabilitation ne peuvent cependant pas être assumés par la commune seule).
- Relevée dans le cadre du diagnostic, la question du vieillissement de la population et d'une nécessaire prise en compte du phénomène dans la politique locale de l'habitat a également été pointée par la majorité des communes. Le constat d'une sous-occupation des grands logements par de nombreuses personnes âgées a notamment été confirmé par les élus. L'attachement très fort de ces personnes à leur lieu d'habitat est également un point qui est remonté à de nombreuses occasions, en particulier sur les secteurs plus ruraux de la CA TLP (attachement sentimental à d'anciennes maisons familiales occupées de longue date, cadre de vie à la campagne associé aux réseaux amicaux et de voisinage au sein du village etc.).
- Les questions de l'isolement des seniors et du manque d'adaptation des logements ont ainsi été nuancées. Pour certaines personnes cet isolement peut en effet être vécu comme une souffrance, renforcée par des difficultés à entretenir un logement devenu trop grand et peu adapté (ce qui peut justifier la recherche de nouvelles solutions d'habitat, et notamment un rapprochement des centralités, à proximité des commerces et services, parfois sur le mode d'habitats partagés ou intergénérationnel). A contrario, la recherche d'une certaine forme d'isolement et de tranquillité, ou le simple attachement au cadre de vie, sont aussi des sentiments partagés par une partie des personnes âgées (ce qui pointe ici la question du maintien au domicile d'origine dans de bonnes conditions, via des travaux d'adaptation, en facilitant l'accès aux soins à domicile etc.).
- De nombreuses communes ont également fait remonter leur inquiétude concernant l'application de l'objectif national « Zéro Artificialisation Nette » et des contraintes pouvant en découler pour leur développement futur.

A retenir

- Une répartition du parc résidentiel par secteur qui correspond à celle de leur poids démographique dans l'agglomération. Le secteur Nord concentre ainsi la majeure partie du parc de logements (près de 70% du total), en lien avec le poids résidentiel de Tarbes.
- Une structure du parc de logement très différenciée, entre les pôles urbains caractérisés par un parc assez diversifié (en statuts, tailles de logements et formes d'habitat) et les autres communes au parc principalement constitué de grands logements individuels en propriété occupante.
- Un territoire qui, vis-à-vis de l'extérieur, exerce une attractivité auprès des petits ménages (étudiants et dans une moindre mesure, les couples sans enfants), mais peine à retenir les familles. Tarbes en constitue la porte d'entrée. Du point de vue des échanges internes, des pôles urbains qui enregistrent un déficit migratoire pour les couples avec ou sans enfants, le plus souvent au profit de communes limitrophes.
- Les contrastes dans la structure du parc (collectif plutôt ancien dans les pôles urbains / habitat individuel dans les autres communes), couplés à un marché de la maison individuelle relativement abordable, expliquent en grande partie ces flux migratoires, qui reflètent des parcours résidentiels classiques dans la vie des ménages.
- Une construction neuve en diminution ces dernières années, qui reste principalement portée par l'individuel en dehors des pôles urbains. Ce sont les communes du secteur Nord (hors Tarbes) qui ont construit le plus de logements sur la dernière décennie, en lien notamment avec une production de logements sociaux (rattrapage SRU).
- Rapportée au poids de population, une dynamique de construction plus marquée en revanche dans le secteur Centre, avec des prix plus élevés que dans les autres secteurs.
- Une faible mobilisation des outils d'aménagement et de maîtrise foncière par les communes qui favorise un développement de l'habitat en extension, sous forme de lotissements ou de terrains à bâtir en diffus.
- La maison individuelle (dans l'ancien comme dans le neuf), bien le plus convoité par les ménages du territoire et le plus représenté dans le parc de logements, domine les transactions. La faible tension du marché accélère l'obsolescence d'un parc collectif plutôt ancien et participe à la dévitalisation de certains centres-bourgs et centres-villes.
- Des signes de fragilité du parc de logements avec, comme partout, une progression de la vacance, qui s'est accentuée dans les pôles urbains (15% à Tarbes et 18% à Lourdes). Sur ces dernières années, Tarbes enregistre néanmoins une diminution de sa part et de son nombre de logements vacants (source Insee), signe d'une possible reprise grâce aux opérations d'amélioration de l'habitat et de revitalisation urbaine.
- En dehors des pôles, cette problématique de vacance est plus contenue en volume. Les logements vides y sont toutefois inoccupés depuis plus longtemps qu'à Tarbes ou Lourdes et touchent de manière plus ciblée le parc très ancien et les communes du secteur Sud.
- Une politique d'amélioration du parc existant amorcée depuis plusieurs années, qui trouve ses limites opérationnelles dans son aspect incitatif et à articuler avec la lutte contre l'habitat indigne, notamment dans le Sud de l'agglomération.
- Une fragilité socio-économique des ménages traduite par un niveau de vie médian de 1 692€/mois (inférieur à celui de la région Occitanie). Un niveau de vie contrasté entre les secteurs, le Sud comptant davantage de communes au niveau de vie inférieur à la médiane du territoire.
- Comme souvent, ce sont les ménages des pôles urbains qui présentent les niveaux de vie les plus faibles (< 1 500 €/mois). Tarbes et Lourdes accueillent en effet les ménages les plus fragiles, à la fois dans le parc locatif social (notamment dans les quartiers prioritaires) et dans le parc privé (la moitié des locataires du parc privé sont éligibles au PLA). Ce segment du parc répond notamment aux besoins de nombreux petits ménages modestes, dont les étudiants, par une offre abordable, mais probablement peu qualitative.
- Plus globalement, on trouve partout sur le territoire des ménages modestes, notamment parmi les propriétaires occupants, en particulier dans le secteur Sud, en lien avec un vieillissement plus prononcé dans cette partie du territoire.
- Une répartition territoriale de l'offre locative sociale peu équilibrée à l'échelle du territoire (concentration dans les pôles) malgré une diffusion du parc locatif social dans la couronne tarbaise. Les objectifs globaux

du PLH du Grand Tarbes ont été respectés quantitativement, mais la question du rééquilibrage territorial de l'offre reste toujours posée, d'autant plus à l'échelle du périmètre des 86 communes.

- Comme partout, certains ménages appellent des réponses spécifiques en matière d'hébergement et de logement. Malgré la présence d'une offre dédiée, des besoins demeurent, notamment en matière de logement accompagné pour faire face à la diversité des profils et des situations (sortants d'institutions psychiatriques ou carcérales, migrants, publics prioritaires, jeunes en rupture sociale/familiale, gens du voyage...). Des marges de progrès existent dans l'articulation entre hébergement et logement.
- En matière de perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap, la diversité des besoins appelle des réponses susceptibles d'élargir les choix résidentiels en faveur d'un maintien dans un logement ordinaire, en lien avec les questions d'accessibilité de l'espace public et de proximité aux équipements, services ou commerces. Cette question se pose en particulier au regard de la démographie de la CA TLP, mais aussi comme partout d'un parc majoritairement peu adapté à cette problématique.

Les principaux enjeux en matière d'habitat

- L'affirmation d'une **politique locale de l'habitat comme un levier d'attractivité du territoire** associée aux autres politiques sectorielles (économie, mobilité, environnement, etc.).
- **Une attractivité résidentielle des pôles urbains de l'agglomération à conforter** en lien avec la réussite des dispositifs Action Cœur de Ville (requalification et diversification de l'offre d'habitat, mobilisation du parc vacant, lutte contre l'habitat indigne, amélioration du cadre de vie, ANRU).
- **Le maintien des familles sur le territoire** au regard d'une attractivité exercée principalement aujourd'hui auprès des petits ménages, notamment dans les pôles urbains. Un potentiel d'attractivité de Tarbes à exploiter auprès des jeunes ménages attachés au mode de vie urbain et ayant un fort ancrage local (familial ou lié à l'emploi).
- **La réhabilitation et l'adaptation du parc de logements de Tarbes et Lourdes et des secteurs ruraux plus isolés.** Enjeux croisés de :
 - Redynamisation des centres-villes/centres-bourgs ;
 - Amélioration de l'attractivité de l'offre globale de logements dans les pôles urbains ;
 - Mise aux normes du parc privé et social (incluant l'amélioration des performances, énergétiques comme la résorption de l'habitat indigne) et l'adaptation à des situations spécifiques (personnes âgées ou handicapées).
- **La diversification de l'offre de logements**, un enjeu qui se décline différemment sur le territoire :
 - Dans les pôles urbains, en particulier dans les centres-villes : des nouveaux produits attractifs (en accession) à développer ;
 - Dans les autres communes : développement d'une offre de logements locatifs pour favoriser le renouvellement de population et incluant une part de logement abordable ;
 - Une solidarité des communes pour contribuer à un déploiement plus large du parc locatif social sur le territoire ;
 - Une remobilisation du parc vacant au service de cette offre nouvelle en lien avec un objectif d'économie de la ressource foncière
- **La consolidation d'une politique intercommunale d'attribution** animée et pilotée par la CA TLP (relogement des ménages prioritaires, des familles nombreuses hors quartier ANRU) en articulation avec les orientations de la politique locale de l'habitat, notamment sur l'offre nouvelle.
- **Un élargissement des choix résidentiels des ménages ayant des besoins spécifiques**, notamment pour les personnes en perte d'autonomie (offre permettant le maintien à domicile et/ou intermédiaire entre le maintien à domicile et les structures spécialisées).
- **Une combinaison entre amélioration des conditions d'accueil et accompagnement des besoins d'ancrage des gens du voyage** (diffusion de solutions adaptées à la sédentarisation et répartition territoriale équilibrée à rechercher).

Les enjeux transmis par l'Etat et le Département « Porter à connaissance »

➤ Synthèse des enjeux de l'Etat :

- Le rééquilibrage du développement territorial au sein de l'agglomération au profit des centralités urbaines
- La réponse aux besoins qualitatifs en pilotant mieux les outils dans une approche prospective
- Le logement, vecteur de l'amélioration du cadre de vie
- Un document stratégique au service des publics spécifiques
- Des gouvernances à construire autour des politiques locales du logement

➤ Synthèse des enjeux du Conseil Départemental (besoins sociaux) :

- Personnes âgées et publics en situation de handicap :
 - concilier l'adaptation de l'habitat et l'amélioration des services d'aides à domicile avec une offre alternative,
 - lutter contre l'isolement des personnes âgées,
 - mieux identifier les logements adaptés ou adaptables.
- Publics précarisés (publics du PDALHPD) : besoin de renforcer l'offre très sociale (cf. PLAI adaptés) et d'améliorer la qualité du parc existant
- Gens du Voyage : poursuite du SDAHGV et en particulier l'accompagnement des familles vers la sédentarisation via le développement d'habitats adaptés.

Annexe

Les secteurs géographiques de la CA TLP utilisés dans le cadre du diagnostic

