



Programme Local de l'Habitat (2025-2030)

Document d'orientations

CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées

INTRODUCTION	3
UNE MISE EN ŒUVRE DU PLH QUI A ASSOCIE LES ELUS ET PARTENAIRES LOCAUX DE L'HABITAT, PARALLELEMENT AU CALENDRIER D'ELABORATION DU SCOT	3
ORIENTATION TRANSVERSALE : PORTER, SUIVRE ET ANIMER UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT AMBITIEUSE	4
UN PILOTAGE ET UNE ANIMATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT A CONSOLIDER	4
L'ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES ET LA MISE EN PLACE D'OUTILS DE SUIVI ET D'EVALUATION POUR ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	4
UNE DECLINAISON OPERATIONNELLE DES OBJECTIFS D'ACCUEIL ET DE PROGRAMMATION QUI PASSERA PAR LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE FONCIERE	5
1.DIVERSIFIER ET AMELIORER LA QUALITE DE L'OFFRE D'HABITAT, EN LIEN AVEC LES PARCOURS RESIDENTIELS ET LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE	6
UNE RECHERCHE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SELON LES SECTEURS DU TERRITOIRE EN MATIERE DE TYPOLOGIES ET DE STATUTS D'OCCUPATION.....	6
UNE TENSION MODEREE SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL MAIS UN REEQUILIBRAGE PROGRESSIF DE L'OFFRE QUI RESTE A REALISER DANS UNE LOGIQUE DE REPONSE AUX BESOINS.....	6
L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'HABITAT	12
2.REMOBILISER ET REDONNER SON ATTRACTIVITE A L'HABITAT EXISTANT	13
LA RECONQUETE DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS	13
LE RENFORCEMENT DES ACTIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT	13
LA VEILLE ET L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES POTENTIELLEMENT FRAGILES	14
LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE	14
3.PRENDRE EN COMPTE ET ANTICIPER LES BESOINS SPECIFIQUES DE CERTAINS MENAGES.....	15
L'AMELIORATION DU MAINTIEN A DOMICILE ET LE PORTAGE DE SOLUTIONS « ALTERNATIVES » A DESTINATION DES PERSONNES AGEES ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	15
LE SOUTIEN AUX SOLUTIONS D'HABITAT ADAPTEES AUX JEUNES, EN PARTICULIER LES ACTIFS, ALTERNANTS ET APPRENTIS EN MOBILITE.....	15
LA REPONSE AUX BESOINS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS	16
LE PORTAGE DE SOLUTIONS D'HABITAT ADAPTEES AUX GENS DU VOYAGE SEDENTARISES SELON LEURS BESOINS	16
L'HEBERGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES LES PLUS EN DIFFICULTE VERS DES SOLUTIONS D'HABITAT PERENNES	17
ANNEXES	18
L'ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ACCORD AVEC LES BESOINS DES MENAGES ET LES POLITIQUES DE REVITALISATION URBAINE.....	18
DETAIL DES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS	22

Introduction

Une mise en œuvre du PLH qui a associé les élus et partenaires locaux de l'habitat, parallèlement à l'élaboration du SCoT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025 – 2030 de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées (CA TLP) constitue l'un des premiers documents programmatiques établis à l'échelle de cette collectivité issue de la fusion de 7 anciennes intercommunalités. Prescrit en juin 2021, ce dernier vient s'inscrire en continuité d'un premier PLH établi à l'échelle de l'ancienne CA du Grand Tarbes, actif de 2013 à 2018. La majorité des communes de l'agglomération sont ainsi associées pour la première fois à l'élaboration d'un document de ce type visant à définir et porter la politique de l'habitat à court et moyen terme sur l'ensemble des 86 communes du territoire.

La démarche d'élaboration du PLH s'est articulée à celle du SCoT, quant à lui réalisé sur 83 communes (hors communes des enclaves). Bien que différents sur de nombreux aspects, ces deux exercices ont bénéficié des premiers travaux de diagnostic engagés en 2018-2019 dans le cadre de la démarche de PLUi-HD communautaire initialement envisagée.

A partir de la fin 2021, une première phase de réactualisation et de complément du diagnostic « habitat » effectué dans le cadre du PLUi-HD a été initiée avant d'être articulée à une démarche de rencontres communales engagée jusqu'en avril 2022 auprès des élus locaux (11 réunions tenues), permettant d'affiner la connaissance des enjeux présents sur les différentes composantes de la CA TLP et de commencer à identifier des zones potentielles de développement résidentiel à court et moyen-terme sur les communes.

Les premiers grands axes d'orientation ainsi que l'estimation des besoins futurs en logement à l'échelle globale de l'intercommunalité ont ensuite été travaillés et présentés aux partenaires et élus au travers des instances de gouvernance mises en place.

Parallèlement aux travaux du SCoT et dans l'attente d'arbitrages politiques en matière de territorialisation de l'accueil démographique et de production de logements, l'élaboration du document d'orientations du PLH a été mise en suspens pour travailler avec les partenaires sur de premières pistes opérationnelles visant à alimenter le programme d'actions thématique. Trois sessions d'ateliers ont été ainsi organisées entre la fin 2022 et début 2023, mobilisant environ une quarantaine d'acteurs (services de l'Etat, ADIL, Département, opérateurs des dispositifs d'amélioration de l'habitat, bailleurs sociaux etc.) autour des sujets suivants :

- Qualité de l'habitat et mobilisation des logements vacants
- Adaptation de l'habitat (personnes âgées, en situation de handicap), hébergement et solutions d'habitat pour les publics en difficulté et les gens du voyage
- Enjeux du logement social et perspectives de programmation

Les principales pistes et propositions travaillées à l'occasion de ces ateliers ont par la suite été présentées en conférence des maires. Les avancées du SCoT liées à la question de la répartition territoriale de l'accueil et de la production de logements ont ensuite permis de finaliser le travail engagé sur les orientations du PLH. Dans la continuité, la formalisation du programme d'actions thématique et territorialisé s'est réalisée durant l'année 2024, avec de nouveaux temps d'échanges et de partage organisés auprès des élus et partenaires (inter-commission, nouvelles rencontres communales, COPIL...).

Orientation transversale : Porter, suivre et animer une politique locale de l'habitat ambitieuse

Un pilotage et une animation de la politique locale de l'habitat à consolider

La réalisation du PLH ne doit pas s'entendre comme la simple formalisation d'un document programmatique. Les clés de sa réussite reposent ensuite sur l'entretien d'une dynamique partenariale forte et durable avec les acteurs institutionnels, les professionnels de l'habitat et les élus en particulier afin de faire vivre les orientations et actions définies durant la phase d'élaboration.

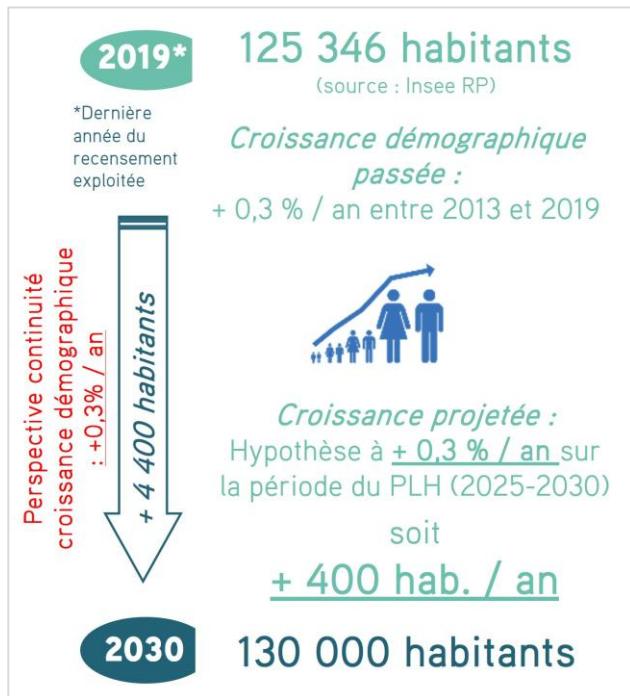
La mise en œuvre et la coordination de ces démarches reposera ainsi sur un **positionnement fort de la CA TLP en tant que chef de file de la politique de l'habitat** au cœur d'une gouvernance élargie, à même de pouvoir également s'articuler aux autres politiques thématiques mises en place (environnement et transition énergétique, cohésion sociale, mobilités, développement économique etc.). Son rôle sera notamment majeur en matière de communication et d'animation auprès du réseau des partenaires locaux.

L'accompagnement des communes et la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation pour encadrer le développement de l'offre de logements

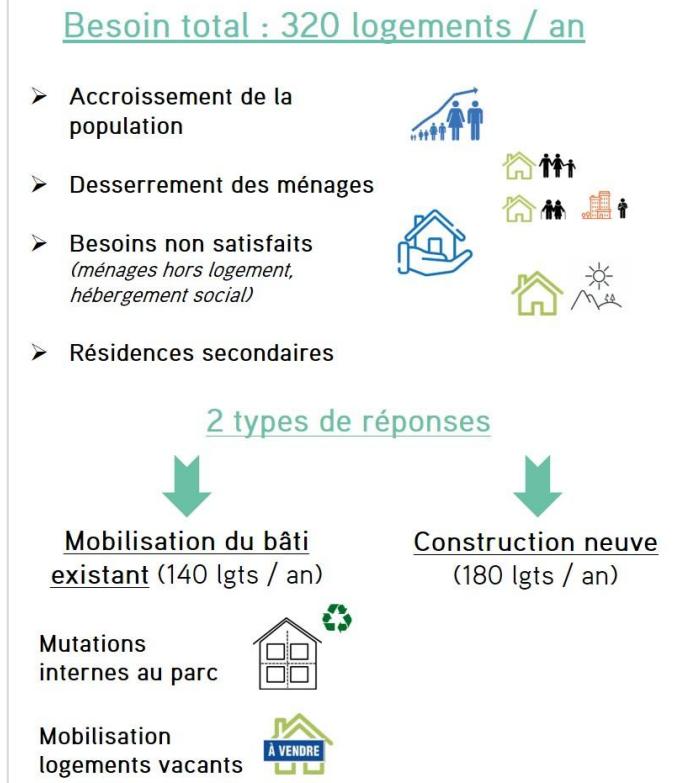
Au-delà de ce socle instituant la gouvernance politique et institutionnelle du PLH, la concrétisation des objectifs fixés reposera sur le renforcement de l'ingénierie et de l'accompagnement des communes ainsi que sur la **mise en place d'outils de suivi et d'évaluation**. Dans ce cadre, l'**instauration d'un observatoire de l'habitat et du foncier** jouera un rôle majeur afin de centraliser et diffuser les principales données de suivi : dynamiques démographiques, évolution quantitative de la construction neuve et qualification de cette dernière, mobilisation des logements vacants, consolidation des repérages de potentiels fonciers au sein des secteurs urbanisés etc.

Au cœur de ce suivi de la politique locale de l'habitat et de l'accompagnement des communes figurera l'**encadrement de la production de logements** en phase avec les objectifs de programmation et de répartition territoriale de l'offre visés à 6 ans, en lien avec les évolutions démographiques du territoire (synthèse des objectifs sur les schémas ci-dessous ; détails et justifications du scénario de programmation retenu et territorialisation des objectifs en annexe, p.18 à 21).

Synthèse du scénario d'accueil de populations



Synthèse de la programmation en logements



NB : Cet objectif en matière de programmation ainsi que sa répartition territoriale constituent une trajectoire visée au regard du scénario d'accueil et de rééquilibrage du développement territorial inscrit dans le SCoT. Selon les évolutions démographiques, sociales ou économiques locales et selon la concrétisation opérationnelle de certains projets de requalification du parc existant visant à créer de nouveaux logements (exemple de la transformation des hôtels vacants en cours de qualification à Lourdes, en particulier sur le boulevard de la Grotte), un réajustement de cette programmation pourra être envisagé, notamment à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH (cf. modalités de modification précisées à l'article L302-4 du CCH).

Une déclinaison opérationnelle des objectifs d'accueil et de programmation qui passera par la définition d'une stratégie foncière

Les conditions de réalisation de l'offre nouvelle de logements devront s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, et ce au travers de la définition d'une stratégie portée collectivement par les différents acteurs du territoire (élus locaux, acteurs institutionnels, acteurs du bâtiment et de la construction, bailleurs sociaux etc.).

En matière de **production neuve**, la priorité sera mise sur un **recentrage de la construction au sein des tissus déjà urbanisés**. Ces derniers peuvent en effet être le support d'opérations via divers mécanismes fonciers : comblement d'espaces interstitiels (ou « dents creuses »), reconversion de friches (anciennes activités industrielles, commerciales, artisanales etc.), divisions parcellaires...

Comme exposé dans le descriptif des objectifs de programmation, un accent majeur devra également être mis sur la **recherche de potentiels au sein des espaces déjà bâties**, que ce soit via la mutation des constructions existantes ou la mobilisation des nombreux logements vacants existants sur le territoire.

Ces orientations générales en matière de politique foncière ne pourront être appliquées qu'à l'aide d'outils opérationnels permettant aux élus locaux et aux acteurs du territoire de :

1. **Localiser, recenser, et évaluer les potentiels fonciers mobilisables.** Dans cette perspective différentes bases ont ou pourront être exploitées. Parmi celles-ci, les données issues du diagnostic foncier réalisé en 2019 sur l'ensemble du territoire de la CA TLP (co-financé par l'EPFO) ont notamment été exploitées et permettront de constituer une première base d'observation et de qualification des fonciers potentiellement disponibles dans les communes de l'agglomération. La pérennisation et la diffusion de ces informations aura vocation à être consolidée au sein d'un **observatoire de l'habitat et du foncier**.
2. **Se saisir des différents leviers d'actions** visant à soutenir et encadrer les projets permettant d'optimiser la ressource foncière :
 - Réalisation des documents de planification et d'urbanisme (PLUi au niveau intercommunal) traduisant le projet territorial, en particulier via leurs règlements fixant l'affectation des zones et la destination des constructions ainsi que les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.
 - Utilisation des outils juridiques de l'urbanisme opérationnel dans une logique de maîtrise des opérations en renouvellement urbain : réserves foncières, usage du droit de préemption, sursis à statuer etc.
 - Accompagnement des propriétaires afin favoriser la remobilisation - et le cas échéant la réhabilitation - du parc de logements vacants
 - Réponse à des Appels à Manifestation d'Intérêt permettant aux collectivités de bénéficier d'aides en matière d'ingénierie ou de financements dédiés (cf. fonds friche par exemple).

A cette fin, différents partenaires devront être étroitement associés (EPF Occitanie, services de l'Etat, ANAH, bailleurs sociaux, CAUE etc.).

3. **Formaliser une stratégie foncière** définissant les priorités d'actions (quels axes d'intervention selon les opportunités urbaines ?), les moyens à engager, le calendrier de mise en œuvre des actions et les modalités de veille foncière à établir.

1. Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat, en lien avec les parcours résidentiels et les spécificités du territoire

Une recherche de diversification de l'offre de logements selon les secteurs du territoire en matière de typologies et de statuts d'occupation

Comme exposé dans le diagnostic, la structure du parc de logements est fortement différenciée suivant les secteurs du territoire.

De façon logique en lien avec leur statut de « villes-centre », les communes Tarbes et Lourdes disposent d'une offre de logements relativement diversifiée que ce soit en matière de typologies ou de statuts d'occupation avec une coexistence entre habitat collectif (appartements anciens du parc privé en cœur de ville et autres copropriétés, parc locatif social sur certains quartiers...) et habitat individuel (majoritairement habité par des propriétaires occupants). Dans les autres secteurs du territoire, périurbains et ruraux, l'offre d'habitat demeure assez monotypée et centrée sur de l'habitat individuel à destination de la « propriété occupante ». Une diversification progressive s'est néanmoins amorcée, principalement dans les communes de la 1^{ère} couronne tarbaise (Bordères-sur-l'Echez, Aureilhan et Séméac) où l'offre sociale s'est accrue dans la lignée de l'application de la loi SRU.

Face à cette structure du parc, des problématiques semblent progressivement apparaître. La question de la sous-occupation des grands logements ressort notamment de façon marquée sur le territoire : 34 % des T4 et 24 % des T5 sont aujourd'hui occupés par des ménages composés d'une personne seule. Les facteurs explicatifs sont ici pluriels et partagés par de nombreux territoires français : vieillissement structurel de la population (cf. montée en classe d'âge de la génération des « baby-boomers »), baisse tendancielle du nombre de personnes par foyers etc.

Au-delà des enjeux inhérents à l'adaptation de l'habitat au vieillissement (cf. orientation n°4) cette sous-occupation interroge l'orientation de la programmation de logements. Les axes suivants seront ainsi à privilégier en matière de production neuve :

- **Hors Tarbes et Lourdes**, et de façon privilégiée sur les communes disposant d'un niveau suffisant d'équipements et services (« pôles relai » et « communes relai » en particulier), **l'offre devrait se diversifier vers des petites et moyennes typologies** (T2 et T3 principalement, notamment adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie) ainsi que **vers le segment locatif**.

Si les demandes en matière de logements à la location demeurent modestes sur les communes plus rurales du territoire, celles-ci ne sont toutefois pas inexistantes et la quasi-absence d'offre adaptée tend à fermer la porte à certaines catégories de publics qui souhaiteraient pouvoir s'y installer. Cela peut notamment concerner des jeunes décohabiteurs qui souhaiteraient rester vivre à proximité de leurs parents mais qui n'ont pas encore les moyens d'acheter une maison par exemple, ou encore des personnes âgées n'ayant plus la capacité d'habiter leur maison d'origine et qui souhaiteraient également rester vivre dans leur bourg ou village, à condition de disposer d'un nouveau logement adapté.

Par ailleurs, la production de plus petites typologies adaptées sur ces secteurs pourrait faciliter la libération de grands logements par des ménages plus âgés, facilitant par la même l'installation de couples avec enfants.

- Sur les communes de **Tarbes et Lourdes**, l'offre aurait quant à elle plutôt vocation à **s'orienter vers de plus grands logements, de qualité**, en particulier en cœur de ville, dans l'optique notamment d'inverser la tendance au départ des familles de ces secteurs.

Une tension modérée sur le parc locatif social mais un rééquilibrage progressif de l'offre qui reste à réaliser dans une logique de réponse aux besoins

Dans un contexte de marché immobilier globalement détendu, le diagnostic réalisé a mis en avant le fait que la CA TLP n'enregistrait **pas de tension majeure sur son parc locatif social** même si celle-ci semble s'accroître depuis 2 ans (en lien notamment les opérations de rénovation urbaine engagées). L'écart enregistré entre les loyers de marché du parc privé et ceux du parc social n'apparaît en outre pas très important, le premier accueillant ainsi une part importante de ménages modestes (près de la moitié des occupants du parc locatif privé sont éligibles à un logement très social de type PLAI ; source : Filocom).

Ce constat est largement partagé par les bailleurs sociaux présents sur le territoire, ces derniers s'inscrivant majoritairement dans une perspective de développement limité de leur parc dans les années à venir d'un point de vue quantitatif. Ces derniers portent en effet leurs priorités sur la finalisation des opérations de rénovation urbaine NPNRU à Tarbes et Lourdes (reconstitution de l'offre liée aux démolitions réalisées) :

- NPNRU Tarbes Bel Air : 164 logements démolis, 120 construits, 70 réhabilités
- NPNRU Lourdes Ophite : 551 logements démolis, 195 logements construits

6 communes sont aujourd’hui officiellement concernées par l’article 55 de la loi SRU¹, avec un taux légal applicable de 20% de logements locatifs sociaux à atteindre parmi les résidences principales : Tarbes, Lourdes, Aureilhan, Séméac, Bordères-sur-l’Echez, Juillan. La commune de Barbazan-Debat vient d’atteindre le seuil de 3 500 habitants et devrait être assujettie à court terme. En dehors de Tarbes, ces communes sont aujourd’hui déficitaires (à des degrés divers) mais sont cependant exemptées de cette obligation au titre de la période triennale 2023-2025 au motif de leur « faible attractivité »².

Si le renforcement quantitatif de l’offre ne ressort ainsi pas comme un enjeu majeur sur la CA TLP, la question de l’équilibre territorial et de la répartition spatiale de cette offre reste un point à améliorer.

Avec plus de 30% de logements locatifs sociaux parmi ses résidences principales, la ville de Tarbes continue en effet de concentrer une part importante de ce segment du parc dans l’agglomération (2/3 des logements sociaux de la CA TLP). Lourdes dispose également d’un volume et d’un taux de logements sociaux relativement important, ce dernier ayant toutefois sensiblement diminué sur les dernières années (passage en dessous des 20 % à partir de 2020), en lien les opérations de rénovation urbaine engagées.

Des efforts importants de production ont été réalisés au cours des années 2010 sur d’autres communes, en particulier Bordères-sur-l’Echez ou Aureilhan, en lien avec leurs objectifs de rattrapage SRU (respectivement 18,3 % et 17,5 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022). D’autres communes concernées par ces obligations légales, bien qu’exemptées à ce jour, demeurent encore loin des 20 % de logements locatifs sociaux dans leur parc : Séméac (12,2 % de LLS en 2022), et Juillan en particulier (1,4 % de LLS en 2022). Barbazan-Debat qui devrait bientôt être assujettie à la loi SRU aura également un effort de rattrapage progressif à engager (12,2 % de LLS à ce jour).

Ces situations variées en matière de production et de poids du parc de logement sociaux se reflètent également dans l’analyse des niveaux de pression par communes exposée dans le diagnostic (rapport entre le nombre de demandeurs et le nombre d’attributions). Si la tension apparaît ainsi faible pour Tarbes et Lourdes, à contrario des communes telles que Juillan, Ibos, Séméac ou Bazet présentent plus de 5 demandes pour 1 attribution de logement.

Le maintien d’un niveau minimum de production à vocation sociale apparaît par ailleurs important au regard de la **fragilité socio-économique d’un nombre relativement important de ménages** sur le territoire (plus de 16 % de ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté, tendance en hausse ; Source : INSEE Filosofi). Si cette population semble également pouvoir trouver des solutions de logement de façon relativement aisée dans le parc locatif privé du territoire (jusqu’à maintenant), la qualité de cette offre ressort d’une part comme une problématique potentielle (cf. orientation suivante), et les nombreux signaux de « crise du logement » **aujourd’hui recensés au niveau national ne manqueront pas de renforcer la tension sur le territoire** (cf. hausse des taux d’intérêt et rotation moins importante du parc locatif, possible érosion du parc locatif privé suite à l’interdiction de mise en location des passoires énergétiques etc.).

Au regard de ces différents points, et intégrant une optique de rattrapage progressif pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU, le PLH fixe un objectif de production locative sociale qui approche les 30 % de la production totale.

Les logements ici comptabilisés correspondent à la liste définie au sens de la loi SRU (cf. schéma de synthèse page suivante).

Ainsi, au-delà des logements locatifs sociaux « classiques », principalement portés par les organismes HLM et comprenant également les logements privés conventionnés avec l’ANAH, figurent également d’autres catégories de logements.

Parmi ceux-ci figurent les logements en accession aidée. Ces derniers peuvent prendre la forme de dispositifs en location / accession au travers de Prêts Sociaux en Location Aidée (PSLA) portés par les bailleurs sociaux (cf. opérations comme les Prés Saint-Frai à Séméac portées localement par la coopérative HLM Midi Logement affiliée à l’OPH 65). Du fait d’une situation de marché détendu, l’écart de prix entre ces produits neufs en accession aidée et le marché libre de l’ancien n’est pas très important et rend donc ce type d’opération modérément

¹ Communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

² Cf. décret n°2023-601 du 13 juillet 2023. Ce motif de faible attractivité est apprécié selon une analyse multicritères (cf. décret n°2023-107 du 17 février 2023) : taux d’évolution de la population, taux de tension sur le logement locatif social, taux de vacance structurelle, dynamisme de construction, indice de concentration de l’emploi. Selon ces motifs, l’EPCI peut transmettre au représentant de l’Etat dans le département la liste des communes proposées à l’exemption.

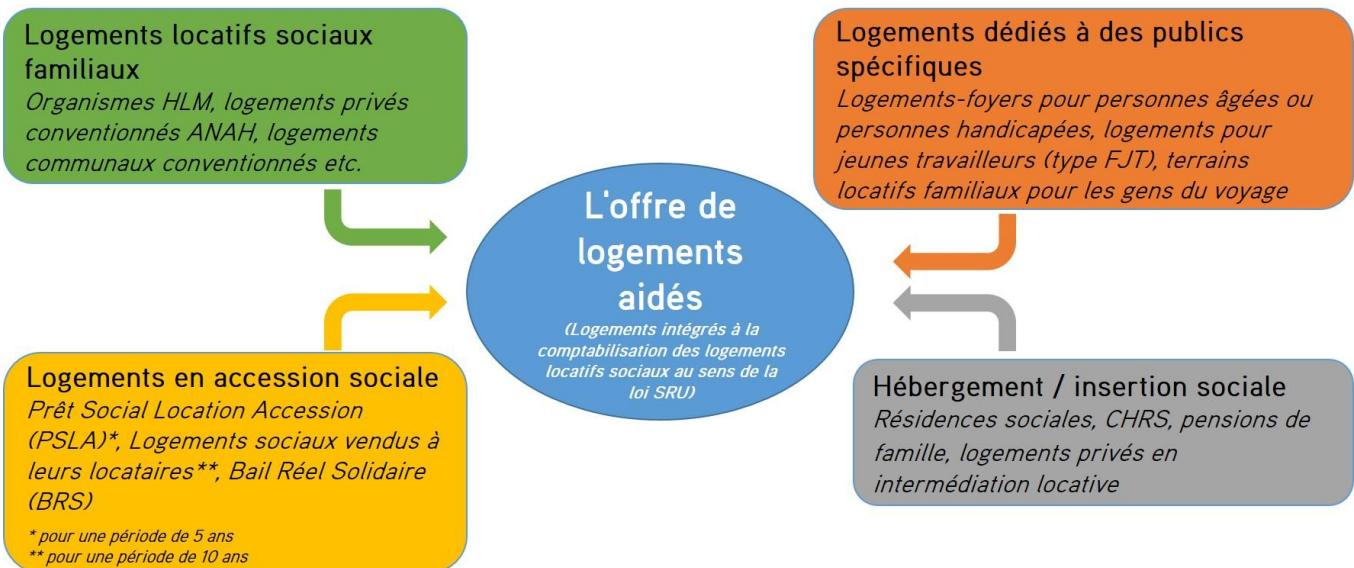
« compétitives ». Le contexte actuel de raidissement des conditions d'accès à la propriété (hausse des taux d'intérêt, prudence accrue des acteurs bancaires etc.) pourrait néanmoins rendre ces produits aidés plus intéressants. Leur développement mesuré pourrait ainsi être porté, principalement sur les communes de la première couronne tarbaise, et notamment via l'expérimentation de nouveaux dispositifs d'accès aidée tels que le Bail Réel Solidaire (BRS) qui permettent de fixer à long terme une offre de logements abordables.

Le décompte intègre également certains logements dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes actifs, gens du voyage). Parmi les projets à vocation sociale enregistrés par l'Etat localement, un nombre important d'entre-eux concerne ce type d'opérations (logements dédiés aux seniors en résidence autonomie, FJT à Tarbes à destination des jeunes, logements en résidence intergénérationnelle, etc.). Ces logements peuvent être financés via des Prêts Locatifs Sociaux (PLS) ou des PLAI (cas des logements en FJT notamment).

➤ Perspectives liées à ces publics précisées dans l'orientation n°4

Enfin, sont également pris en compte les logements d'insertion et places d'hébergement. Ceux-ci s'adressent essentiellement à des publics en grande précarité, nécessitant un accompagnement social plus ou moins prononcé. Peuvent être associés à cette catégorie les logements privés en intermédiation sociale (cf. solution portée localement par Atrium FJT, Soliha et Habitat et Humanisme via une AIVS), en pensions de famille, en résidences sociales ou les places en CHRS.

➤ Perspectives liées à ces publics précisées dans l'orientation n°4



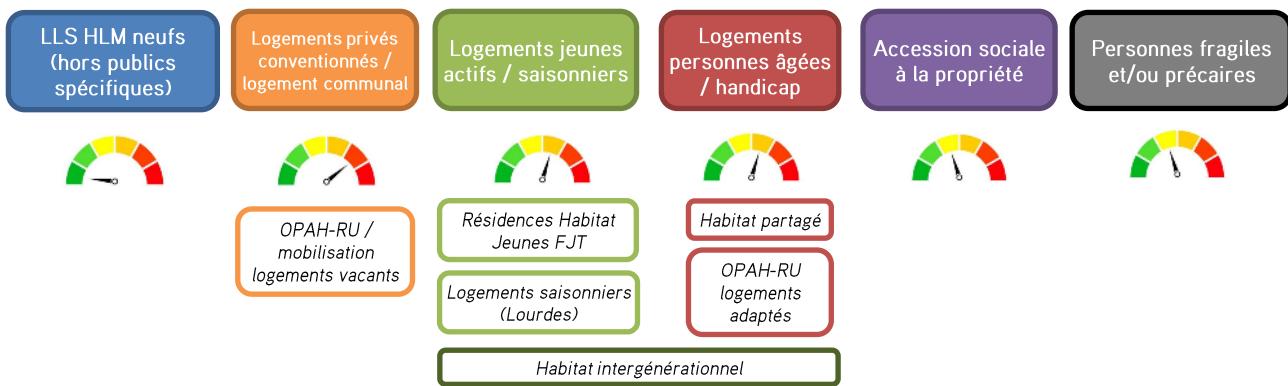
La répartition territoriale des objectifs de production locative sociale vise un rééquilibrage progressif de l'offre sur le territoire, avec les orientations suivantes :

- **Villes-centre (Tarbes, Lourdes)** : la concentration de l'offre sociale existante sur ces communes et le faible niveau de tension qui s'y observe ne conduisent pas à fixer un objectif important en matière de production locative sociale. Cette offre devrait toutefois sensiblement s'accroître sur ces deux communes du fait des conventionnements réalisés dans le parc privé, en articulation avec les opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) ou encore ACV, et ce dans une logique de remobilisation des logements vacants et de revitalisation des centres villes.

Dans cette perspective, une hypothèse de continuité du volume de conventionnements réalisés durant les dernières OPAH-RU sur Tarbes et Lourdes a été prise (la majorité de ces derniers étant liés à une remise sur le marché de logements vacants). Dans ce cadre, la prise en compte des logements vacants potentiellement remobilisés via conventionnement porterait à elle seule la part de locatif social à 27 % de la programmation globale sur ces 2 communes.

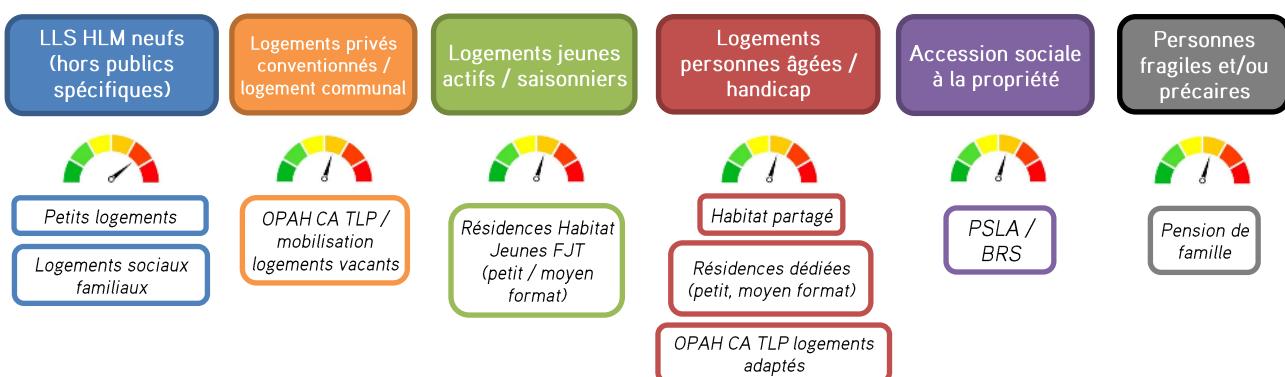
L'essentiel des nouveaux logements à vocation sociale seront ainsi liés à ce type de conventionnement, ceux-ci pouvant notamment être orientés à destination des personnes âgées sous réserve de travaux d'adaptation.

Quels logements sociaux favoriser (Villes-centre) ? Exemples indicatifs



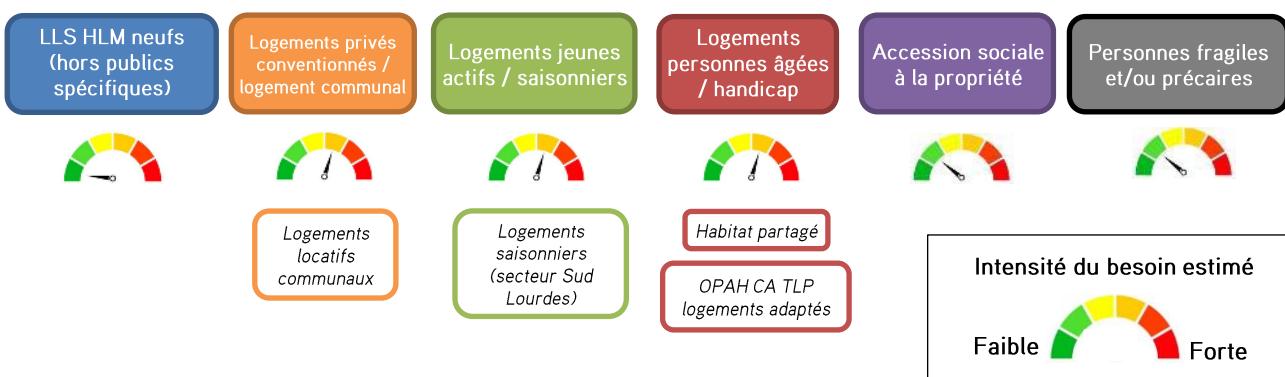
- **« Communes satellites », « pôles relais », « pôles en devenir »** : ces secteurs accueillent des communes « SRU » ou proches du seuil de 3 500 habitants qui demeurent encore relativement loin de l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux. Bien qu'exemptées pour l'actuelle période triennale (2023-2025), une logique de rattrapage à long terme du taux légal paraît nécessaire (cf. communes de Juillan, Sémeac et Barbazan-Debat en particulier). Dans ce cadre, des objectifs de programmation volontaristes intégrant cette perspective de rattrapage sont visés pour les 3 groupes de communes indiqués.

Quels logements sociaux favoriser (« Communes satellites », « pôles relais », « pôles en devenir ») ?
Exemples indicatifs



- **« Communes relais », « communes de proximité » et « communes des enclaves »** : au regard du faible niveau de demande exprimé sur ces communes et de leur situation plus rurale (moins bonne desserte en transports, moindre niveau d'équipement et de services etc.), les communes de ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir une part importante de logements à vocation sociale. De façon modeste, des opérations en logements locatifs communaux conventionnés et / ou à destination de certains publics (personnes âgées, saisonniers pour les communes situées à proximité de Lourdes) pourraient être développées.

Quels logements sociaux favoriser (« communes relais », « communes de proximité » et « communes des enclaves ») ? Exemples indicatifs



Ces orientations traduisent par ailleurs celles exposées dans le SCoT (logique de répartition territoriale de la production, minimum de 20 % de logements locatifs sociaux dans la production totale etc.).

Objectifs de programmation des logements à vocation sociale (2025-2030)

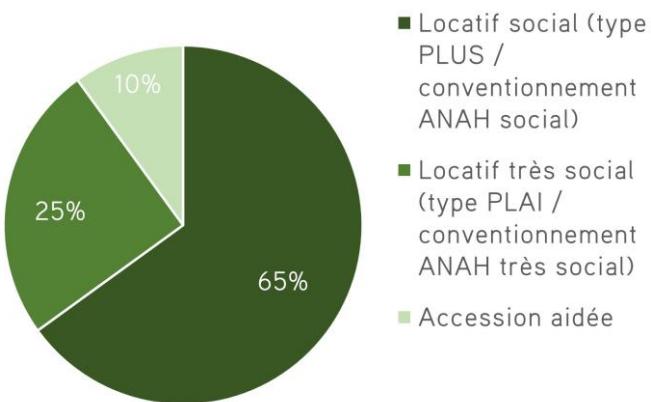
	Nord	Centre	Sud	Total	% de la programmation totale de logements en LLS par strates
Villes centre	<i>La programmation ici indiquée pour les villes-centre (Tarbes, Lourdes) vient s'ajouter aux opérations de reconstitution de l'offre ANRU et se fera essentiellement via les conventionnements ANAH dans le parc privé en remobilisation des logements vacants (pas de production « neuve »)³</i>				
	≈ 90 (Tarbes)		≈ 60 (Lourdes)	≈ 150	27 %
Opérations ANRU	<i>Tarbes Bel Air : 164 lgts démolis 120 reconstruits</i>		<i>Lourdes Ophite: 551 lgts démolis 195 reconstruits</i>		
Communes satellites	≈ 150		≈ 10	≈ 160	34 %
dont communes SRU	Séméac Aureilhan Bordères-sur-l'Echez	≈ 30 ≈ 60 ≈ 40			
Pôles en devenir		≈ 110		≈ 110	70 %
dont commune SRU	Juillan		≈ 100	≈ 100	
Pôles relais	≈ 90		≈ 10	≈ 100	30 %
dont commune SRU	Barbazan-Debat	≈ 50			
Communes relais	≈ 15	≈ 5	≈ 5	≈ 25	15 %
Communes de proximité	≈ 5	≈ 5	≈ 10	≈ 20	10 %
Communes enclaves		≈ 5		≈ 5	10 %
Total	≈ 350	≈ 125	≈ 95	≈ 570	30 %
% de la production totale de logements en LLS par secteurs	27 %	45 %	29 %	30 %	

Parallèlement à un développement pluriel de l'offre à vocation sociale selon différents types de publics « cibles » au regard des besoins locaux (cf. p.9), la diversité de la production sera également recherchée à travers la répartition suivante à l'échelle intercommunale :

- 65 % de logements sociaux « classiques » en PLUS (ou équivalent conventionnement ANAH social)
- 25 % de logements très sociaux en PLAI (ou équivalent conventionnement ANAH très social) au minimum. Cette offre pourra en partie intégrer des logements en PLAI-adaptés (PLAI-A), notamment développés dans certaines structures visant à apporter un logement pérenne et accompagné aux ménages les plus précaires (résidences sociales, pensions de famille par exemple).
- 10 % de logements en accession aidée (type PSLA ou BRS)

³ Reprise des objectifs à destination des propriétaires bailleurs intégrés aux OPAH-RU de Tarbes et Lourdes.

Répartition de la programmation sociale par grandes catégories



En articulation avec ces objectifs en matière de programmation sociale, la CA TLP devra aussi réengager les travaux relatifs à la politique intercommunale des attributions en tant que chef de file sur ce domaine : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), réalisation du document-cadre fixant les grandes orientations en matière d'attributions et de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA), création du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

L'amélioration de la qualité de l'habitat

La question de la diversification des logements du point de vue des statuts d'occupation, des typologies ou de leur statut social se doit d'être complétée d'une attention particulière quant à la qualité globale de l'offre proposée.

Ce sujet est remonté de façon forte au travers des échanges avec les partenaires, acteurs professionnels de l'habitat et institutionnels, de même qu'avec les élus à la suite des rencontres communales réalisées durant la phase de diagnostic territorial. Si cette question est également abordée au travers des actions relatives au parc existant (cf. orientation n°3 : sujets du renforcement performances énergétiques des logements, de la lutte contre les situations d'habitat indigne ou dégradé) ou à travers l'adaptation des logements aux personnes âgées et / ou en situation de handicap (cf. orientation n°4), l'amélioration de l'habitat s'entend aussi de façon transversale dans une logique d'embellissement du cadre de vie, de préservation patrimoniale et d'attractivité territoriale.

L'objectif d'un **meilleur encadrement qualitatif de la production** se réfère à la fois à l'offre neuve et aux interventions sur le parc existant (travaux de rénovation, amélioration énergétique, avec en particulier des actions plus incitatives à conduire auprès des propriétaires bailleurs hors conventionnement ANAH).

Au regard du faible niveau de production neuve enregistré sur le territoire, **l'essentiel des efforts à conduire visera avant tout à encadrer ces interventions sur le parc existant**. D'un point de vue patrimonial, des enjeux ressortent notamment en matière d'intervention sur les maisons de type « bigourdanes », présentes de façon importante dans les cœurs de bourgs de nombreuses communes des secteurs Nord et Centre de l'agglomération. De même, une attention particulière sera à porter sur les mutations du parc hôtelier de Lourdes dans le cadre de transformations d'usage vers de l'habitat. Si les opérations neuves sont déjà fortement encadrées (cf. RE2020 notamment), l'attention quant à leur insertion urbaine et paysagère ou aux matériaux utilisés ne devra cependant pas être négligée, en particulier afin de favoriser l'acceptabilité des populations pour des projets à plus forte densité (cf. contexte ZAN et recherche d'optimisation foncière).

2. Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant

Au travers de son PLH, la CA TLP vise à s'inscrire en ligne directe avec les orientations de transition notamment définies dans la loi Climat et Résilience et conduire une politique de l'habitat visant la sobriété, que ce soit d'un point de vue foncier, énergétique et au niveau des ressources mobilisées au sens large. Dans ce cadre, les interventions sur le parc de logements existants dans une logique de remobilisation (développement d'une offre nouvelle), d'amélioration énergétique et d'adaptation ressortent comme des priorités d'actions pour la politique locale de l'habitat.

La reconquête du parc de logements vacants

Dans un contexte de sobriété foncière, d'économie des ressources et de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes, la **remobilisation des logements vacants** ressort comme un enjeu central de la politique locale de l'habitat afin de répondre - pour partie - aux besoins en logements. Localement, le diagnostic a permis de mieux qualifier le phénomène sur le territoire, celui-ci étant conséquent avec **un peu plus de 3 800 logements inoccupés depuis plus de 2 ans** sur la CA TLP (Source : LOVAC 2024), et une concentration forte de ces logements vacants dans les centres-villes de Tarbes et Lourdes. Les logements les plus impactés sont anciens (majoritairement construits avant les années 1970) et plus souvent des petites typologies (T1/T2) en collectif. Leurs propriétaires sont par ailleurs relativement âgés (60 % ont 60 ans et plus).

La **collectivité est déjà mobilisée depuis plusieurs années sur la remobilisation de ce parc**, notamment au travers des PIG et OPAH successifs. Cette implication s'est particulièrement renforcée suite à la **mise en œuvre du programme Action Cœur de Ville** qui, couplé aux OPAH-RU sur Tarbes et Lourdes a déjà permis de remobiliser un nombre important de logements (essentiellement à Tarbes avec environ 400 logements rénovés). Dans cette perspective, les actions sont notamment ciblées sur certains secteurs et îlots stratégiques, en articulation avec des actions fortes de requalification urbaine et de lutte contre l'habitat dégradé (Haras, rues Brauhauban et du Corps Franc Pommiès, places au Bois et du Foirail à Tarbes ; îlots Peyramale Eglise ou encore Monseigneur Mericq à Lourdes par exemple). Pour cette dernière commune, les actions sont également articulées au programme ANRU visant à reloger une partie des occupants de l'Ophite dans des logements du centre-ville ainsi qu'au Plan Avenir Lourdes 2030.

La **taxe d'habitation sur les logements vacants** (THLV) est un autre type d'outil pouvant être mentionné, cette dernière ayant été mise en place à Tarbes depuis le 1^{er} janvier 2023 et par ailleurs également présente sur les communes de Lourdes, Séméac et Azereix.

Comme exposé précédemment dans la programmation générale du PLH, un **objectif de remise sur le marché d'environ 70 logements vacants par an** est visé (au minimum), essentiellement ciblé sur les villes-centre qui concentrent à la fois la majorité des logements vacants du territoire mais aussi les principaux dispositifs d'aides à même de soutenir leurs propriétaires. Des potentialités de remobilisation sont également repérées sur d'autres communes de l'agglomération, bien que le phénomène de vacance y soit en proportion moins importante : Aureilhan, Séméac, Bordères-sur-l'Echez, Ibos, Ossun, Saint-Pé-de-Bigorre...

La perspective d'une réduction durable et concrète de la vacance passera également par une **limitation des opérations d'habitat neuves**, que ce soit dans les secteurs périphériques de Tarbes ou Lourdes ou au sein même de ces communes (cf. problématiques de « suroffre » rencontrées suite au dispositif de défiscalisation De Robien au milieu des années 2000 notamment), afin d'éviter le phénomène de « vases communicants » et l'accentuation de la vacance dans les centres-villes.

Le renforcement des actions d'amélioration énergétique de l'habitat

En complément des enjeux relatifs à l'amélioration de l'habitat précédemment abordés sous l'angle de l'insertion urbaine et paysagère, de la qualité d'usage et de la mise en valeur du patrimoine, la **question de l'amélioration énergétique** ressort également comme un **enjeu majeur à part entière**.

Ce sujet est d'une part à prendre en compte au regard des grandes orientations nationales prises en la matière à des fins d'accélération de la transition énergétique et de lutte contre le changement climatique (cf. Plan de rénovation énergétique des bâtiments, Stratégie Nationale Bas Carbone avec un objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050). C'est notamment dans cette optique qu'ont été instituées les règles relatives à l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores et des passoires énergétiques.

Le diagnostic a mis en évidence l'importance liée à cette question sur la CA TLP au regard de différents facteurs explicatifs : poids des logements anciens et potentiellement énergivores, niveau relativement élevé de précarité énergétique des ménages, forte hausse des prix de l'énergie (en lien avec les évolutions constatées globalement au niveau national et international).

Ces enjeux d'amélioration énergétique de l'habitat sont notamment intégrés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2026 de l'agglomération, ce dernier affichant une série d'objectifs relatifs à la réduction de la consommation énergétique du secteur résidentiel, à un nombre de rénovation annuelles, à l'éradication de la précarité énergétique etc.

Le renforcement des actions à mener en matière d'amélioration énergétique pourra s'articuler d'une part avec les mesures déjà engagées par la collectivité et précédemment décrites (OPAH, OPAH-RU, programme ACV au sein desquels le volet « énergie » représente un poids important en matière d'aides et subventions dédiées). En parallèle les habitants de l'agglomération - quel que soit leur lieu de vie ou leur niveau de ressources - peuvent bénéficier d'un accompagnement du guichet Renov'Occitanie Hautes-Pyrénées dans le cadre de la déclinaison des aides nationales (MaPrimeRenov' etc.). Des mesures incitatives complémentaires comme l'exonération de la taxe foncière en cas d'amélioration énergétique du logement pour la ville de Tarbes ou le renforcement des actions de communication et d'information auprès des habitants sur les questions de rénovation ressortent également comme des leviers pouvant accélérer le passage à l'acte des propriétaires (cf. détail de ces mesures dans le programme d'actions, action 2.2).

La veille et l'accompagnement des copropriétés

Les données relatives aux copropriétés ayant pu être exploitées dans le cadre du diagnostic faisaient état d'environ 270 copropriétés présentant des signes de fragilité potentiellement élevés selon l'observatoire de l'Anah (soit plus d'un quart des copropriétés recensées), sur la base d'une analyse multicritères croisant notamment la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti et le positionnement des biens dans le marché immobilier local. La grande majorité de ces copropriétés était recensée dans les pôles urbains, à Tarbes et Lourdes, avec notamment une représentation importante d'immeubles anciens (construits avant 1949) et de petite taille (moins de 11 logements). Ces données remontent cependant à 2013 et n'ont pu être actualisées même si les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU à Tarbes et Lourdes ont permis d'affiner les observations sur certains îlots en centre-ville.

Différents témoignages de partenaires émis durant la procédure d'élaboration du PLH ont confirmé l'existence d'enjeux forts se concentrant sur la question du traitement des copropriétés, en particulier dans les deux villes-centre. Si cette thématique se situe à l'intersection des autres sujets évoqués dans cette orientation (mobilisation des logements vacants et revitalisation ces centres anciens, amélioration énergétique, lutte contre l'habitat indigne et dégradé), des points spécifiques sont toutefois liés à l'objet « copropriété » en tant que tel, d'une part dans le repérage des fragilités potentielles et d'autre part dans la question de l'accompagnement aux travaux (mobilisation du syndic et du conseil syndical, montage collectif des projets de financement etc.).

Un premier volet d'action prioritaire résidera dans le repérage fin des copropriétés en difficulté potentielle, point qui pourrait notamment passer par la mise en œuvre d'un dispositif de type VOC (Veille et Observation des Copropriétés), soutenu par l'Anah. Selon les conclusions de cette veille, différentes recommandations assorties d'aides dédiées pourraient ensuite émerger allant d'un accompagnement « simple » en matière de gestion jusqu'au traitement lourd du bâti si besoin.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Le diagnostic a mis en avant la présence de près de 2 500 logements pouvant être considérés comme dégradés sur la CA TLP, soit 3% du parc total (catégories 7 et 8 du classement cadastral ; Source : Filocom 2015). Un peu moins de la moitié sont occupés à titre de résidence principale et pourraient donc abriter des situations d'habitat potentiellement indigne dans le cas où ceux-ci seraient occupés par des ménages modestes.

Ces logements dégradés renvoient à des situations très variables. Le parc de logements vacants et le parc locatif privé de cœur de ville sont ainsi plus spécifiquement touchés à Tarbes et Lourdes (cf. cas particulier de la ville mariale où les mutations du parc hôtelier tendent à créer des poches d'habitat indignes ou dégradées) tandis que sur les autres secteurs de l'agglomération, cette problématique affecte principalement des résidences principales, sur des typologies de logements variées (habitat collectif de cœur de bourg ou village, habitat individuel plus isolé etc.).

La question du repérage et du suivi fin de ces situations demeure un enjeu, nécessitant l'articulation de nombreux acteurs locaux afin de faire remonter efficacement les signalements (CCAS, PDLHI, ADIL, ARS, services techniques communaux etc.).

Ce volet de lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou très dégradé figure également parmi les actions traitées dans le cadre des OPAH et OPAH-RU. Au-delà de ces outils, le renforcement de l'action de la collectivité sur ce domaine est aujourd'hui envisagé, en particulier sur la commune Lourdes avec la mise en place potentielle du Permis de Louer sur le périmètre du centre-ville, dispositif qui permettrait d'agir de façon coercitive auprès des propriétaires afin de veiller à la bonne conformité des logements mis en location.

3. Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages

L'amélioration du maintien à domicile et le portage de solutions « alternatives » à destination des personnes âgées et personnes en situation de handicap

La tendance au vieillissement structurel de la population - commune à l'ensemble du territoire français et même au-delà - ressort comme un enjeu majeur pour le territoire de la CA TLP. Les **65 ans et plus** représentaient ainsi **17 % de la population en 1990 contre 25 % en 2020**, avec une accélération prévisible du phénomène dans les années à venir au regard de la structure actuelle de la pyramide des âges (forte proportion de ménages âgés de 55 à 69 ans).

Si les besoins varient fortement d'une personne à l'autre et selon les parcours de vie, un consensus ressort néanmoins sur l'expression partagée d'une volonté de maintien à domicile (dans le sens d'un maintien au logement d'origine mais également dans l'idée d'un emménagement vers un nouveau logement autonome), associée au droit de choisir librement son lieu de résidence. Dans cette optique, différents types de réponses doivent être travaillés, approfondis et soutenus dans le cadre de la politique locale de l'habitat :

- **Adaptation des logements existants** : sur le parc privé, des actions liées au volet « adaptation » associées au maintien à domicile des personnes âgées et / ou en situation de handicap sont conduites depuis plusieurs années au travers des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, OPAH TLP). Une prise en charge plus importante de ce volet a notamment été inscrite dans la nouvelle OPAH-RU de Tarbes (2024-2029). De même, le futur Pacte Territorial qui viendra prendre le relai de l'OPAH TLP après 2025 intégrera un important volet d'aide complémentaire concernant ces travaux d'adaptation.

Les bailleurs sociaux sont également mobilisés de façon croissante sur cette question, en lien notamment avec le vieillissement des occupants du parc HLM (cf. possibilités pour les bailleurs sociaux de prétendre à des démarches de labellisation dédiées visant à promouvoir la qualité des logements sur ce volet).

- Développement de **solutions d'habitat intermédiaires** à destination de personnes âgées et / ou en situation de handicap, majoritairement autonomes, entre le logement d'origine et les structures médicalisées de type EHPAD (habitat inclusif et/ou partagé, résidences gérées etc.).

Sur ce volet, un développement croissant des résidences services privées seniors est constaté sur le territoire (à Tarbes et sa première couronne ainsi qu'à Lourdes), en lien avec des dispositifs de défiscalisation incitatifs. La question d'un meilleur encadrement de ces opérations (adéquation aux niveaux de ressources des personnes, implantation géographique etc.) ressort comme un enjeu à traiter dans le cadre du PLH.

Au-delà de l'adaptation ou de la conception ergonomique des logements, des **réflexions plus larges** sont également à conduire - en particulier dans le cadre du développement d'une offre nouvelle - concernant **l'implantation géographique de l'offre** (proximité aux principaux équipements, commodités et services, analyse de l'offre en transports etc.), son **adéquation avec les ressources des personnes**, les **modalités d'accompagnement** envisagées et le développement de **solutions de « vivre-ensemble » et d'intégration sociale** dans une logique de lutte contre l'isolement (le cas échéant).

La concrétisation des actions menées dans ce domaine imposera une étroite collaboration avec les différents partenaires : Conseil Départemental (acteur stratégique dans l'accompagnement et le suivi de ces publics, fournisseur des autorisations à destination de nombreuses structures telles que les résidences autonomie, les EHPAD ou encore les foyers de vie pour les personnes en situation de handicap, en lien avec les travaux conduits dans le cadre du Schéma Départemental de l'Autonomie ; aide à la vie partagée), CCAS, CLIC, associations spécialisées etc.

Le soutien aux solutions d'habitat adaptées aux jeunes, en particulier les actifs, alternants et apprentis en mobilité

Si les « jeunes » représentent une part relativement modeste de la population sur le territoire de la CA TLP (17 % de 15-29 ans dans la population), des enjeux restent à prendre en compte afin de promouvoir le développement d'offres d'habitat adaptées.

Les publics ici abordés sont toutefois très hétérogènes et amènent à des réponses différenciées : étudiants, stagiaires, alternants, apprentis, jeunes actifs etc.

Sur la CA TLP, les enjeux à destination de la population étudiante (environ 5 400 inscrits et 4 700 résidents au moment du diagnostic), essentiellement concentrée à Tarbes, ne sont pas ressortis de façon forte : l'offre en résidences dédiées (CROUS, résidences HLM ou privées) apparaît d'une part suffisante au regard des besoins, d'autre part le parc locatif privé tarbais semble également offrir des solutions d'installation relativement satisfaisantes à des coûts raisonnables. Des perspectives de nouveaux besoins pourraient toutefois émerger dans les années à venir avec la création de l'Université de Technologie Tarbes Occitanie Pyrénées (UTTOP) associant

l'ENIT, l'IUT et l'université Toulouse III Paul Sabatier depuis 2024, avec l'ambition d'accroître l'offre de formation locale et d'accueillir d'ici une dizaine d'années environ 1000 étudiants supplémentaires.

A ce jour, les principaux **besoins** sont ressortis de façon plus nette pour certains publics jeunes en dehors de la population étudiante (jeunes actifs en mobilité, alternants, stagiaires, sans emplois en difficultés d'insertion etc.), à la recherche d'une offre de logements « clé en main », abordable, flexible en matière de durées d'occupation et localisée à proximité des principaux bassins d'emplois. Sur le territoire, la réponse à ce type de besoins est essentiellement portée par l'association Atrium, gestionnaire du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) de Tarbes. L'accroissement de l'offre au sein de ce type de structure apparaît ainsi stratégique, parallèlement à l'expérimentation d'autres solutions telles que l'orientation de logements dédiés aux moins de 30 ans dans le parc locatif social (cf. possibilité liée à l'article 109 loi ELAN) ou le portage de logements « passerelles » à destination des jeunes les plus en difficulté (cf. dispositif porté par le CCAS de Tarbes).

La réponse aux besoins des travailleurs saisonniers

Depuis la reprise d'activités post-Covid enregistrée à Lourdes, différentes **problématiques** ont émergé concernant l'accueil des saisonniers sur le secteur, en lien notamment avec la question de l'accès au logement. L'étude-action conduite conjointement par Atrium FJT et l'URHAJ en 2023⁴ a ainsi permis d'objectiver cette question, venant corroborer les témoignages de différents partenaires sur le sujet. En 2020, environ 2 400 travailleurs saisonniers étaient ainsi recensés à Lourdes, avec un constat de difficultés croissantes de recrutement de personnel depuis 2022. Ces problématiques paraissent en partie liées à la question du logement : difficultés d'accès à un logement abordable et de bonne qualité, concurrence avec la clientèle touristique et frilosité des propriétaires pour la location aux travailleurs saisonniers (statut économique précaire et besoins séquentiels...). Les profils des saisonniers sont parallèlement en évolution, ne se limitant plus uniquement à de jeunes personnes vivant seules. En ce sens, des réflexions seront aussi à engager sur l'accueil de couples ou de ménages familiaux.

La réponse à ces besoins ne pourra passer qu'à travers un **panel diversifié de solutions** en matière d'habitat. Différentes pistes ont ainsi émergé et sont notamment citées dans l'étude-action : **articulation avec l'offre à destination des jeunes actifs** portée par le FJT (création d'une nouvelle résidence à Lourdes), **mobilisation de l'importante capacité d'accueil hôtelière** (optique notamment de réutilisation d'hôtels récemment fermés), **groupements de logeurs et intermédiation locative** à travers l'AIVS afin d'offrir des logements adaptés dans le parc privé etc. La question de la centralisation de l'information et de la diffusion des offres disponibles ressort également comme un axe majeur d'amélioration. Dans ce cadre, un partenariat approfondi avec certains acteurs clés sera à maintenir et renforcer, en particulier avec l'UDAF 65 qui gère la maison des saisonniers à Lourdes, créée en 2020, en lien avec le Plan Avenir Lourdes 2030.

Le portage de solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage sédentarisés selon leurs besoins

La question de l'**habitat des gens du voyage** ressort comme un **enjeu fort sur le territoire**. Les principaux éléments d'information issus du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2017-2023 propres à la CA TLP, repris de façon synthétique dans le diagnostic ont ainsi permis de dresser un état des lieux de la situation locale et des **problématiques rencontrées**, pour beaucoup liées à la question de la **sédentarisation des ménages**, parmi lesquelles :

- Une occupation longue des places en aires d'accueil (vocation d'accueil temporaire) : une estimation à 60% des places occupées par des ménages sédentarisés, soit une soixantaine de ménages au total
- Des stationnements illicites de familles en voie de sédentarisation (environ une centaine de caravanes)
- Des acquisitions de parcelles privatives, souvent hors zone constructible, par des ménages sédentarisés

Ces situations appellent à la **recherche de solutions d'habitat pérennes et adaptées** aux besoins des familles de gens du voyage. En ce sens une mission de Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été engagée depuis plusieurs années afin de mieux diagnostiquer ces besoins sur l'ancienne CC du Grand Tarbes avant d'être élargie à l'échelle du Département en 2019, cette dernière permettant d'accompagner des ménages vers des solutions plus adaptées (près de 70 situations accompagnées au moment du diagnostic, avec des orientations vers le parc locatif classique ou adapté, ou des terrains avec projets de construction). Plusieurs types de solutions ont ainsi été portés afin de favoriser l'installation des gens du voyage souhaitant rester vivre sur le territoire, parmi lesquels des

⁴ « 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

lotissements dédiés (cf. opération à Bordères-sur-l'Echez notamment) ou des terrains familiaux (opération d'une douzaine de terrains livrée à Séméac en 2023).

Le nouveau SDAHGV est aujourd'hui en cours de finalisation pour une mise en place en 2024. Les besoins restent importants au regard du nombre de familles restant à accompagner. Dans ce cadre, la question de la **veille foncière** ressort comme un **sujet crucial** afin de trouver, en association étroite avec les collectivités, les **espaces les plus propices au développement d'opérations de type terrains familiaux** principalement.

L'hébergement et l'accompagnement des ménages les plus en difficulté vers des solutions d'habitat pérennes

A l'occasion du diagnostic, les acteurs et partenaires locaux en prise avec les questions relatives à l'hébergement et à l'accompagnement social ont fait remonter la présence d'une **moindre tension sur les différents types de structures aujourd'hui en place** sur le territoire (hébergement d'urgence, de réinsertion, accueil des demandeurs d'asile, logements en ALT, pensions de famille etc.) par rapport à la situation initialement diagnostiquée en 2018 au moment de la réalisation du précédent PDALHPD (2018-2023 ; prorogé jusqu'à fin 2024)⁵. L'augmentation de l'offre relevée ces dernières années est ressortie comme le principal élément explicatif à ce constat.

Les efforts consentis ne doivent toutefois pas être relâchés, d'une part au regard des **situations complexes** encore recensées concernant l'accompagnement de certains publics identifiés : sans abris, personnes ayant des troubles psychiques ou psychiatriques (question notamment cruciale des transitions à la suite de sorties d'institution), victimes de violence conjugale, jeunes sortant de l'ASE. D'autre part, le constat d'une **concentration encore très forte de l'offre d'hébergement à Tarbes et dans une moindre mesure à Lourdes** pose la question d'un possible élargissement de celle-ci à d'autres communes de la CA TLP suffisamment équipées (aménités, accessibilité et desserte en transports etc.).

La question des **transitions vers l'habitat pérenne et autonome**, dans la continuité des actions engagées au niveau national au travers du plan Logement d'abord, trouve un écho sur le territoire avec les mesures d'intermédiation locatives menées par l'association Atrium FJT via sa gestion de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) mise en place en 2020. D'autres acteurs de l'habitat et de l'accompagnement social (Soliha, Habitat et Humanisme) sont également mobilisés pour porter de nouvelles AIVS. La montée en puissance des mandats de gestion signés par les AIVS se doivent d'être soutenus et accompagnés, les passerelles potentielles étant par ailleurs nombreuses avec de nombreuses autres thématiques traitées dans le PLH : mobilisation des logements vacants dans le cadre des OPAH-RU ou d'ACV, fléchage de logements à destination des saisonniers etc.

Un accent sur l'offre de logements à vocation très sociale en PLAI, dans cette même logique de transition vers des logements autonomes à bas niveau de quittance, se doit d'être également mis en avant. Si les enjeux quantitatifs ne paraissent pas être majeurs, le très faible niveau de production constaté sur la période récente impose d'intégrer une part minimale de logements de ce type dans les communes où l'offre sociale devra être le plus développée à l'avenir.

⁵ Au moment de la rédaction, le nouveau PDALHPD (2025-2029) est en cours de finalisation

Annexes

L'orientation d'un développement de l'offre de logements en accord avec les besoins des ménages et les politiques de revitalisation urbaine

Les dernières périodes du recensement signalent des regains de population sur le territoire de la CA TLP, visibles à partir de la période 2012-2017 (croissance démographique confirmée et accentuée lors des périodes de comparaison suivantes pouvant être analysées : 2013-2018, 2013-2019 et 2014-2020⁶).

Sur le long terme, la population totale de la CA TLP était restée relativement stable, oscillant autour de 120 000 - 125 000 habitants et alternant entre des périodes de légère diminution et de regains modestes. Si ce nombre d'habitants a peu évolué d'un point de vue global, l'évolution démographique du territoire a été marquée par des trajectoires internes contrastées. Les villes-centres de Tarbes et Lourdes avaient ainsi perdu de nombreux habitants (respectivement - 12 000 et - 4 700 habitants depuis 1975) tandis que les secteurs périurbains voisins avaient au contraire vu leur dynamique de croissance s'accélérer (+ 10 500 habitants sur les communes du secteur Nord hors Tarbes, + 7 000 habitants sur le secteur Centre depuis 1975).

Si certaines communes voient leur population s'accroître de façon continue comme Bordères-sur-l'Echez, Séméac ou encore Bazet, un renversement de tendance se dessine pour Tarbes (-146 habitants entre 2012 et 2017, + 2 000 habitants entre 2014-2020), phénomène qui explique en grande partie la dynamique positive globale enregistrée au niveau de l'agglomération. En parallèle, les chiffres concernant la vacance des logements issus de l'INSEE indiquent également une amélioration de la situation pour Tarbes sur les derniers millésimes du recensement, (le volume global de logements inoccupés restant toutefois important). A ce stade, il paraît toutefois prématuré d'y voir des indications sur de premiers effets positifs liés aux différents dispositifs visant à soutenir la revitalisation de la commune et de son centre-ville. La ville de Lourdes continue quant à elle de voir sa population diminuer sur la période récente.

L'évolution de la construction neuve, en diminution sur la période récente, est venue accompagner ces évolutions démographiques avec une concentration de l'offre neuve sur les communes de première couronne tarbaise et celles du secteur Centre. Parallèlement, le nombre de logements vacants a quant à lui fortement augmenté, tout particulièrement à Tarbes et Lourdes.

Cette tendance au déplacement des populations et de l'habitat vers les espaces périurbains, accompagnée d'une dévitalisation progressive des villes-centres n'est pas un phénomène propre au territoire de la CA TLP. Les politiques nationales ont ainsi mis en haut de l'agenda la question de la revitalisation de ces communes et de leur centre-ville via différents dispositifs, en particulier le programme Action Cœur de Ville au sein duquel la CA TLP est engagée depuis 2018 afin de soutenir la redynamisation de ses deux pôles urbains. La collectivité est également investie depuis de nombreuses années dans des opérations visant à réinvestir et améliorer la qualité de l'habitat, en particulier dans les centres-villes de ses deux principales communes (cf. OPAH, OPAH-RU successives).

Des hypothèses d'accueil de nouvelles populations et de programmation en logements fondées sur les opérations de revitalisation urbaine et l'armature territoriale du SCoT

Le scénario retenu en matière d'accueil de population sur la période du PLH (2025-2030) suit l'objectif d'accueil affiché dans le SCoT, en escomptant sur un maintien du rythme de croissance enregistré sur la période récente entre 2013 et 2019 (+ 0,3% / an). Cette perspective entraînerait un accueil d'environ 400 habitants supplémentaires par an. Cette perspective viendrait ainsi faire monter la population de CA TLP à environ 130 000 habitants en 2030.

Au-delà d'une prolongation des tendances actuelles, ce scénario se justifie également au regard du projet d'agglomération, des objectifs de développement économique et des opérations de revitalisation des centres-villes de Tarbes et Lourdes aujourd'hui à l'œuvre et qui vont entrer dans leur phase la plus active (cf. OPAH-RU Lourdes 2019-2024 / OPAH-RU Tarbes 2024-2029 / « Plan d'Avenir pour Lourdes » / prolongation du programme Action Cœur de Ville jusqu'en 2026 etc.).

⁶ Du fait du report de l'enquête annuelle de l'INSEE en 2021 lié à la Covid-19, les résultats du millésime 2019 du recensement doivent exceptionnellement être comparés avec ceux de millésimes antérieurs distants d'au moins 6 ans.

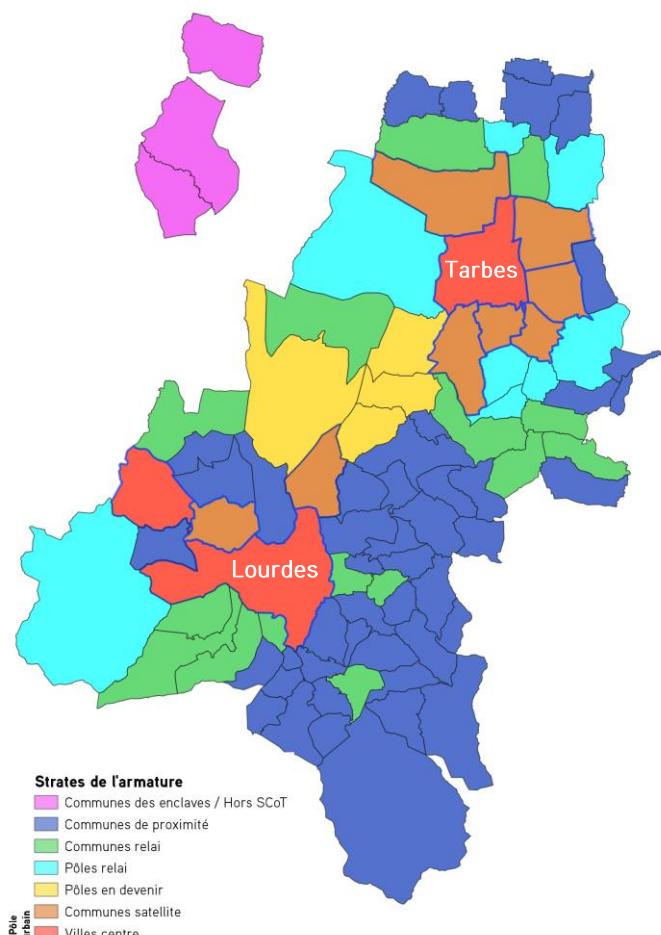
En correspondance avec ce scénario démographique et d'autres paramètres générateurs de besoins en logements (desserrement des ménages, réponse aux ménages sans logement autonome, évolution des résidences secondaires ; cf. détails p.22-23), l'analyse fait ressortir un **besoin total d'environ 320 logements par an** sur le territoire de la CA TLP, soit **1 920 logements sur les 6 ans du PLH**. Une partie importante des réponses à ce **besoin** (au moins 40 % du total) pourra provenir du bâti existant grâce à la mobilisation des logements vacants et des processus de mutations internes (division grands logements, changements de destination vers l'habitat etc.).

Sur la base des grands objectifs quantitatifs fixés à l'échelle globale de l'agglomération, et en correspondance avec les orientations définies dans le cadre du SCoT, la répartition de la programmation en logements est déterminée dans un premier temps en correspondance avec les strates de l'armature territoriale et les grands secteurs de l'agglomération (Nord, Centre, Sud, liés aux territoires d'élaboration des PLUi).

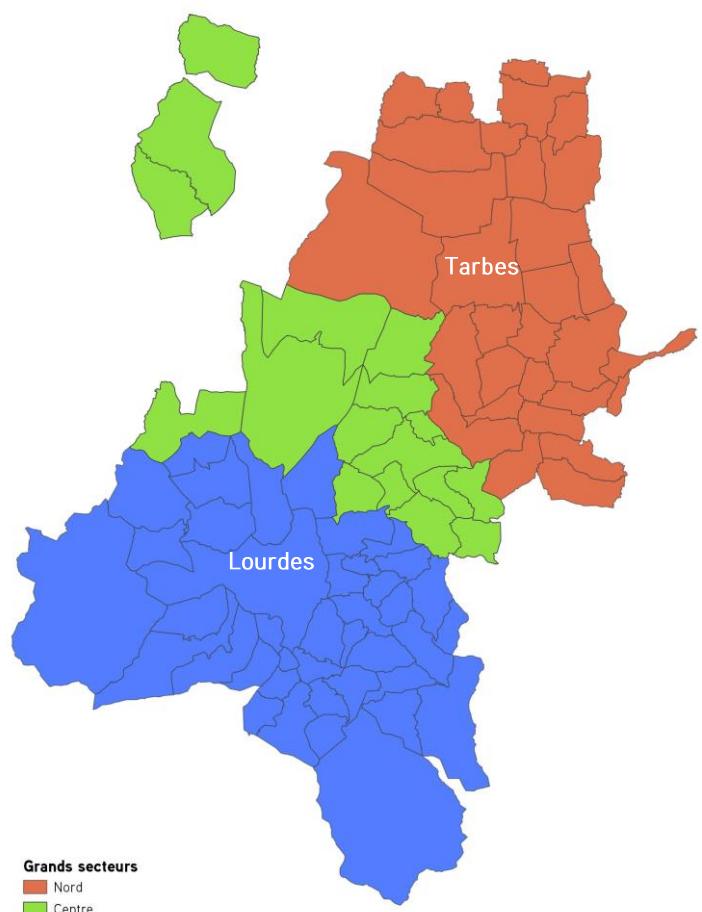
2 grands critères encadrent ces objectifs de programmation, en lien avec les orientations du SCoT :

- Une répartition globale de la **programmation en logements** par strates et secteurs qui suit les **équilibres visés par le SCoT en matière d'accueil de population** (scénario de rééquilibrage de l'accueil) : attractivité nouvelle pour les villes centres de Tarbes et Lourdes ; croissance maîtrisée des « communes satellites » ; affirmation des polarités secondaires (« pôles en devenir » et « pôles relais ») ; développement de proximité pour les communes rurales (« communes relais » et « communes de proximité »)
- Des efforts de **remobilisation des logements vacants** qui correspondent à la **répartition actuelle des logements vacants de longue durée** sur le territoire (concentration à Tarbes et Lourdes)

Strates de l'armature territoriale
(cf. PADD SCoT)



Grands secteurs de la CA TLP
(*périmètres futurs PLUi*)



Communes	Strates de l'armature	Grand secteur	Communes	Strates de l'armature	Grand secteur
Allier	Commune de proximité	Nord	Arcizac Adour	Commune relai	Nord
			Arcizac-ez-Angles	Commune relai	Sud
Angles (Les)	Commune de proximité	Sud	Aspin-en-Lavedan	Commune relai	Sud
Angos	Commune de proximité	Nord	Azereix	Commune relai	Centre
Arrayou-Lahitte	Commune de proximité	Sud	Bernac-Debat	Commune relai	Nord
Arrodets-ez-Angles	Commune de proximité	Sud	Bernac-Dessus	Commune relai	Nord
Artigues	Commune de proximité	Sud	Bours	Commune relai	Nord
Aurensan	Commune de proximité	Nord	Juncalas	Commune relai	Sud
Averan	Commune de proximité	Centre	Lamarque-Pontacq	Commune relai	Centre
Barlest	Commune de proximité	Sud	Lézignan	Commune relai	Sud
Barry	Commune de proximité	Centre	Omex	Commune relai	Sud
Bartrès	Commune de proximité	Sud	Ossen	Commune relai	Sud
Bénac	Commune de proximité	Centre	Oursbelille	Commune relai	Nord
Berbérust-Lias	Commune de proximité	Sud	Saint-Martin	Commune relai	Nord
Bourréac	Commune de proximité	Sud	Ségus	Commune relai	Sud
Cheust	Commune de proximité	Sud	Adé	Communes satellites	Sud
Chis	Commune de proximité	Nord	Aureilhan	Communes satellites	Nord
Escoubès-Pouts	Commune de proximité	Sud	Bordères-sur-l'Échez	Communes satellites	Nord
Gayan	Commune de proximité	Nord	Laloubère	Communes satellites	Nord
Gazost	Commune de proximité	Sud	Odos	Communes satellites	Nord
Ger	Commune de proximité	Sud	Poueyferré	Communes satellites	Sud
Germs-sur-l'Oussouet	Commune de proximité	Sud	Séméac	Communes satellites	Nord
Geu	Commune de proximité	Sud	Soues	Communes satellites	Nord
Gez-ez-Angles	Commune de proximité	Sud	Gardères	Enclave / Hors SCoT	Centre
Hibarette	Commune de proximité	Centre	Luquet	Enclave / Hors SCoT	Centre
Jarret	Commune de proximité	Sud	Séron	Enclave / Hors SCoT	Centre
Julos	Commune de proximité	Sud	Juillan	Pôle en devenir	Centre
Lagarde	Commune de proximité	Nord	Lanne	Pôle en devenir	Centre
Layrisse	Commune de proximité	Centre	Louey	Pôle en devenir	Centre
Loubajac	Commune de proximité	Sud	Ossun	Pôle en devenir	Centre
Loucrup	Commune de proximité	Centre	Barbazan-Debat	Pôle relai	Nord
Lugagnan	Commune de proximité	Sud	Bazet	Pôle relai	Nord
Montignac	Commune de proximité	Nord	Horgues	Pôle relai	Nord
Orincles	Commune de proximité	Centre	Ibos	Pôle relai	Nord
Ossun-ez-Angles	Commune de proximité	Sud	Momères	Pôle relai	Nord
Ourdis-Cotdoussan	Commune de proximité	Sud	Orleix	Pôle relai	Nord
Ourdon	Commune de proximité	Sud	Saint-Pé-de-Bigorre	Pôle relai	Sud
Ousté	Commune de proximité	Sud	Salles-Adour	Pôle relai	Nord
Paréac	Commune de proximité	Sud	Lourdes	Pôle urbain	Sud
Peyrouse	Commune de proximité	Sud	Tarbes	Pôle urbain	Nord
Saint-Créac	Commune de proximité	Sud			
Sarniguet	Commune de proximité	Nord			
Sarrouilles	Commune de proximité	Nord			
Sère-Lanso	Commune de proximité	Sud			
Vielle-Adour	Commune de proximité	Nord			
Viger	Commune de proximité	Sud			
Visker	Commune de proximité	Centre			

Tableau de répartition globale de la programmation en logements (2025-2030)

	Nord		Centre		Sud		Total	
	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir
Villes centre	≈ 410	≈ 230			≈ 150	≈ 80	≈ 560	≈ 29 %
Communes satellites	≈ 420	≈ 30			≈ 50	5	≈ 470	≈ 24 %
Pôles en devenir			≈ 170	≈ 15			≈ 170	≈ 9 %
Pôles relais	≈ 290	≈ 10			≈ 30	7	≈ 320	≈ 17 %
Communes relais	≈ 90	≈ 5	≈ 40	2	≈ 40	2	≈ 170	≈ 9 %
Communes de proximité	≈ 70	≈ 10	≈ 40	6	≈ 70	14	≈ 180	≈ 10 %
Communes enclaves*			≈ 40	3			≈ 40	≈ 2 %
Total	≈ 1 280	≈ 290	≈ 290	≈ 25	≈ 340	≈ 100	≈ 1 920	100 %

Tableau de répartition de la programmation annuelle en logements (2025-2030 ; à titre indicatif)

	Nord		Centre		Sud		Total	
	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir	Programmation globale en logements	...dont vacants à réinvestir
Ville centre	69	38	0	0	24	13	≈ 90	51
Communes satellites	70	6	0	0	8	1	≈ 80	6
Pôles en devenir	0		28	3	0		≈ 30	2
Pôles relais	48	2	0	0	5	1	≈ 50	3
Communes relais	15	1	7	0	7		≈ 30	2
Communes de proximité	12	2	7	1	13	2	≈ 30	5
Communes enclaves*	0		7	0	0		7	0
Total	215	48	49	4	56	18	≈ 320	70

*Pour rappel, les 3 communes des enclaves (Gardères, Luquet et Séron) ne sont pas intégrées à la démarche du SCoT de la CA TLP mais à celui du Grand Pau approuvé en 2015. En conséquence, les objectifs ici affichés pour ces communes suivent les orientations arrêtées au DOO du SCoT du Grand Pau approuvé en 2015.

Détail des composantes des besoins en logements

L'estimation des besoins en logements à l'échelle de la CA TLP résulte de la prise en compte des points suivants :

1. *Besoins en résidences principales pour garder un même niveau de population du fait du desserrement des ménages⁷*

Hypothèse d'une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages à un rythme modéré (1,97 personne par ménage en à l'horizon 2030 contre 1,99 en 2018), en lien avec les perspectives du SCoT.

- Besoin associé estimé : + 45 logements / an

Sources exploitées : INSEE RP (2018, 2019)

2. *Besoins en résidences principales induits par la croissance démographique et les nouveaux habitants*

Hypothèses d'une croissance démographique à 0,3% / an (soit près de 400 habitants supplémentaires chaque année) et d'une taille moyenne des ménages atteignant progressivement 1,97 personne par foyer en 2030.

- Besoin associé estimé : + 195 logements / an.

Sources exploitées : INSEE RP (2018, 2019)

3. *Prise en compte d'une part de besoins aujourd'hui non satisfaits (ménages hors logement / hébergement social)*

La CA TLP comptabilise aujourd'hui près de 700 personnes vivant soit sans abris, en habitat de fortune, logés à l'hôtel ou dans un hébergement social. Ces conditions précaires génèrent des besoins correspondant en logement à créer. Sur la temporalité du PLH, une prise en compte à 50% de ce besoin est visée.

- Besoin associé estimé : + 55 logements / an.

Sources exploitées (références intégrées dans l'outil « Otelo » porté la DGALN et le CEREMA) :

- Répertoire FINESS, 2019 (places en hébergement social)
- INSEE RP 2017, fichier détail « Individus », fichier détail « Logements » (sans abris, habitat de fortune, hébergés à l'hôtel)

4. *Evolution du parc de résidences secondaires*

Entre 2013 et 2019, le parc de résidences secondaires s'est accru de façon importante (3,7 % des logements en 2013, 4,7 % en 2019, soit environ 150 résidences secondaires supplémentaires chaque année). Le SCoT vise le maintien d'un taux « cible » de résidences secondaires aux alentours de 5% des logements (ce qui représente un ralentissement très important de l'évolution actuelle). A plus court terme sur la temporalité du PLH, l'hypothèse d'un ralentissement de la croissance des résidences secondaires est également prise, mais à un rythme toutefois moins fort que sur l'ensemble de la temporalité du SCoT. L'hypothèse d'un taux de résidences secondaires atteignant 5,5 % du parc total en 2030 est ici retenue.

- Besoin associé estimé : + 25 logements / an.

Sources exploitées : INSEE RP (2018, 2019)

Besoins totaux en logements estimés : 320 logements / an

⁷ Diminution structurelle de la taille moyenne des ménages du fait de plusieurs phénomènes : décohabitations des jeunes, séparations des couples, vieillissement de la population etc. Cette évolution induit une augmentation du nombre de ménages pour une population constante

Une partie importante de ces besoins pourront être satisfaits au travers de logements mobilisés dans le bâti existant :

- **Mutations du parc de logements**⁸

Les tendances observées sur les années passées illustrent un important phénomène de création de nouveaux logements issus du parc bâti existant avec plus de 200 nouveaux logements « injectés » chaque année en dehors de la construction neuve sur la dernière décennie (taux de renouvellement de 0,38 % / an)⁹.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'importance de ce processus se concentrant essentiellement à Tarbes et dans une moindre mesure à Lourdes : division de grands logements (collectifs ou individuels) en plusieurs petits logements (notamment à destination des étudiants pour la préfecture tarbaise), basculement dans la catégorie « logements » de l'INSEE d'anciens hôtels ou résidences de tourisme à Lourdes (aujourd'hui fermés). Ce phénomène de renouvellement restant peu maîtrisé et encore mal identifié de façon fine, les hypothèses concernant son évolution future sont à prendre avec précaution.

A long terme, le scénario du SCoT prévoit un rééquilibrage du renouvellement du parc de logement, dans le sens où il y aurait autant de logements qui sortiraient du parc (démolitions, fusion de petits logements etc.) que de nouveaux logements créés via divisions de logements ou changements de destination par exemple.

A court et moyen terme, sur la temporalité du PLH (horizon 2030), la perspective d'un ralentissement du phénomène peut être émise du fait notamment des opérations de rénovation urbaine programmées (cf. Ophite, Bel Air), celles-ci venant démolir plus de logements qu'elles n'en reconstitueront. Parallèlement, le processus de division des grands logements pourrait avoir atteint son pic à Tarbes, la perspective étant par ailleurs de maintenir et faire revenir plus de familles dans la ville centre et donc de garder un niveau suffisant de grands logements. Du fait des tendances récentes, il paraît cependant peu probable de voir cette injection de nouveaux logements issus du renouvellement devenir subitement nulle. Une **hypothèse d'un taux de renouvellement à 0,1 % / an** est ainsi retenue dans ce scénario.

- Estimation des logements réinjectés chaque année via les mutations du parc : + 70 logements / an.

Sources exploitées : INSEE RP (2019) ; Sitadel 2022

- **Evolution des logements vacants**

Le PADD du SCoT fixe l'objectif de répondre pour 1/5 aux besoins en logements via la remobilisation du parc de logements vacants, soit un rythme d'une cinquantaine de logements réinvestis par an. Dans la temporalité plus courte du PLH et au regard des dispositifs visant à favoriser la remobilisation du parc vacant (cf. OPAH, OPAH-RU ou encore ACV pleinement actifs aujourd'hui et dans les années à venir ; instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants à Tarbes...), un objectif de remobilisation un peu plus important est fixé. L'hypothèse est également faite que les logements pouvant potentiellement être remis sur le marché le plus facilement pourront l'être à plus court terme sur la temporalité du PLH.

- Objectif : 70 logements vacants remis sur le marché chaque année

Sources exploitées : LOVAC

140 logements par an pourraient ainsi être **mobilisés dans le bâti existant** (mutations internes au parc + mobilisation des logements vacants), soit **plus de 40 % des besoins totaux**.

En correspondance, la **construction neuve** représenterait donc **180 logements par an**, soit environ **60 % des besoins totaux**.

⁸ Evolution du parc de logements en dehors de la construction neuve : changements d'usages (transformation d'un commerce ou d'un local d'activité en logement par exemple), fusions / divisions de logements (division d'une maison en plusieurs appartements...), démolitions etc. Le niveau de mutation global (ou renouvellement) est le solde de tous ces mouvements (création ou destruction de nouveaux logements).

⁹ Sources / méthodologie :

Logements issus des mutations internes au parc = évolution du parc total de logements du 1^{er} janvier 2008 au 1^{er} janvier 2018 (source RP INSEE) – construction neuve de 2009 à 2018 (permis commencés / source Sitadel) ;

➤ soit 7 203 logements supplémentaires (RP INSEE) – 4 729 logements en construction neuve = + 2 474 logements injectés dans le parc hors construction neuve (247 / an)

