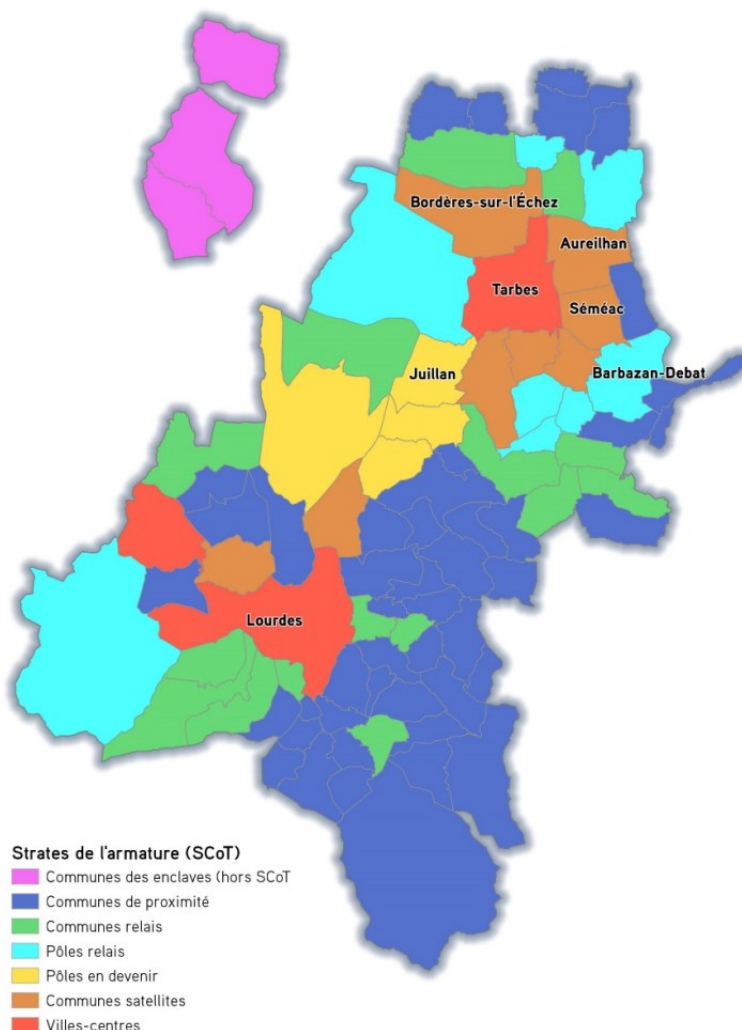




Programme Local de l'Habitat
Programme d'actions territorialisé
CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées

SOMMAIRE

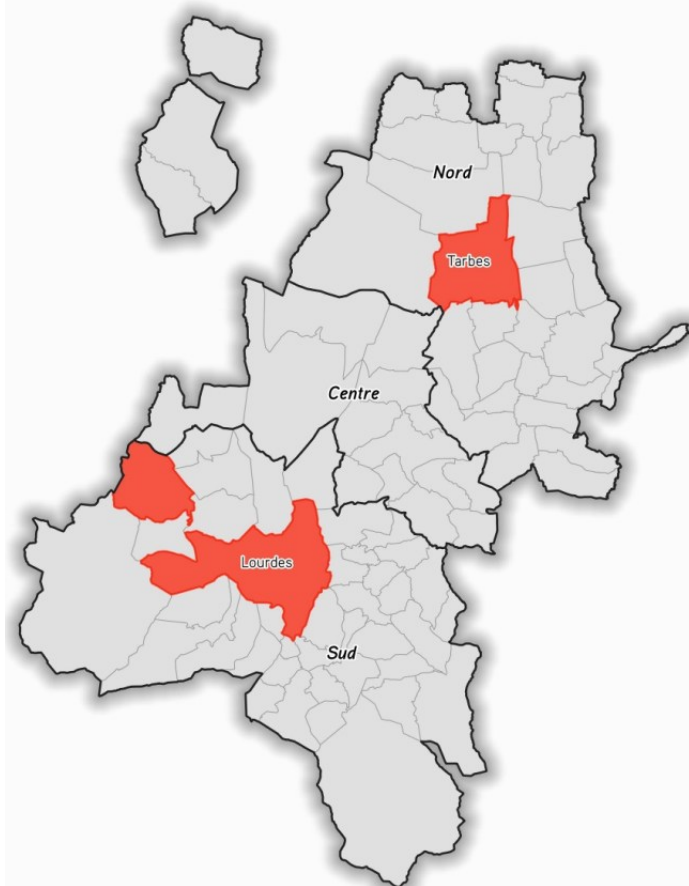
VILLES-CENTRES.....	4
FOCUS LOURDES.....	13
FOCUS TARBES.....	14
COMMUNES SATELLITES.....	15
FOCUS AUREILHAN.....	20
FOCUS BORDÈRES-SUR-L'ÉCHEZ.....	21
FOCUS SÉMÉAC.....	22
PÔLE EN DEVENIR.....	23
FOCUS JUILLAN.....	28
PÔLES RELAIS.....	29
FOCUS BARBAZAN-DEBAT.....	34
COMMUNES RELAIS.....	35
COMMUNES DE PROXIMITÉ.....	39
COMMUNES DES ENCLAVES.....	44



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	Léznigan	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			

Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (actuel ou futurs PLUi)	Document d'urbanisme en vigueur
Tarbes	Nord	PLU (2021)
Lourdes	Sud	RNU



PROGRAMMATION LOGEMENTS (objectifs 2025-2030)

	Villes-centres	Tarbes	Lourdes	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Programmation totale (objectifs 2025-2030) ; hors reconstitution offre ANRU (Bel air / Ophite)	≈ 560 logements (95 / an), 29 % de la programmation CA TLP	≈ 410 logements (70 / an), 21 % de la programmation CA TLP	≈ 150 logements (25 / an), 8 % de la programmation CA TLP	≈ 1 920 logements (320 / an)
dont logements vacants à réinvestir / remettre sur le marché	≈ 310, soit 55 % de la programmation du groupe (50 / an)	≈ 230, soit 56 % de la programmation de Tarbes (38 / an)	≈ 80, soit 53 % de la programmation de Lourdes (13 / an)	≈ 420, soit 22 % de la programmation globale (70 / an)
Objectifs de diversification	≈ 150 logements à vocation sociale*, 27 % de la programmation du groupe	≈ 90 logements à vocation sociale*, 22 % de la programmation de Tarbes	≈ 60 logements à vocation sociale*, 40 % de la programmation de Lourdes	≈ 570 logements à vocation sociale*, (soit 95 / an) 30 % de la programmation totale

*Sont ici comptabilisés : les logements locatifs sociaux « familiaux » (gestion bailleur social, logements locatifs privés et logements communaux conventionnés), les logements conventionnés dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...), les logements en accession aidée (type PSLA ou BRS) ainsi que les structure d'hébergement ou d'insertion sociale.

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Villes-centres	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	56 172 soit 45 % de la pop° de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,3 % / an (+ 152 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	19 %	14 %
Part des 75 ans et plus	14 %	13 %
Part des personnes seules	57 %	44 %
Part des couples sans enfant	19 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	11 %	19 %
Part des familles monoparentales	11 %	10 %

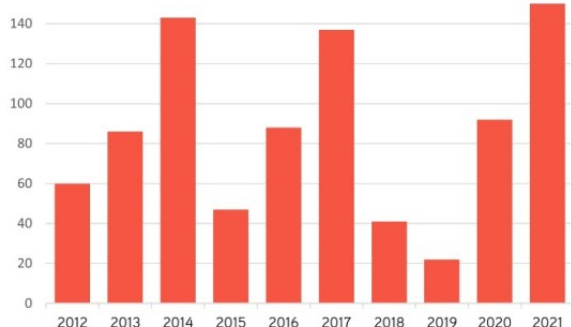
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	39 627	73 789
Part de logements en collectif	73 %	44 %
Part de logements en individuel	26 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	51 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	31 611	61 943
Part de propriétaires occupants	37 %	57 %
Part de locataires	61 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	8 102	10 098
Part des résidences principales	26 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	2 833	3 860
Part du parc total de logements	7 %	5 %
dont logements construits avant 1971	77 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	61 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	87 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	147 000 €	160 000 €

Construction neuve entre 2012 et 2021 (logements commencés ; source Sitadel)



Accueil des gens du voyage

	Aires d'accueil (places caravanes)	Terrains familiaux / habitat adapté (nb. ménages)
Tarbes	66	
Lourdes	37 (aire désignée, non aménagée / projet de création d'une nouvelle aire)	

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Tarbes	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	42 925 soit 34 % de la pop° de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,8 % / an (+ 338 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	22 %	14 %
Part des 75 ans et plus	13 %	13 %
Part des personnes seules	60 %	44 %
Part des couples sans enfant	18 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	10 %	19 %
Part des familles monoparentales	11 %	10 %

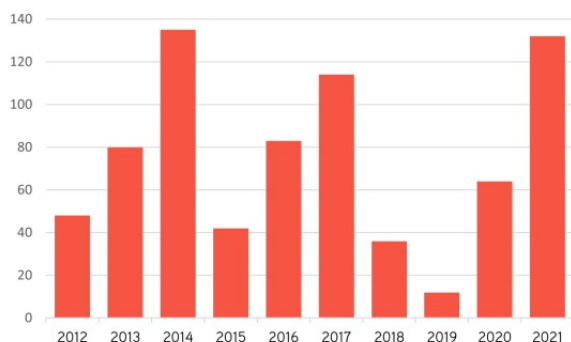
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	29 773	73 789
Part de logements en collectif	75 %	44 %
Part de logements en individuel	24 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	51 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	24 693	61 943
Part de propriétaires occupants	35 %	57 %
Part de locataires	64 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	6 651	10 098
Part des résidences principales	27 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	2 206	3 860
Part du parc total de logements	7 %	5 %
dont logements construits avant 1971	78 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	59 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	75 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	149 500 €	160 000 €

Construction neuve entre 2012 et 2021
(logements commencés ; source Sitadel)



Accueil des gens du voyage

	Aires d'accueil (places caravanes)	Terrains familiaux / habitat adapté (nb. ménages)
Tarbes	66	

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Lourdes	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	13 247 soit 11 % de la pop° de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	-1,3 % / an (- 186 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	10 %	14 %
Part des 75 ans et plus	17 %	13 %
Part des personnes seules	50 %	44 %
Part des couples sans enfant	23 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	14 %	19 %
Part des familles monoparentales	11 %	10 %

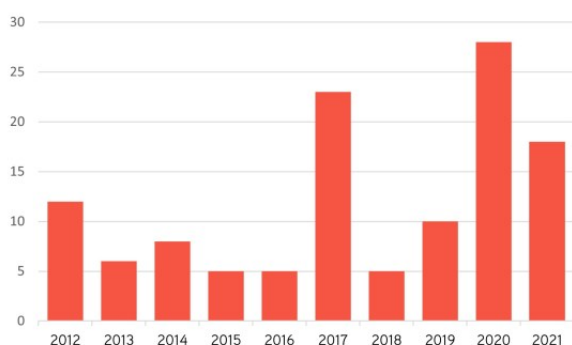
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	9 854	73 789
Part de logements en collectif	66 %	44 %
Part de logements en individuel	33 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	54 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	6 917	61 943
Part de propriétaires occupants	47 %	57 %
Part de locataires	51 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	1 442	10 098
Part des résidences principales	21 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	627	3 860
Part du parc total de logements	6 %	5 %
dont logements construits avant 1971	77 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	65 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	12 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	145 000 €	160 000 €

Construction neuve entre 2012 et 2021
(logements commencés ; source Sitadel)



Accueil des gens du voyage

	Aires d'accueil (places caravanes)	Terrains familiaux / habitat adapté (nb. ménages)
Lourdes	37 (aire désignée, non aménagée / projet de création d'une nouvelle aire)	

CARACTÉRISATION ET PRINCIPAUX ENJEUX (Tarbes)

Le pôle majeur de l'agglomération, une fonction de centralité à conforter

La préfecture des Hautes-Pyrénées constitue la **principale commune de l'agglomération** par sa population (près de 43 000 habitants, soit 34% de la population totale de la CA TLP). **Son niveau d'équipements, commerces et services** - à la fois le plus important et le plus diversifié de la CA TLP - **concourt au rayonnement et à l'attractivité de l'agglomération**. La commune concentre également **un nombre important d'emplois** (53 % des emplois de l'agglomération), en lien notamment avec la présence des principaux employeurs publics du territoire : centre hospitalier, préfecture, Conseil Départemental...

Jusqu'au milieu des années 2010, la commune affichait une **diminution continue de sa population**, accompagnée d'un accroissement du nombre logements vacants et d'une dévitalisation de son centre-ville (phénomène pouvant en partie être associé à la périurbanisation observée dans le même temps dans les communes voisines de Tarbes). Des **regains de population** ainsi qu'une **diminution du nombre de logements vacants** sont toutefois **enregistrés** sur la commune depuis quelques années, phénomène qu'il convient de conforter, en particulier dans le centre-ville et en articulation avec les politiques déjà engagées (OPAH-RU ; Action Cœur de Ville ; opération façade...).

Un enjeu central de reconquête et d'amélioration du bâti existant

Si le **phénomène de vacance** des logements tend à diminuer sur la période récente, cette **problématique reste encore prégnante**, que ce soit en volume (plus de 4 300 logements vacants au total dont 2 600 inoccupés depuis au moins 2 ans) ou en proportion (14,5% de logements vacants au niveau communal). Cette vacance **touche en particulier l'habitat ancien de centre-ville** qui ne répond plus forcément aux attentes des ménages, notamment familiaux, que ce soit en matière de qualité ou d'accessibilité. Les opérations d'amélioration de l'habitat ou encore les opérations façades engagées depuis de nombreuses années ont permis de limiter cette évolution. Cette politique a été renforcée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville actif depuis 2018 et initiant une action plus vaste de revitalisation du centre-ville. Dans la continuité de ces actions, le PLH vise à **accroître encore plus la remobilisation de ces logements vacants** (objectif de remettre sur le marché environ 40 logements par an à Tarbes), ceux-ci représentant un **important potentiel pour l'accueil de nouvelles populations, sans consommation foncière**. A l'appui de cet objectif et dans le cadre de l'OPAH-RU 2024-2029, une intervention de la collectivité sur certains immeubles emblématiques du cœur de ville (9 adresses pré-identifiées) a été actée via, le cas échéant, la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), procédure coercitive complémentaire des actions incitatives visant une réhabilitation totale du bâti.

Au-delà de la lutte contre les logements vacants, l'engagement prioritaire vers l'amélioration du parc existant, en particulier en centre-ville, embarque **d'autres enjeux forts** pour Tarbes : **accompagnement des copropriétés, lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou indécent, amélioration énergétique, adaptation des logements au vieillissement et au handicap** etc.

De façon transversale, une **attention particulière** devra être portée sur la **qualité des opérations réalisées**, celles-ci ayant notamment vocation à **favoriser un retour des ménages familiaux** dans la commune (limitation de la production de petites typologies).

La commune concentre par ailleurs les **2/3 des logements locatifs sociaux** de la CA TLP (30 % des logements de la commune). Dans ce cadre **l'enjeu ne sera pas tant d'accroître la production locative sociale** (celle-ci continuera toutefois d'être portée au fil de l'eau via les conventionnements privés ANAH) que **d'assurer la réussite de l'opération de rénovation urbaine (NPNRU) engagée sur le quartier Bel Air**.



Une polarité majeure au rayonnement touristique international, confrontée à une baisse structurelle de sa population

Deuxième commune de l'agglomération avec un peu plus de 13 000 habitants, Lourdes constitue la seconde polarité de la CA TLP avec un rayon d'influence important pour les habitants de la moitié sud du territoire (accueil d'emplois, équipements, commerces et services). La ville bénéficie d'une **renommée internationale** en lien avec le **tourisme culturel** qui s'y déploie (plus de 2 millions de pèlerins chaque année) et qui constitue le **moteur de l'économie locale**.

De façon similaire à Tarbes, la **population lourdaise diminue progressivement depuis plusieurs décennies**, là également accompagnée d'une forme de périurbanisation sur les communes limitrophes (population croissante à Adé, Bartrès ou Poueyferré notamment). Toutefois, contrairement à la préfecture des Hautes-Pyrénées qui voit un rebond de son évolution démographique depuis le milieu des années 2010, Lourdes continue d'afficher une tendance à la baisse sur la période récente (près de 200 habitants en moins entre 2014 et 2020).

Des enjeux lourds de remobilisation du parc bâti existant et de revitalisation du centre-ville

De façon similaire à Tarbes, les **principaux enjeux en matière d'habitat à Lourdes se concentrent sur le traitement et l'amélioration du parc bâti existant**, en particulier dans son centre-ville et en articulation avec les politiques déjà conduites (OPAH-RU, Action Cœur de Ville etc.). Se conjuguent ici de nombreuses problématiques qu'il conviendra de traiter de façon coordonnée : remobilisation des logements vacants, lutte contre l'habitat indigne et / ou dégradé, reconversion d'anciens hôtels, amélioration énergétique, adaptation au vieillissement etc. Le traitement de ces différentes thématiques devra se raccrocher aux enjeux plus transversaux liés à la qualité des opérations réalisées et à l'adéquation aux besoins exprimés, en lien notamment avec le « Plan d'Avenir pour Lourdes. Ambition 2030 » fixant des orientations générales fortes pour l'évolution du développement communal.

La **problématique des logements vacants** y est particulièrement forte (commune la plus impactée de la CA TLP en proportion avec 18 % de logements vacants, soit 1 800 logements). En comparaison avec Tarbes, la vacance structurelle y apparaît toutefois moins prégnante (650 logements inoccupés depuis au moins 2 ans). Contrairement à la préfecture des Hautes-Pyrénées, le niveau global de logements vacants continue cependant de s'accroître sur la période récente. Le PLH affiche un objectif de remobilisation représentant la majorité des besoins estimés (ambition de remettre sur le marché près de 80 logements en 6 ans).

Reffet de son **attractivité touristique**, la commune accueille une **part notable de résidences secondaires** (environ 11 % du parc total) et dispose d'une **capacité hôtelière conséquente** (la 3^{ème} de France derrière Paris et Nice avec environ 120 hôtels recensés pour plus de 9 000 chambres), bien qu'en diminution forte depuis de nombreuses années (environ soixante hôtels et 3 000 chambres en moins sur la dernière décennie). Un **enjeu majeur** repose ainsi sur les perspectives de **reconversion de certains établissements hôteliers** (orientations vers l'accueil de travailleurs saisonniers ou d'autres publics spécifiques par exemple).

Une **autre problématique importante** constatée à Lourdes et également concentrée dans son centre-ville **concerne l'habitat indigne et / ou dégradé**. La lutte contre ce phénomène pourra notamment passer par la mise en place d'un Permis de Louer qui permettra de contrôler la qualité des logements offerts à la location.

En lien avec son rayonnement touristique, la commune est fortement concernée par la **question de l'accueil des travailleurs saisonniers**, ces derniers ayant des difficultés croissantes pour accéder à un logement adapté. Cet enjeu appelle à une recherche de solutions diversifiées : mobilisation du parc locatif privé ; places réservées dans un futur FJT ; mobilisation des capacités hôtelières etc.

Enfin, la **finalisation de l'opération de rénovation urbaine** engagée sur le quartier l'Ophite restera un point important à traiter sur la temporalité du PLH (derniers relogements et reconstructions, articulation avec le dispositif ACV, l'OPAH-RU et des conventions opérationnelles avec l'EPF Occitanie...).



Orientations foncières :

Dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PADD du SCoT de la CA TLP définit une orientation visant à promouvoir une densification raisonnée du développement urbain. Celle-ci se décline ainsi pour les deux villes-centres : « les pôles urbains de Tarbes et de Lourdes (villes centres et communes satellites) et la "polarité en devenir" devront accentuer la densification de leurs espaces bâtis. Un travail spécifique autour des gares de Tarbes et de Lourdes, et le long des secteurs desservis par les transports en commun, devra être réalisé afin de définir des niveaux de densité plus importants. Les niveaux de densité ainsi définis devront néanmoins rester acceptables pour l'ensemble de la population ».

Les **premières capacités identifiées** dans le diagnostic foncier financé par l'EPFO* (gisements fonciers « nets » au sein des tâches urbaines : dents creuses, cœurs d'îlots, densification) apparaissent **potentiellement suffisantes pour soutenir les besoins en logements** estimés sur les 6 ans du PLH, et ce d'autant plus que les objectifs de remobilisation des logements vacants auront parallèlement été atteints.

Le repérage fin de ces potentiels, leurs conditions de mobilisation, ainsi que les programmations adossées et leur phasage dans le temps resteront toutefois à définir au cas par cas en articulation avec les documents d'urbanisme.

Pour ces deux communes, une analyse spécifique a été réalisée afin de mieux identifier les potentiels de développement à 6 ans (p.9 et 10).

*Cf. diagnostic PLH pour le détail de la méthodologie utilisée pour ce repérage foncier (p.88)

Conventions opérationnelles EPF Occitanie engagées (vocation logement) :

• Lourdes (4 conventions actives) :

- ⇒ « Secteur Peyramale - Marcadal - Champ commun » : objectif de mettre en place une politique d'intervention et d'acquisitions foncières pour porter des opérations d'aménagement d'ensemble (habitat, commerces, espaces et équipements publics) sur un large périmètre en centre-ancien. Convention signée le 17 octobre 2019 (durée de 8 ans).
- ⇒ « Secteur Rochers » : objectif d'opérations de requalification et / ou de démolition-reconstruction d'un îlot rue des Rochers pour développer une nouvelle offre d'habitat en centre-ville (articulation OPAH-RU et ACV). Convention signée le 18 octobre 2019 (durée de 8 ans). *Projet lauréat Fonds Friche*.
- ⇒ « Ilots Cagots-Ribère et Anvers » : objectif d'acquisitions foncières de la part de l'EPF Occitanie sur ces ilots stratégiques en centre-ville (ville basse), en articulation avec le dispositif ACV et l'OPAH-RU. Convention signée le 26 novembre 2020 (durée de 5 ans).
- ⇒ « Multi-sites reconstitution de l'offre—projet NPNRU Ophite » : objectif d'acquisitions foncières de la part de l'EPF Occitanie en vue de la constitution de l'offre liée à la démolition de la cité Ophite. Intégration notamment de la friche « Toupnot » (ancienne usine) parmi les gisements fonciers listés dans la convention. Convention signée le 30 mars 2021 (durée de 8 ans) ; avenant signé en juin 2023 (intégration dans la convention de 2 nouvelles parcelles)



• Tarbes (3 conventions actives) :

- ⇒ « Ilôt Pasteur » : objectif de mettre en place une politique d'intervention et d'acquisitions foncières sur cet îlot situé à proximité directe de la gare de Tarbes, en articulation avec les politiques de redynamisation du centre-ville (ACV, OPAH-RU). Opération envisagée de recyclage foncier, de restructuration urbaine de l'îlot et de résorption de l'habitat insalubre sur des bâtiments insalubres. Convention signée le 18 mars 2021 (durée de 5 ans).
- ⇒ « Rue Brauhauban Est » (convention qui succède et élargit le périmètre d'intervention d'une première convention signée en 2019 et qui a permis, en 3 ans, de favoriser la revitalisation de la rue Brauhauban sur sa partie ouest) : objectif de poursuivre les actions de revitalisation engagées sur l'aval de la rue Brauhauban avec des actions d'acquisitions foncières sur certains ilots et ensembles bâtis prioritaires (articulation ACV, OPAH-RU). Convention signée le 14 septembre 2022 (durée de 8 ans).
- ⇒ « Ilôt Marne-Hoche-Arago » : îlot situé en centre-ville, inclus au périmètre de l'OPAH-RU et de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) liée au dispositif ACV. Objectif de maîtrise foncière sur quelques bâtiments anciens, dégradés et vacants en vue d'une résorption de la vacance et de l'habitat dégradé (perspective de créer 50 nouveaux logements).

LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Tarbes)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire				
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé				
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes				
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers				
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins				
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Lourdes)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire				
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé				
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes				
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers				
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins				
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

Objectif de programmation globale en logements
(hors reconstitution offre ANRU)



≈ 150 logements (2025-2030)
dont ≈ 80 vacants à réinvestir

Objectif en diversification sociale
(hors opérations déjà programmées et reconstitution ANRU)



≈ 60 logements à vocation sociale
(2025-2030)

Potentiels de développement du parc de logements entre 2025 et 2030

Suite à la suspension du PLUi du Pays de Lourdes et la caducité de son ancien POS, la ville de Lourdes est actuellement soumise au RNU en attendant la mise en œuvre du futur PLUi du Secteur Sud.

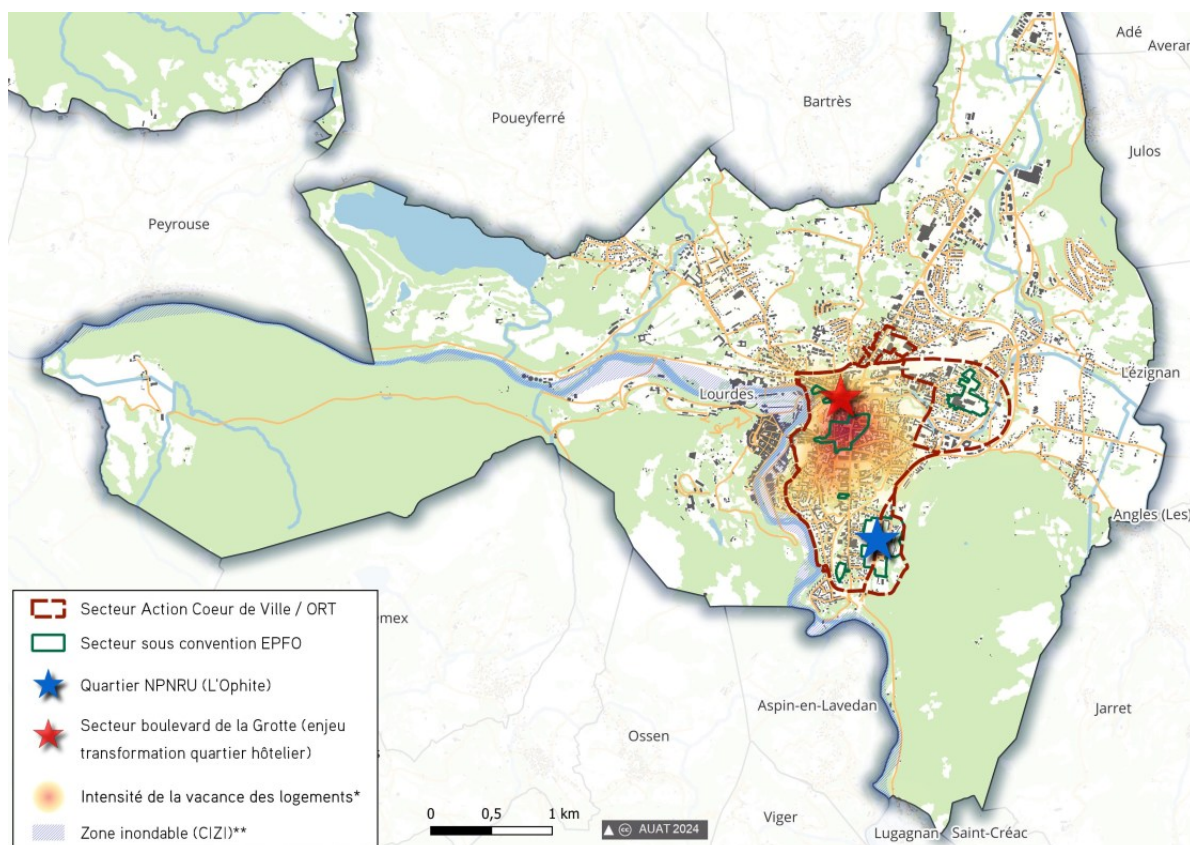
L'état des lieux actuel des projets potentiellement programmés entre 2025 et 2030 par la commune fait notamment ressortir le développement prévu sur le site de la friche Toupnot (périmètre sous convention EPFO). Cette opération globale devrait comprendre une soixantaine de logements (projet d'écoquartier). Un autre projet potentiel d'une cinquantaine de logements environ, intégrant notamment une résidence seniors pourrait être programmé sur la période du PLH.

D'autres opérations en diffus ainsi que des logements vacants remis sur le marché s'ajouteront à ce développement de l'offre nouvelle (en particulier dans le périmètre du centre-ville en articulation avec l'OPAH-RU et le programme ACV). Trois conventions opérationnelles engagées avec l'EPF Occitanie viendront notamment appuyer ces démarches de réhabilitation engagées en cœur de ville.

En parallèle, il convient de rappeler la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine NPNRU sur l'Ophite durant la temporalité du PLH : démolition de 551 logements / reconstruction de 195 logements (reconstitution de l'offre non intégrée aux objectifs de programmation de nouveaux logements).

- ⇒ A titre informatif, d'autres opérations de logements disposant d'un permis ou d'un certificat d'urbanisme accordé, déjà mises en chantier à ce jour ou qui le seront avant 2025 ont également été identifiées par la commune : 1 résidence senior privée (87 logements) ainsi que différentes opérations de lots à bâtir pour des maisons individuelles (35 logements). Un projet de changement de destination d'un hôtel en une vingtaine de logements est également en cours d'instruction.
- ⇒ Mutation - transformation boulevard de la Grotte : la ville de Lourdes va engager une étude de programmation / faisabilité concernant le renouvellement urbain de cet ancien quartier hôtelier qui représente un enjeu prioritaire pour la commune, en articulation avec une candidature à l'appel à projet « Plan de transformation des zones commerciales » lancé par l'ANCT. En lien avec le Schéma Directeur Urbain de la commune, l'objectif de cette rénovation urbaine spécifique est de lutter contre la vacance, sortir de la monofonctionnalité économique de l'hôtellerie et agir sur la création de logements (à ce jour le volume de logements qui pourrait être mis sur le marché n'est pas connu).

Secteurs à enjeux prioritaires de développement de l'habitat



*Ce niveau d'intensité est adapté au niveau communal selon l'importance de la vacance sur son territoire (source : LOVAC 2024)

**Zone inondable (CIZI) : zonage informatif porté par l'Etat et la Région, sans portée réglementaire

Objectif de programmation globale en logements
(hors reconstitution offre ANRU)



≈ 410 logements (2025-2030)
dont ≈ 230 vacants à réinvestir

Objectif en diversification sociale
(hors opérations déjà programmées et reconstitution offre ANRU)



≈ 90 logements à vocation sociale
(2025-2030)

Potentiels de développement du parc de logements entre 2025 et 2030

Le PLU de Tarbes a été approuvé le 17 février 2014 et a fait l'objet d'une révision allégée approuvée en 2021 et de 3 modifications simplifiées en 2019 et 2023.

Trois OAP figurent au document et sont associées à des zones AU ouvertes. A ce jour, et en l'état de connaissance des projets, une seule de ces OAP pourrait faire l'objet d'une urbanisation à l'horizon 2030 selon la commune. Le calendrier précis des livraisons ainsi que le type de logement prévu n'est cependant pas encore connu (capacité maximum de 90 logements).

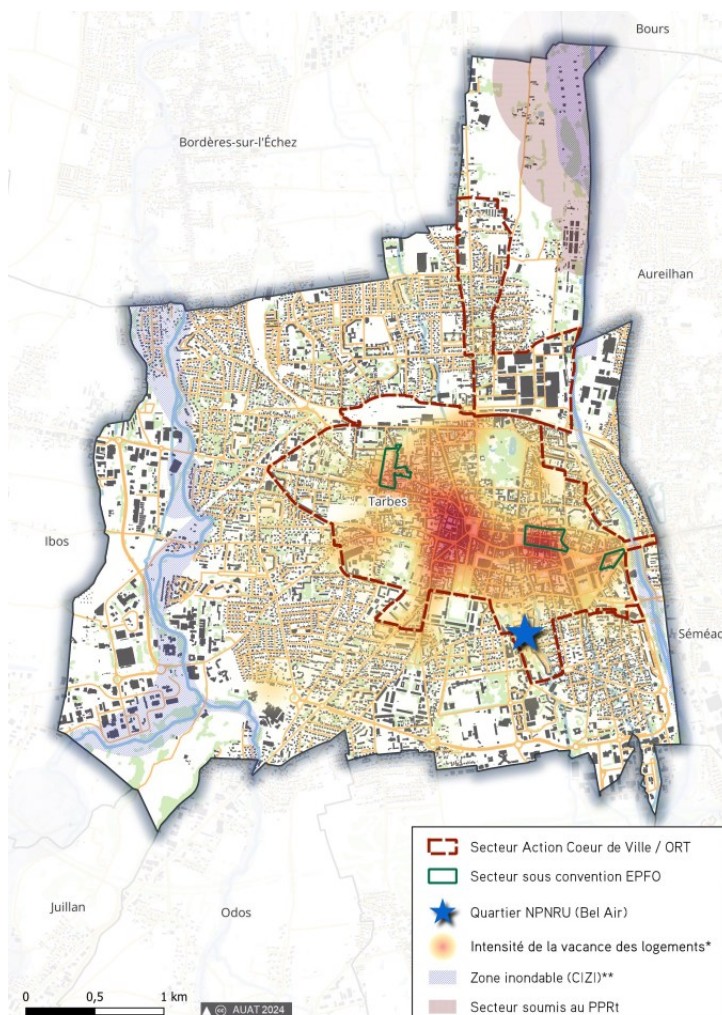
Différents projets potentiellement mis en chantier sur la temporalité du PLH et liés à des gisements fonciers dans des secteurs déjà urbanisés ont été identifiés par la commune à ce jour. Ces derniers correspondent majoritairement à des opérations en résidences destinées à des publics spécifiques : une résidences étudiante (près de 140 logements) ; une résidence inclusive à destination de personnes en situation de handicap (12 logements en tout) ; deux autres opérations en habitat individuel (environ 20 logements).

D'autres opérations en diffus ainsi que des logements vacants remis sur le marché s'ajouteront à ce développement de l'offre nouvelle (en particulier dans le périmètre du centre-ville en articulation avec l'OPAH-RU et le programme ACV). Trois conventions opérationnelles engagées avec l'EPF Occitanie viendront notamment appuyer ces démarches de réhabilitation engagées en cœur de ville.

En parallèle, il convient de rappeler la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine NPNRU sur le quartier Bel Air durant la temporalité du PLH : démolition de 164 logements / reconstruction de 120 logements (reconstitution de l'offre non intégrée aux objectifs de programmation de nouveaux logements).

⇒ A titre informatif, d'autres opérations de logements disposant d'un permis accordé, déjà mises en chantier à ce jour ou qui le seront avant 2025 ont également été identifiées par la commune : 1 résidence étudiante privée (167 logements), 2 opérations de logements locatifs sociaux (près de 40 logements)

Secteurs à enjeux prioritaires de développement de l'habitat



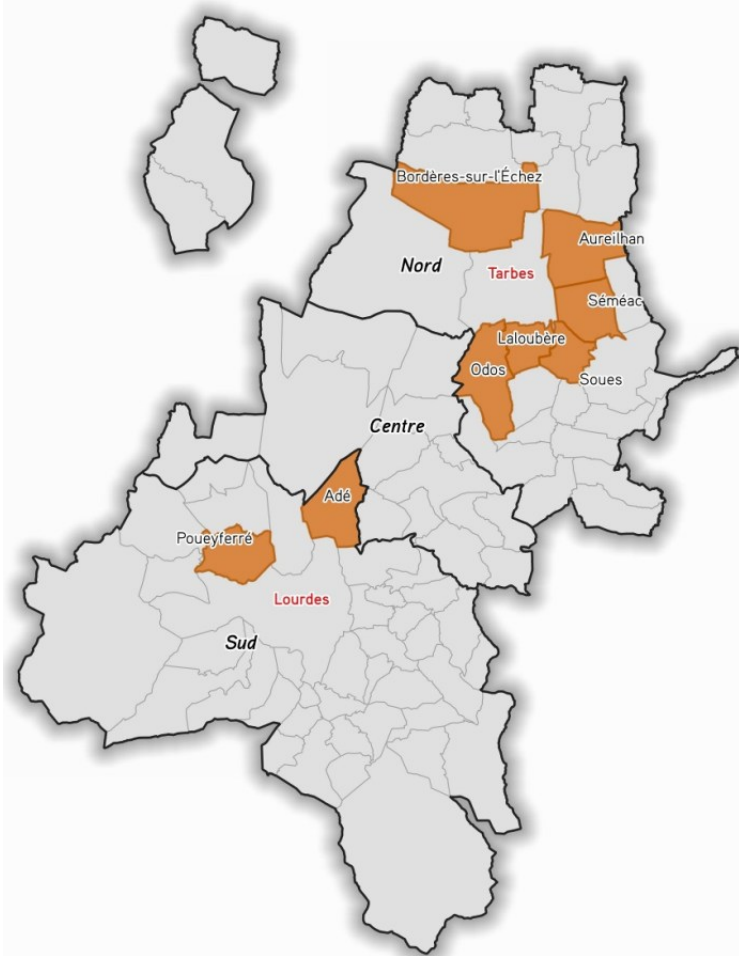
*Ce niveau d'intensité est adapté au niveau communal selon l'importance de la vacance sur son territoire (source : LOVAC 2024)

**Zone inondable (CIZI) : zonage informatif porté par l'Etat et la Région, sans portée réglementaire

Communes satellites

Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (actuel ou futurs PLUi)	Document d'urbanisme en vigueur
Aureilhan	Nord	PLU (2023)
Bordères-sur- l'Echez		PLU (2020)
Laloubère		PLU (2012)
Odos		PLU (2019)
Séméac		PLU (2022)
Soues		RNU
Adé	Sud	RNU
Poueyferré		PLU (2023)



PROGRAMMATION LOGEMENTS (objectifs 2025-2030)

	Communes satellites	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Programmation totale (objectifs 2025-2030)	≈ 470 logements (78 / an), soit 24 % de la production CA TLP	≈ 1 920 logements (320 / an)
	dont secteur Nord ≈ 420 lgts (70/an) dont secteur Sud ≈ 50 lgts (8/an)	
dont logements vacants à réinvestir / remettre sur le marché	≈ 40, soit 8 % de la production du groupe (6 / an)	≈ 420, soit 22 % de la programmation globale (70 / an)

Objectifs de diversification	≈ 160 logements à vocation sociale*, soit 34 % de la production du groupe			≈ 570 logements à vocation sociale*, (soit 95 / an) 30 % de la programmation totale
dont communes SRU	Aureilhan ≈ 60 lgts	Bordères-sur- l'Echez ≈ 40 lgts	Séméac ≈ 30 lgts	

*Sont ici comptabilisés : les logements locatifs sociaux « familiaux » (gestion bailleur social, logements locatifs privés et logements communaux conventionnés), les logements conventionnés dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...), les logements en accession aidée (type PSLA ou BRS) ainsi que les structure d'hébergement ou d'insertion sociale.

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Communes satellites	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	28 401 soit 23 % de la population de la CA TLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,6 % / an (+ 162 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	10 %	14 %
Part des 75 ans et plus	12 %	13 %
Part des personnes seules	33 %	44 %
Part des couples sans enfant	31 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	23 %	19 %
Part des familles monoparentales	11 %	10 %

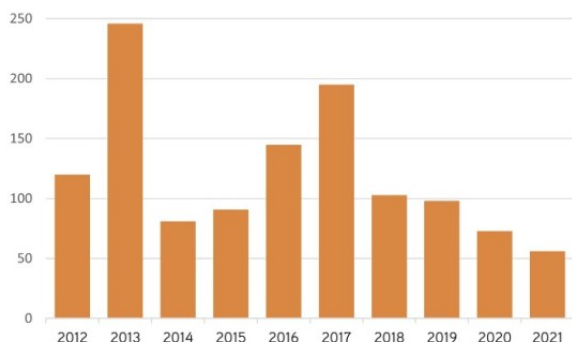
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	14 095	73 789
Part de logements en collectif	16 %	44 %
Part de logements en individuel	83 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	36 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	12 792	61 943
Part de propriétaires occupants	72 %	57 %
Part de locataires	26 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	1 520	10 098
Part des résidences principales	12 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	381	3 860
Part du parc total de logements	3 %	5 %
dont logements construits avant 1971	78 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	53 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	121 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	160 000 €	160 000 €

Construction neuve entre 2012 et 2021 (logements commencés ; source Sitadel)



Accueil des gens du voyage

	Aires d'accueil (places caravanes)	Terrains familiaux / habitat adapté (nb. ménages)
Aureilhan	22*	
Bordères-sur-l'Echez	12	8 (lotissement du Lac)
Laloubère	9	
Odos	12*	Projet (EPFO)
Soues	12	
Séméac		12

Des communes stratégiques au sein des pôles urbains et complémentaires de Tarbes et Lourdes

Au sein du SCoT, ces communes périphériques aux villes-centres font **partie intégrante des pôles urbains de Tarbes et Lourdes**. Celles-ci participent au rayonnement de l'agglomération et disposent de niveaux d'équipements, commerces et services structurants pour le territoire, satisfaisant à la fois leur fonctionnement propre tout en étant complémentaires aux villes-centres. D'importantes zones d'emploi y sont par également présentes (cf. Alstom à Séméac par exemple).

Cette strate de l'armature territoriale a dans l'ensemble connu une **croissance démographique légèrement plus importante qu'à l'échelle de la CA TLP** sur la période récente (+0,6 % / an entre 2014 et 2020), soit environ 160 habitants supplémentaires chaque année. Cette dynamique récente s'est principalement concentrée sur 2 communes (Bordères-sur-l'Echez et Séméac), la population étant restée relativement stable sur les autres villes du groupe. Des distinctions sont par ailleurs à intégrer entre les communes sous influence de Tarbes et Lourdes (moindre poids démographique et plus faible dynamique d'accueil sur la période récente pour les secondes notamment).

Des efforts de diversification de l'offre de logements à poursuivre mais un phasage des projets à organiser pour ne pas fragiliser la ville-centre

En lien avec l'accueil de population recensé, la **construction neuve a également été dynamique** sur ce secteur durant la dernière décennie, notamment à Bordères-sur-l'Echez et Séméac où d'importants programmes résidentiels sont sortis de terre, (cf. pics de production recensés en 2013 et 2017). Cette **importante production en première couronne tarbaise a pu en partie fragiliser la ville-centre** qui enregistrait dans le même temps une diminution de sa population ainsi qu'une croissance de son parc vacant. La production neuve sur les communes satellites a toutefois connu une diminution régulière depuis 2018.

En lien avec leur poids démographique et leur historique de développement, les communes du groupe disposent d'une **certaine diversité en matière de typologies de logements et de statuts d'occupation**.

Ce constat ressort notamment sur le plan de l'offre à vocation sociale dont la production s'est accélérée durant les années 2010 sur les communes liées à l'article 55 de la loi SRU (Aureilhan, Séméac et Bordères-sur-l'Echez). Du fait du statut de ces communes et de leur niveau de rayonnement (accueil de zones d'emplois, d'équipements, commerces et services, desserte en transport en commun), celles-ci ont **vocation à poursuivre leur production de logements sociaux, sous toutes ses formes** en lien avec la demande (locatif « familial » social ou très social, accession aidée, logements à destination de publics spécifiques, places d'hébergement etc.). Cette orientation est également justifiée par un **besoin de desserrement de cette offre** aujourd'hui encore concentrée à Tarbes et Lourdes **dans une logique de solidarité territoriale**. Une **attention particulière** doit toutefois être portée sur le **dimensionnement et le phasage des programmes** afin de ne pas fragiliser à nouveau les villes-centres.

Le **poids des logements vacants** sur ce secteur est **modéré** (moins de 3 % du parc total représenté par des logements inoccupés depuis plus de 2 ans) et limite donc leur représentation potentielle parmi l'offre de nouveaux logements. Des enjeux en matière de revitalisation des centres anciens de ces communes sont néanmoins présents, comme en témoigne **l'intégration de 3 d'entre elles à la démarche régionale « Bourg-centre »** (Aureilhan, Odos et Séméac).

Des **enjeux spécifiques** sont également relevés **en matière d'habitat adapté aux gens du voyage**. Aureilhan et Odos sont ainsi concernés par des projets de transformation de leurs aires d'accueil (aujourd'hui sédentarisées) en terrains familiaux, engendrant en parallèle des besoins de création de nouvelles places en aires d'accueil temporaire. Dans cette perspective, la commune d'Odos, en association avec la CA TLP, a notamment engagé une convention dédiée à ce sujet avec l'EPFO.



Orientations foncières :

Dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PADD du SCoT de la CA TLP définit une orientation visant à promouvoir une densification raisonnée du développement urbain. Pour le groupe des « communes satellites », cette orientation est la suivante : « les pôles urbains de Tarbes et de Lourdes (villes centres et communes satellites) et la "polarité en devenir" devront accentuer la densification de leurs espaces bâtis. Un travail spécifique (...) le long des secteurs desservis par les transports en commun, devra être réalisé afin de définir des niveaux de densité plus importants. Les niveaux de densité ainsi définis devront néanmoins rester acceptables pour l'ensemble de la population ».

Les **premières capacités identifiées** dans le diagnostic foncier financé par l'EPFO* (gisements fonciers « nets » au sein des tâches urbaines : dents creuses, cœurs d'îlots, densification) **apparaissent suffisantes pour soutenir les besoins en logements estimés** sur les 6 ans du PLH. Ces capacités primaires sont en particulier importantes à Aureilhan et Séméac. Le repérage fin de ces potentiels, leurs conditions de mobilisation ainsi que les programmations adossées et leur phasage dans le temps resteront toutefois à définir au cas par cas (maîtrise foncière limitée), notamment dans le cadre de l'élaboration des futurs PLUi.

Sur les communes assujetties à la loi SRU et à un objectif réglementaire de production sociale (Aureilhan, Bordères-sur-l'Echez et Séméac), des analyses spécifiques ont été réalisées afin de mieux identifier les potentiels de développement à 6 ans (p.16 à 18).

*Cf. diagnostic PLH pour le détail de la méthodologie utilisée pour ce repérage foncier (p.88)

Conventions opérationnelles EPF Occitanie engagées (vocation logement) :

- **Aureilhan (1 convention active) :**

⇒ « Friche Tuilerie Oustau » : objectif de réhabilitation et d'aménagement du site de l'ancienne usine de la Tuilerie Oustau, aujourd'hui devenu une friche industrielle (site à enjeu patrimonial important représentant un potentiel de rayonnement à l'échelle de l'agglomération). Cette démarche vise à créer un nouvel espace multifonctionnel mettant en valeur ce patrimoine et associant équipements publics, services, locaux à vocation commerciale et / ou tertiaire ainsi que des logements (une dizaine environ).

Convention signée le 18 mars 2021 (durée de 5 ans).



- **Odos (1 convention active) :**

⇒ « La Hont, Las Traversières et chemin de Juillan » : objectif de relogement de familles de gens du voyage aujourd'hui installées de façon irrégulière sur des terrains en zone agricole et naturelle dont ils sont propriétaires (environ 10 ménages concernés). Deux terrains situés à proximité de l'aire des gens du voyage existante ont été identifiés et pourraient être reconvertis en terrains familiaux afin de réaliser ces relogements. La convention vise ainsi à mobiliser les ressources de l'EPFO afin d'acquérir dans un premier temps les terrains agricoles et naturels aujourd'hui occupés par ces familles avant de réaliser l'acquisition et le portage foncier des sites destinés à l'aménagement de futurs terrains familiaux près de l'aire d'accueil existante.

Convention signée le 7 mai 2021 et avenant signé le 8 février 2024 (intégration dans la convention de 2 nouvelles parcelles ; durée de 8 ans).

- **Adé (1 convention active) :**

⇒ « Maison d'Estibayre - Rue de Bigorre » : objectif de requalification d'un ensemble immobilier en cœur de bourg, constitué d'un ancien corps de ferme et de son terrain (3 050 m² de superficie totale). En matière de programmation, la commune souhaite implanter une résidence pour seniors dans l'ancien corps de ferme réhabilité tandis qu'une opération neuve proposant des logements communaux ou des logements sociaux portés par un opérateur HLM est envisagée sur le terrain attenant. Au total, un potentiel de 8 logements est identifié sur l'ensemble du projet.

Convention signée le 29 novembre 2024 (durée de 8 ans).

LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Communes satellites)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire				Cf. volet rattrapage LLS SRU
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé				
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes				
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers				
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins				
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

Objectif en diversification sociale
(hors opérations déjà programmées)



≈ 60 logements à vocation sociale
(2025-2030)

Potentiels de développement du parc de logements entre 2025 et 2030

La commune d'Aureilhan dispose d'un PLU approuvé le 30 septembre 2013 (dernière modification simplifiée adoptée en 2023). 22 OAP figurent au document d'urbanisme, 3 d'entre elles ont été partiellement réalisées jusqu'à présent.

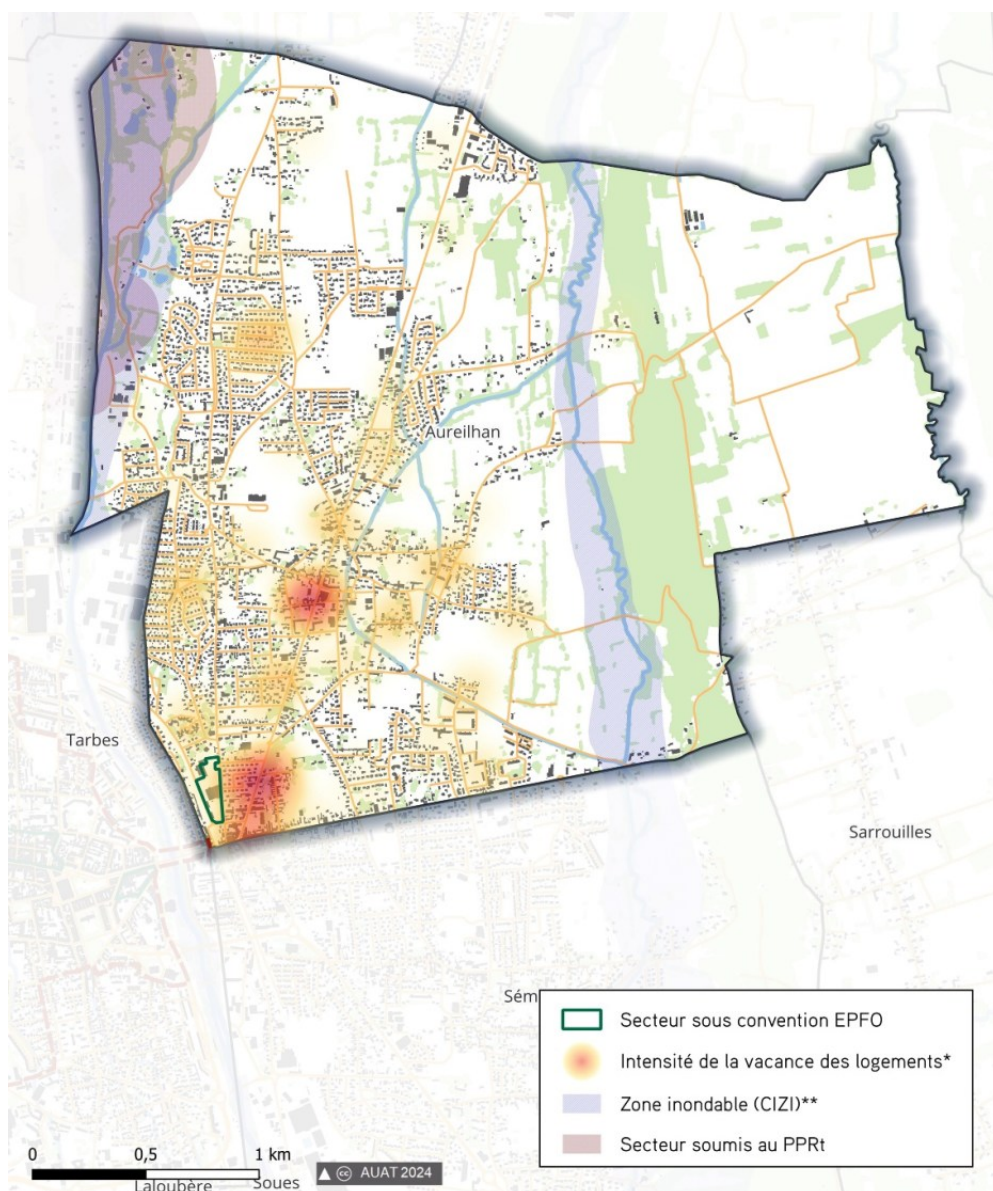
Sur la temporalité du PLH et en l'état actuel de la connaissance des projets, la commune a fait remonter un potentiel de mises en chantier de nouveaux logements sur au moins 4 de ces OAP avec des maîtrises foncières déjà réalisées ou en cours de finalisation. La production totale approcherait environ 100 logements sur ces secteurs de la commune. Parmi les opérations identifiées figurent notamment une résidence seniors comprenant une part de logements sociaux ainsi que la requalification du site de la Tuilerie Oustau, projet associé à une convention opérationnelle de l'EPF Occitanie.

Un peu plus d'une trentaine de logements sociaux seraient intégrés dans les opérations identifiées. Cette programmation étant déjà prévue et prise en compte dans la perspective de rattrapage SRU de la commune, elle n'a pas vocation à être retranchée de l'objectif affiché sur la temporalité du PLH entre 2025 et 2030 (≈ 70 logements).

D'autres opérations en diffus ainsi que des logements vacants remis sur le marché s'ajouteront à ce développement de l'offre nouvelle.

⇒ A titre informatif, des logements sont actuellement en cours de construction sur une OAP (une dizaine de maisons individuelles) ainsi que sur une dent creuse (opération privée de 4 logements)

Secteurs à enjeux prioritaires de développement de l'habitat



*Ce niveau d'intensité est adapté au niveau communal selon l'importance de la vacance sur son territoire (source : LOVAC 2022)

**Zone inondable (CIZI) : zonage informatif porté par l'Etat et la Région, sans portée réglementaire

Objectif en diversification sociale
(hors opérations déjà programmées)



≈ 40 logements à vocation sociale
(2025-2030)

Potentiels de développement du parc de logements entre 2025 et 2030

La commune de Bordères-sur-l'Échez dispose d'un PLU approuvé en 2007, révisé en 2014 (dernière modification simplifiée adoptée en 2020).

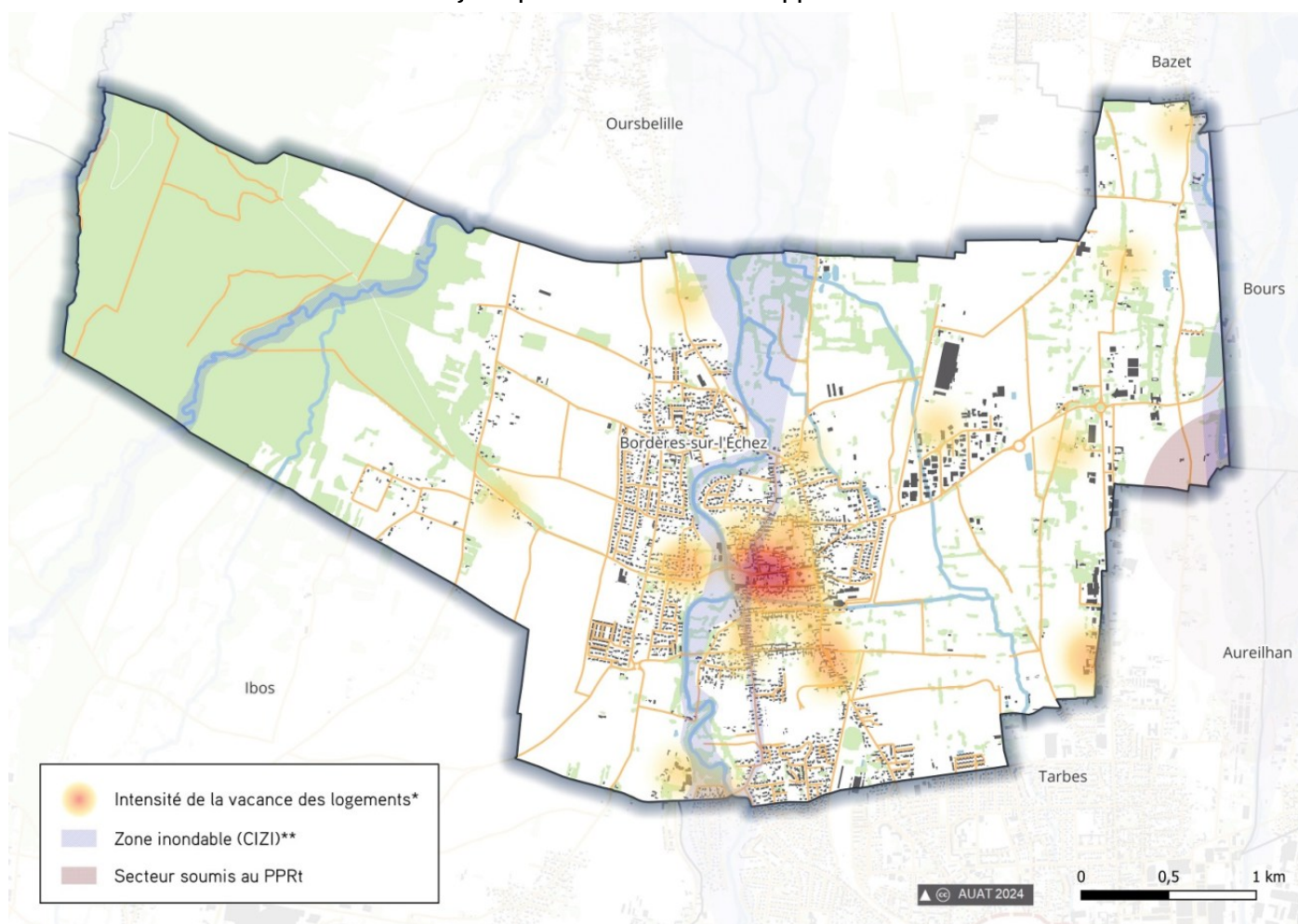
15 OAP figurent au document d'urbanisme. Sur celles-ci, 4 ont déjà été réalisées en grande partie (notamment sur la partie ouest de la commune) et 3 autres ont commencé à être urbanisées.

Sur la temporalité du PLH et en l'état actuel de la connaissance des projets, la commune a fait remonter un potentiel de production de nouveaux logements sur 2 de ces OAP. La production totale approcherait environ 50 logements sur ces secteurs de la commune. Parmi les opérations identifiées figurent notamment la réalisation d'un Foyer d'accueil et d'hébergement pour femmes victimes de violences d'une trentaine de logements.

Les logements de ce foyer auront vocation à être comptabilisés comme du logement social. Cette programmation étant déjà prévue et prise en compte dans la perspective de rattrapage SRU de la commune, elle n'a pas vocation à être retranchée de l'objectif affiché sur la temporalité du PLH entre 2025 et 2030 (≈ 40 logements).

D'autres opérations en diffus ainsi que des logements vacants remis sur le marché s'ajouteront à ce développement de l'offre nouvelle.

Secteurs à enjeux prioritaires de développement de l'habitat



*Ce niveau d'intensité est adapté au niveau communal selon l'importance de la vacance sur son territoire (source : LOVAC 2022)

**Zone inondable (CIZI) : zonage informatif porté par l'Etat et la Région, sans portée réglementaire

Objectif en diversification sociale
(hors opérations déjà programmées)



≈ 30 logements à vocation sociale
(2025-2030)

Potentiels de développement du parc de logements entre 2025 et 2030

La commune de Séméac dispose d'un PLU approuvé le 23 septembre 2015 (dernière modification simplifiée adoptée en 2022).

8 OAP figurent au document d'urbanisme, 2 d'entre elles ont été partiellement réalisées jusqu'à présent.

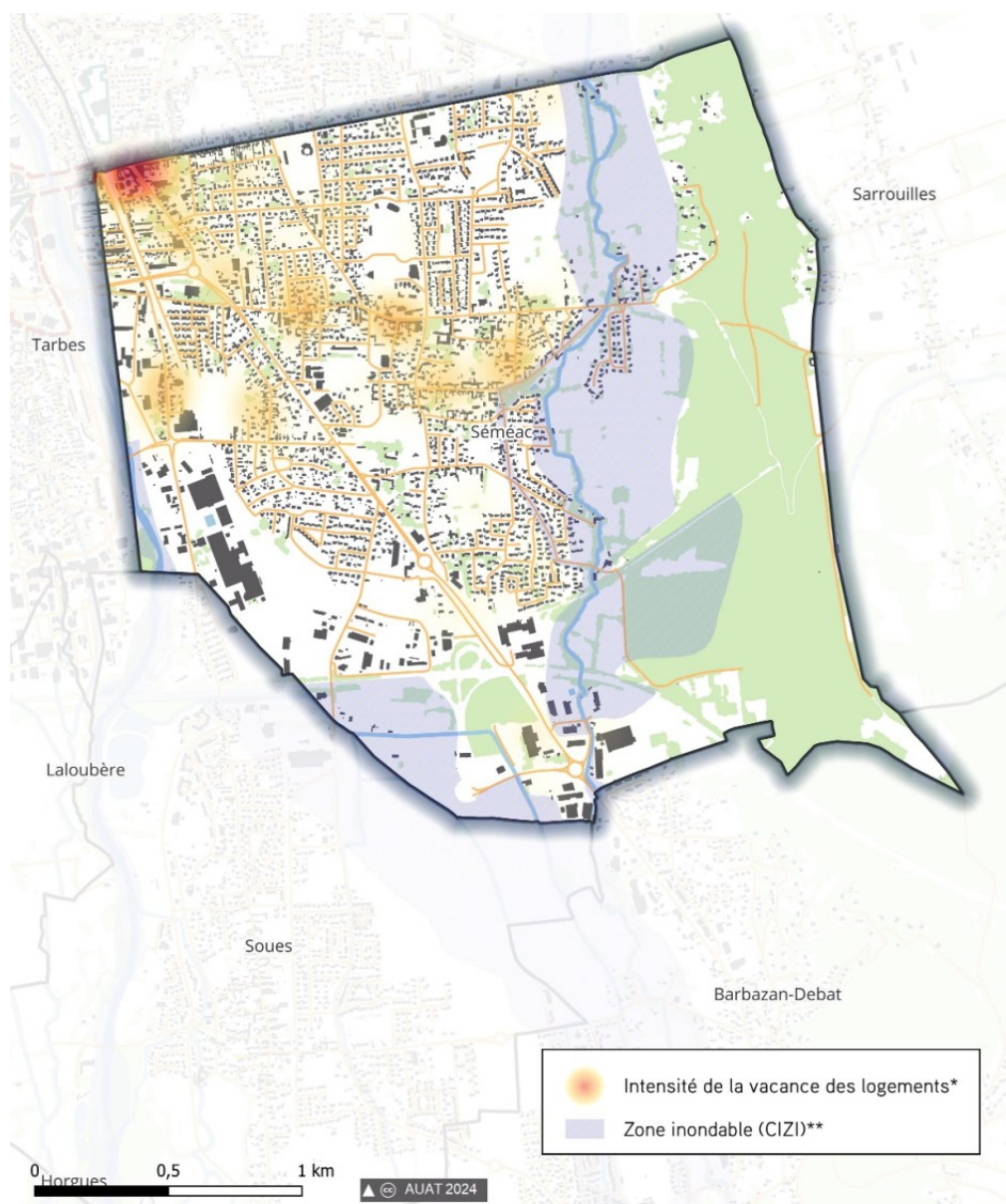
Sur la temporalité du PLH et en l'état actuel de la connaissance des projets, la commune a fait remonter un potentiel de production de nouveaux logements sur les 2 OAP positionnées dans le secteur de Lanne-Darré, en continuité des constructions déjà réalisées ces dernières années. Le potentiel total approcherait près de 100 logements sur ces zones de la commune.

En dehors de ces OAP, un projet de résidence autonomie à destination des personnes âgées a également été identifié (près de 80 logements) ainsi que d'autres petites opérations privées d'habitat individuel (4 logements).

Au total, environ 130 logements à vocation sociale seraient présents parmi ces projets (dont les logements en résidence autonomie). Cette programmation étant déjà prévue et prise en compte dans la perspective de rattrapage SRU de la commune, elle n'a pas vocation à être retranchée de l'objectif affiché sur la temporalité du PLH entre 2025 et 2030 (≈ 30 logements).

D'autres opérations en diffus ainsi que des logements vacants remis sur le marché s'ajouteront à ce développement de l'offre nouvelle.

Secteurs à enjeux prioritaires de développement de l'habitat



*Ce niveau d'intensité est adapté au niveau communal selon l'importance de la vacance sur son territoire (source : LOVAC 2022)

**Zone inondable (CIZI) : zonage informatif porté par l'Etat et la Région, sans portée réglementaire

Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (PLUi actuel)	Document d'urbanisme en vigueur
Juillan	Centre	PLUi Canton d'Ossun (2022)
Lanne		
Louey		
Ossun		



PROGRAMMATION LOGEMENTS (objectifs 2025-2030)

	Pôle en devenir	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Programmation totale (objectifs 2025-2030)	≈ 170 logements (28 / an), 9 % de la programmation CA TLP	≈ 1 920 logements (320 / an)
dont logements vacants à réinvestir / remettre sur le marché	≈ 15, soit 8 % de la programmation du groupe (2-3 / an)	≈ 420, soit 22 % de la programmation globale (70 / an)

Objectifs de diversification	≈ 110 logements à vocation sociale*, soit 70 % de la production du groupe	≈ 570 logements à vocation sociale*, (soit 95 / an) 30 % de la programmation totale
------------------------------	--	---

*Sont ici comptabilisés : les logements locatifs sociaux « familiaux » (gestion bailleur social, logements locatifs privés et logements communaux conventionnés), les logements conventionnés dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...), les logements en accession aidée (type PSLA ou BRS) ainsi que les structure d'hébergement ou d'insertion sociale.

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Pôle en devenir	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	8 071 soit 6 % de la pop ^o de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,2 % / an (+ 16 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	9 %	14 %
Part des 75 ans et plus	12 %	13 %
Part des personnes seules	27 %	44 %
Part des couples sans enfant	35 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	28 %	19 %
Part des familles monoparentales	9 %	10 %

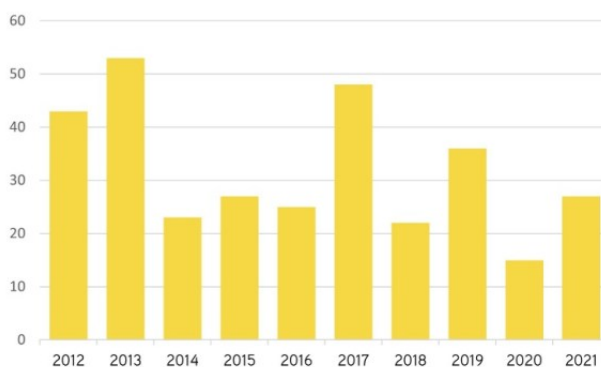
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	3 885	73 789
Part de logements en collectif	6 %	44 %
Part de logements en individuel	93 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	30 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	3 505	61 943
Part de propriétaires occupants	81 %	57 %
Part de locataires	16 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	72	10 098
Part des résidences principales	2 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	94	3 860
Part du parc total de logements	2 %	5 %
dont logements construits avant 1971	77 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	68 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	32 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	178 700 €	160 000 €

Pôles en devenir
Construction neuve entre 2012 et 2021 (logements commencés ; source Sitadel)



Une polarité économique structurante pour la CA TLP au centre de son territoire

Au sein du SCoT, la constitution de cette strate de l'armature repose principalement sur la présence d'importantes activités économiques concentrées autour de l'aéroport Tarbes-Lourdes Pyrénées et dans la ZAC Pyrène Aéroport / Pyrenia qui regroupe environ 3 500 emplois (activité aéroportuaire et activités industrielles associées à la construction, la maintenance et le démantèlement des avions). Parallèlement à la poursuite de l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activités, la perspective de développement de ce secteur aura également vocation à s'accélérer avec l'implantation du futur hôpital intercommunal à Lanne. Ces orientations en matière de développement économique n'ont toutefois pas vocation à être accompagnées par un accueil équivalent de nouvelles populations et de nouveaux logements.

Toutes les communes de ce groupe disposent d'équipements, commerces et services de proximité. Le service de transport en commun intercommunal dessert également ce secteur (ligne TL entre Tarbes et Lourdes desservant la zone aéroportuaire, ligne T7 entre la gare SNCF de Tarbes et l'aéroport avec plusieurs arrêts à Juillan).

Sur la période récente (2014-2020), la croissance démographique enregistrée sur les 4 communes de groupe a été relativement faible comparativement à l'ensemble de l'agglomération (+0,2 % / an contre +0,4 % / an sur la CA TLP, soit 16 habitants supplémentaires chaque année sur la période).

Des enjeux de diversification et d'adaptation de l'offre existante

L'habitat présent sur le secteur est très majoritairement représenté par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. Ce type de logements a également concentré l'essentiel de la production de logements neufs sur la période récente (un peu plus de 30 logements mis en chantier chaque année depuis 2012 sur ces 4 communes). Comme sur de nombreux autres groupes de communes, l'un des enjeux en matière de développement de l'offre va reposer sur un effort de diversification de l'habitat (accroissement de l'offre locative et notamment vers de plus petites typologies du T1 au T3 en phase avec la demande croissante sur ce type de bien).

En articulation avec cette orientation, un point important va résider dans le soutien au développement de l'offre à vocation sociale, en particulier sur la commune de Juillan assujettie à la loi SRU et dont le taux actuel de logements sociaux reste à ce jour éloigné du taux réglementaire de 20 % (1,4 % de logements locatifs sociaux en 2022, niveau qui n'a pas évolué depuis plus d'une dizaine d'années). Si le rattrapage complet de ce déficit de production sociale ne pourra être réalisé sur la temporalité du PLH à l'horizon 2030, une perspective de relance importante de celle-ci est intégrée dans la programmation globale en logements de ce groupe de communes (effort devant être concentré sur Juillan). Cette production pourra prendre des formes variées (locatif social familial « ordinaire », accession sociale à la propriété ou encore offre en logements dédiés aux seniors ou à des jeunes actifs par exemple) et s'appuyer sur la mise en œuvre de la convention opérationnelle multi-sites signée avec l'EPFO en 2023 visant à concrétiser une maîtrise foncière publique sur plusieurs secteurs de Juillan (notamment en centre-ville) afin d'y promouvoir des opérations de logements sociaux. La commune a également intégré le dispositif régional Bourg Centre en 2019.

La part de logements vacants, et en particulier de logements inoccupés depuis plus de 2 ans demeure modérée (un peu plus de 3 % du parc total pour environ 120 logements pour cette dernière catégorie). Si la remise sur le marché de ces logements reste à soutenir, la réponse globale aux besoins en logements ne pourra que provenir marginalement de cette remobilisation du parc existant.

De façon similaire aux autres groupes de communes de l'agglomération, les enjeux transversaux d'accompagnement à la rénovation énergétique et d'adaptation des logements au vieillissement de la population sont également présents.



Orientations foncières :

Dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PADD du SCoT de la CA TLP définit une orientation visant à promouvoir une densification raisonnée du développement urbain. Pour les « pôles en devenir », cette orientation est similaire aux pôles urbains : « *les pôles urbains de Tarbes et de Lourdes (villes centres et communes satellites) et la "polarité en devenir" devront accentuer la densification de leurs espaces bâtis. Un travail spécifique (...) le long des secteurs desservis par les transports en commun, devra être réalisé afin de définir des niveaux de densité plus importants. Les niveaux de densité ainsi définis devront néanmoins rester acceptables pour l'ensemble de la population* ».

Les **premières capacités identifiées** dans le diagnostic foncier financé par l'EPFO* (gisements fonciers « nets » au sein des tâches urbaines : dents creuses, cœurs d'îlots, densification) apparaissent **potentiellement suffisantes pour soutenir les besoins en logements** estimés sur les 6 ans du PLH. Le repérage fin de ces potentiels, leurs conditions de mobilisation, ainsi que les programmations adossées et leur phasage dans le temps resteront toutefois à définir au cas par cas en articulation avec le document d'urbanisme.

Sur la commune de Juillan, assujettie à la loi SRU et à des objectifs réglementaires de production sociale, une analyse spécifique a été réalisée afin de mieux identifier les potentiels de développement à 6 ans (p.24).

**Cf. diagnostic PLH pour le détail de la méthodologie utilisée pour ce repérage foncier (p.88)*

Conventions opérationnelles EPF Occitanie engagées (vocation logement) :

- **Juillan (1 convention active) :**

⇒ « Centre-ville et multisite » : objectif de mettre en place une politique d'intervention et d'acquisitions foncières sur plusieurs sites (centre-ancien, Lagnet II, délaissé SNCF, OAP Crampons) afin de réaliser des opérations à dominante logements comprenant au moins 30 % de logements à vocation sociale.

Convention signée le 30 mars 2023 et avenant le 8 février 2024 (durée de 8 ans).

- **Ossun (1 convention active) :**

⇒ « Quai de la Moselle » : objectif d'acquisition de plusieurs immeubles quai de la Moselle, en centre-ville, en articulation avec le projet de renouvellement urbain de la commune et développement du parc social.

Convention signée le 23 août 2021 (durée de 8 ans).



LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Pôle en devenir)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire				Enjeu rattrapage SRU Juillan
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé				
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes		Enjeu potentiel (cf. zones d'emploi présentes)		
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers				
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins				
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

Objectif en diversification sociale
(hors opérations déjà programmées)



≈ 100 logements à vocation sociale
(2025-2030)

Potentiels de développement du parc de logements entre 2025 et 2030

La commune de Juillan est intégrée au PLUi du Canton d'Ossun qui a été approuvé le 31 mars 2022.

Une dizaine d'OAP figurent au document sur Juillan, toutes associées à des zones AU ouvertes. A ce jour et en l'état de connaissance des projets, la commune estime que des opérations de construction pourraient conduire à la mise en chantier de nouveaux logements sur 7 de ces OAP durant la période d'exercice du PLH, avec une capacité maximale potentielle d'environ 160 logements. La maîtrise foncière n'est cependant pas encore réalisée sur l'ensemble de ces OAP et la temporalité précise de livraison des opérations n'est pas encore connue.

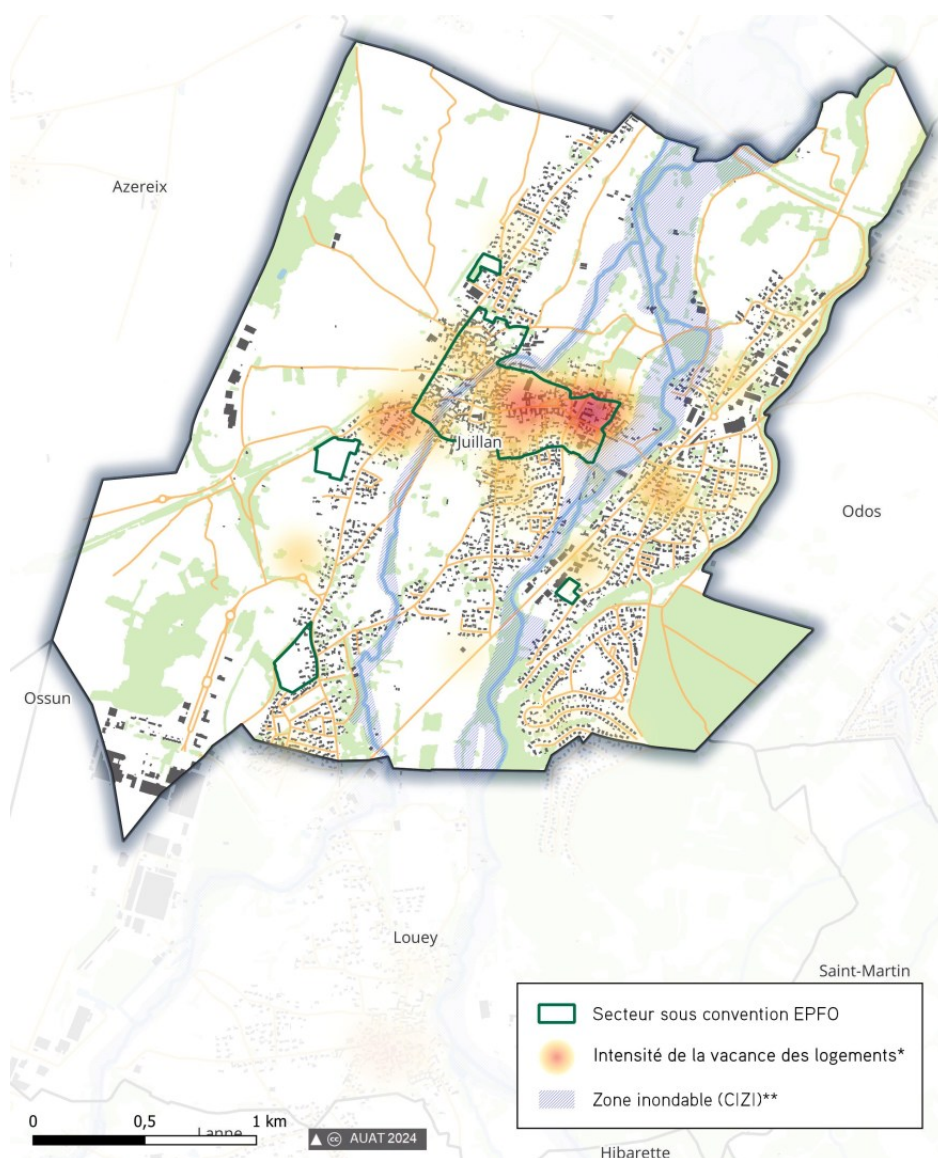
Parallèlement à ces projets sur les OAP, deux autres opérations en dent creuse au sein de zones déjà urbanisées ont été identifiées pour un potentiel d'environ 13 à 15 logements (lots à bâtir pour en individuelles), l'une de ces opérations étant adossée à la convention opérationnelle multi-sites portée par l'EPF Occitanie (perspective de développement de l'offre sociale).

D'autres opérations en diffus ainsi que des logements vacants remis sur le marché pourront s'ajouter à ce développement de l'offre nouvelle.

La grande majorité des logements prévus au sein des OAP devraient être à vocation sociale. Au total, ce sont ainsi 130 logements locatifs sociaux qui seraient envisagés parmi ces dernières. Deux opérations comptabilisant au total 90 logements sociaux avaient déjà été répertoriées et considérées comme programmées au moment du calcul de l'objectif de production sociale de la commune (en lien avec le rattrapage SRU notamment). Par conséquent, ces logements n'ont pas vocation à être retranchés de l'objectif affiché entre 2025 et 2030 (environ 100 logements).

⇒ A titre informatif, une opération d'une douzaine de maisons individuelles situées sur une OAP est actuellement en chantier

Secteurs à enjeux prioritaires de développement de l'habitat

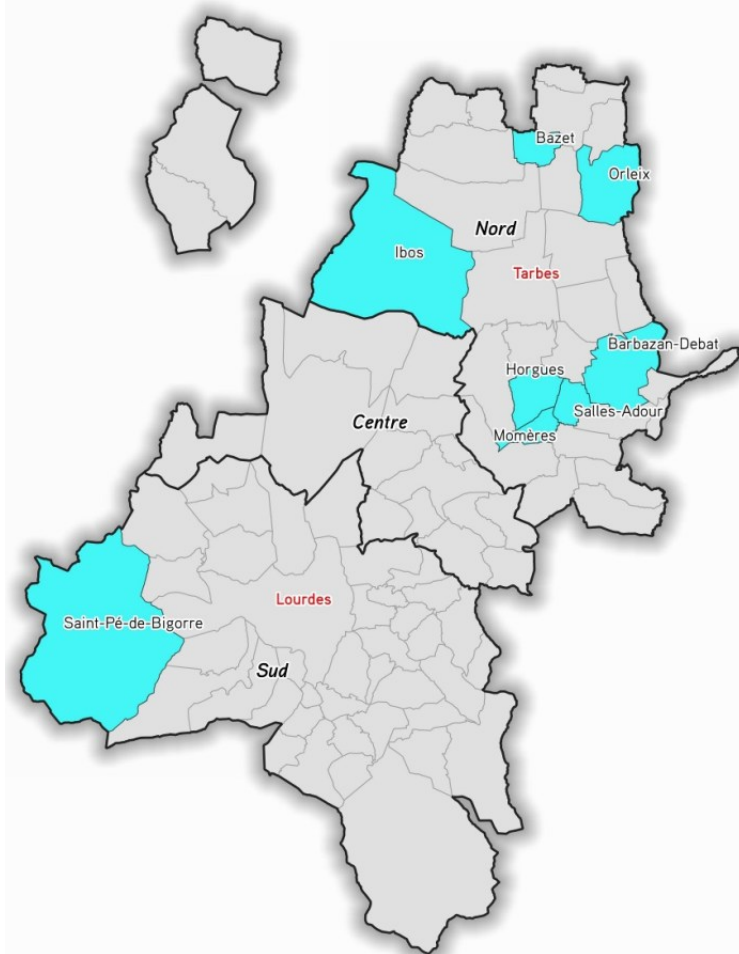


*Ce niveau d'intensité est adapté au niveau communal selon l'importance de la vacance sur son territoire (source : LOVAC 2022)

**Zone inondable (CIZI) : zonage informatif porté par l'Etat et la Région, sans portée réglementaire

Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (actuel ou futurs PLUi)	Document d'urbanisme en vigueur
Barbazan-Debat	Nord	PLU (2017)
Bazet		PLU (2014)
Horgues		PLU (2019)
Ibos		PLU (2020)
Momères		CC (2011)
Orleix		PLU (2017)
Salles-Adour		CC (2005)
Saint-Pé-de-Bigorre	Sud	PLU (2023)



PROGRAMMATION LOGEMENTS (objectifs 2025-2030)

	Pôles relais	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Programmmation totale (objectifs 2025-2030)	≈ 320 logements (53 / an), soit 16 % de la production CA TLP	≈ 1 920 logements (320 / an)
	dont secteur Nord ≈ 290 lgts (48/an) dont secteur Sud ≈ 30 lgts (5/an)	
dont logements vacants à réinvestir / remettre sur le marché	≈ 20, soit 5 % de la production du groupe (3 / an)	≈ 420, soit 22 % de la programmation globale (70 / an)
Objectifs de diversification	≈ 100 logements à vocation sociale*, soit 30 % de la production du groupe	≈ 570 logements à vocation sociale*, (soit 95 /an) 30 % de la programmation totale

*Sont ici comptabilisés : les logements locatifs sociaux « familiaux » (gestion bailleur social, logements locatifs privés et logements communaux conventionnés), les logements conventionnés dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...), les logements en accession aidée (type PSLA ou BRS) ainsi que les structure d'hébergement ou d'insertion sociale.

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Pôles relais	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	13 865 soit 11 % de la pop° de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,3 % / an (+ 43 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	8 %	14 %
Part des 75 ans et plus	13 %	13 %
Part des personnes seules	27 %	44 %
Part des couples sans enfant	35 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	28 %	19 %
Part des familles monoparentales	9 %	10 %

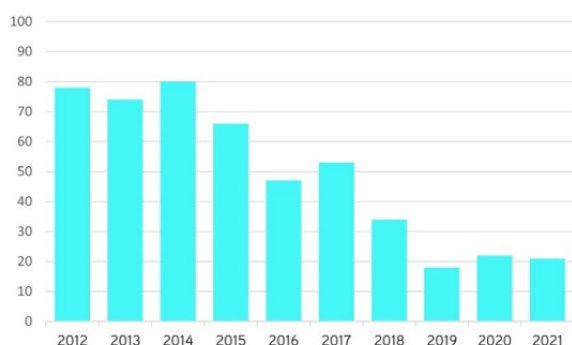
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	6 474	73 789
Part de logements en collectif	7 %	44 %
Part de logements en individuel	92 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	28 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	5 868	61 943
Part de propriétaires occupants	81 %	57 %
Part de locataires	17 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	363	10 098
Part des résidences principales	6 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	172	3 860
Part du parc total de logements	3 %	5 %
dont logements construits avant 1971	73 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	61 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	49 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	170 892 €	160 000 €

Construction neuve entre 2012 et 2021 (logements commencés ; source Sitadel)



Accueil des gens du voyage

	Aires d'accueil (places caravanes)	Terrains familiaux / habitat adapté (nb. ménages)
Ibos	18	

NB : La commune accueille également une aire sans statut d'une capacité de 60 places, pas réellement utilisée par les grands groupes (aire de Lespie).

Des communes sous influence des villes-centre, avec des fonctions de centralités secondaires

Au sein du SCoT, ce groupe de communes présente un rôle relativement proche des communes satellites, avec une **connexion et une complémentarité forte aux villes-centres**. Si leur niveau de rayonnement général est moins important que ces dernières (poids de population, accueil d'équipements, commerces et services etc.), elles présentent toutefois un **rôle important à l'échelle de leurs bassins de vie** et peuvent disposer de certaines polarités de rayonnement intercommunal (centre commercial le Méridien à Ibos en particulier). Cette fonction de pôle relais peut s'entendre de façon groupée par l'association de plusieurs communes voisines jouant collectivement ce rôle dans leur bassin de vie (cf. Momères - Horgues - Salles Adour).

Les communes de ce groupe ont principalement une **vocation résidentielle**, dans une situation péri-urbaine aux villes-centres à la jonction d'espaces ruraux plus isolés, Saint-Pé-de-Bigorre se distinguant ici comme étant la seule située dans le secteur Sud.

La **croissance démographique de ce groupe sur la période récente apparaît légèrement inférieure à celle de la CA TLP** dans son ensemble (+0,3 % / an entre 2014 et 2020), avec des dynamiques internes contrastées : baisses de population enregistrées à Orleix et dans une moindre mesure à Saint-Pé-de-Bigorre ; hausses modérées pour les autres communes en dehors de Bazet où la dynamique d'accueil a été très importante.

En dehors du centre commercial le Méridien à Ibos qui attire une large clientèle (plus importante zone commerciale de l'intercommunalité), le **niveau d'équipement et de service** de ces communes a plutôt un **rayonnement de proximité**.

Certaines sont desservies par des lignes du réseau de transports intercommunal (Barbazan-Debat, Bazet, Ibos), avec une fréquence toutefois modérée vers et depuis leurs centres-villes.



Des enjeux de diversification et d'adaptation de l'offre existante

Comme sur d'autres secteurs de l'agglomération, la construction neuve a été relativement importante durant la première partie des années 2010, en particulier ici sur la commune de Bazet (facteur explicatif à sa dynamique d'accueil de nouvelles populations). **Depuis 2018 la production neuve apparaît en forte diminution** (à peine plus de 20 logements mis en chantier en moyenne chaque année).

L'offre y demeure relativement peu diversifiée avec une grande majorité de propriétaires occupants vivant en maison individuelle, les communes plus importantes du groupe (Barbazan-Debat, Ibos, Bazet et Saint-Pé-de-Bigorre) disposant néanmoins d'une modeste offre locative, notamment sociale. Une **orientation de la production vers de plus petites typologies** (T2 / T3), notamment en locatif, **permettrait de favoriser certains parcours résidentiels** (jeunes ménages par exemple). Certains pôles relais ont vocation à **accueillir progressivement une part plus importante de logements à vocation sociale** du fait de leur statut et dans une logique de rééquilibrage territorial de cette offre. Ces enjeux ressortent ainsi pour les communes de Barbazan-Debat (bientôt assujettie à la loi SRU du fait de sa population qui a dépassé le seuil des 3 500 habitants), Ibos et Bazet où ce type de logements pourrait continuer à s'accroître au travers de différents types de produits (locatif social familial, locatif privé conventionné, offre dédiée à destination de certains publics comme les personnes âgées, accession sociale à la propriété etc.).

Si la **problématique des logements vacants** de longue durée est relativement contenue sur ce secteur (3 % du parc total, un peu plus de 170 logements recensés), ce sujet apparaît **plus prégnant** sur la commune de Saint-Pé-de-Bigorre qui présente quelques poches d'habitats anciens et vacants en cœur de bourg.

De façon transversale, la question du **soutien à l'amélioration énergétique** des logements est à renforcer, de même que **l'adaptation des logements au vieillissement**.



Orientations foncières :

Dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PADD du SCoT de la CA TLP définit une orientation visant à promouvoir une densification raisonnée du développement urbain. Pour les « pôles relais », l'orientation est la suivante : « *Au niveau des pôles relais et communes relais, l'optimisation du foncier existant devra se traduire également par une intensification plus forte de l'urbanisation. Le tissu du bâti ancien pourra servir de référence en termes d'organisation et d'implantation des constructions, du point de vue des formes urbaines qu'il a produit, ainsi qu'au regard de la qualité de vie qu'il a généré. Ponctuellement, des « bonus de densification » pourront être accordés autour des secteurs desservis par les transports en commun, et au sein des opérations d'aménagement d'ensemble* ».

Les **premières capacités identifiées** dans le diagnostic foncier financé par l'EPFO* (gisements fonciers « nets » au sein des tâches urbaines : dents creuses, cœurs d'îlots, densification) apparaissent **potentiellement suffisantes pour soutenir les besoins en logements** estimés sur les 6 ans du PLH (en particulier sur les communes d'Ibos et Barbazan-Debat). Le repérage fin de ces potentiels, leurs conditions de mobilisation, ainsi que les programmations adossées et leur phasage dans le temps resteront toutefois à définir au cas par cas (peu ou pas d'OAP repérées, faible maîtrise foncière), notamment dans le cadre de l'élaboration des futurs PLUi.

Sur la commune de Barbazan-Debat (bientôt assujettie à la loi SRU et à des objectifs réglementaires de production sociale), une analyse spécifique a été réalisée afin de mieux identifier les potentiels de développement à 6 ans (p.30).

**Cf. diagnostic PLH pour le détail de la méthodologie utilisée pour ce repérage foncier (p.88)*

Conventions opérationnelles EPF Occitanie engagées (vocation logement) :

- **Barbazan-Debat (1 convention active) :**

⇒ « Secteur rue de la Moisson » : objectif de maîtrise foncière sur le secteur de la rue de la Moisson (OAP fixée sur ce site dans le PLU) en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble d'un nouveau quartier à proximité immédiate du centre-bourg (vocation logements / hébergement).
Convention signée le 8 octobre 2018 (durée de 8 ans).



LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Pôles relais)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire				
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé		Enjeu notamment à Saint-Pé-de-Bigorre		
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes				
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers				
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins		Enjeu en particulier à Ibos		
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

Objectif en diversification sociale
(hors opérations déjà programmées)



≈ 50 logements à vocation sociale
(2025-2030)

Potentiels de développement du parc de logements entre 2025 et 2030

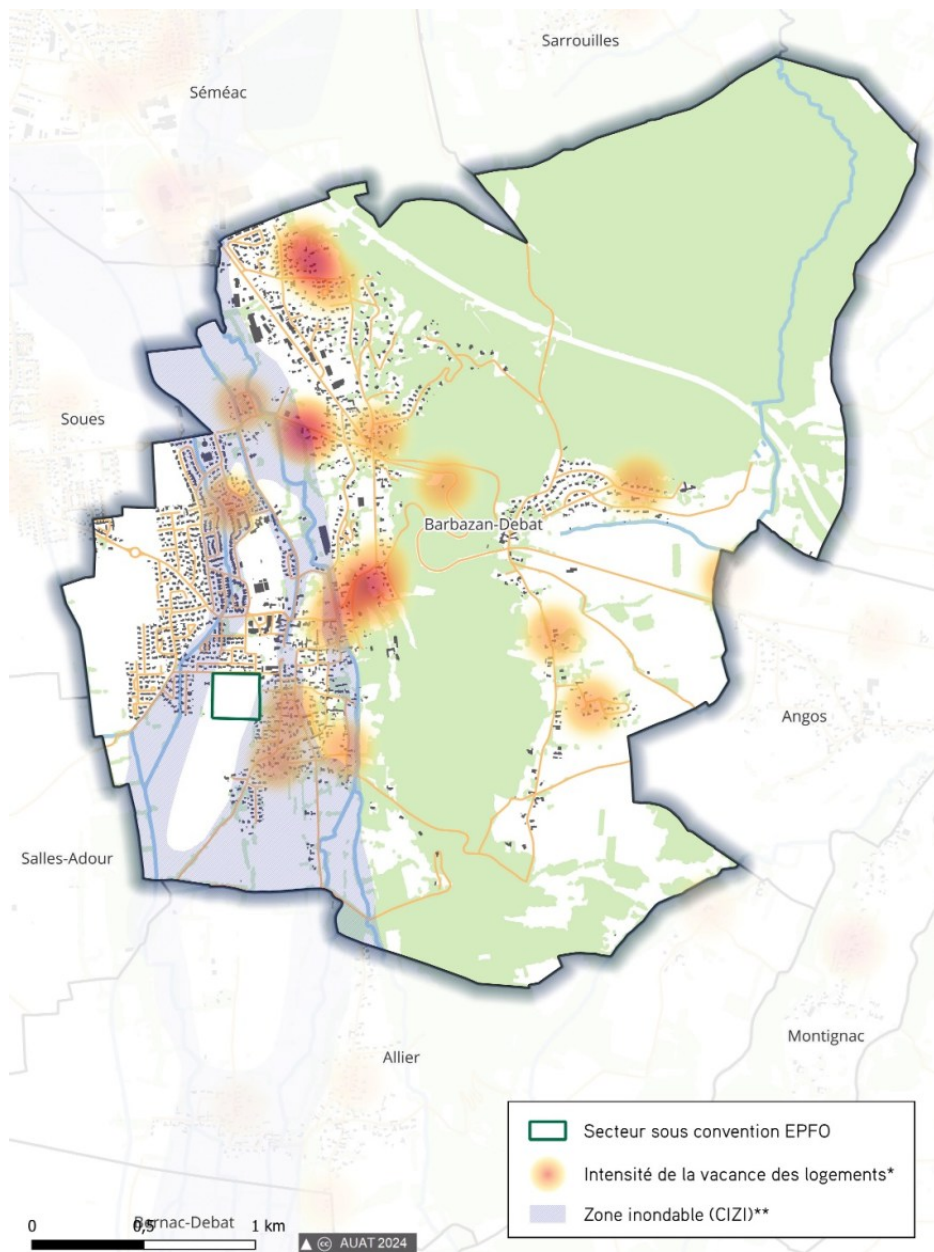
La commune de Barbazan-Debat dispose d'un PLU approuvé le 15 avril 2010 (mise à jour annexe relative aux servitudes d'utilité publique arrêtée en 2017).

A ce jour, deux opérations d'habitat ont été identifiées par la commune comme ayant vocation à être réalisées sur la temporalité du PLH (projets situés en zone AU ouvertes).

L'une de ces opérations est adossée à une convention opérationnelle déléguant le portage foncier à l'EPF Occitanie (secteur rue de la Moisson). La programmation précise de cette opération n'est à ce jour pas connue (nombre et type de logements prévus). Le second projet serait destiné à des personnes âgées (logements collectifs). Le nombre de logements prévus n'est à ce stade pas connu également.

D'autres opérations en diffus ainsi que des logements vacants remis sur le marché s'ajouteront à ce développement de l'offre nouvelle.

Secteurs à enjeux prioritaires de développement de l'habitat

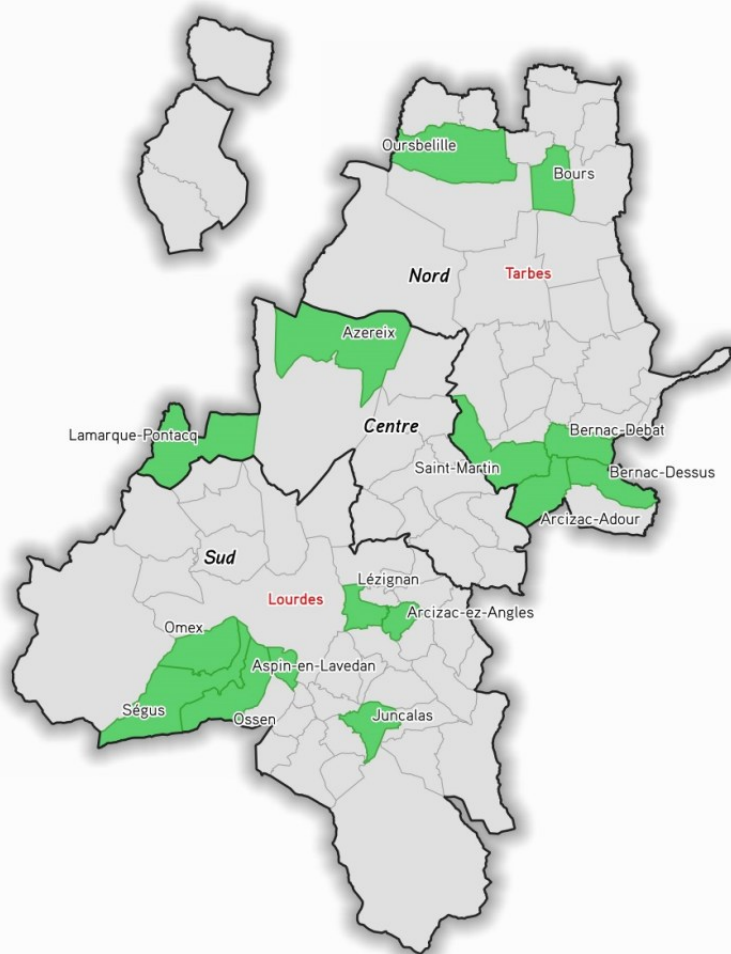


*Ce niveau d'intensité est adapté au niveau communal selon l'importance de la vacance sur son territoire (source : LOVAC 2022)

**Zone inondable (CIZI) : zonage informatif porté par l'Etat et la Région, sans portée réglementaire

Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (actuel ou futurs PLUi)	Document d'urbanisme en vigueur
Arcizac-Adour	Nord	RNU
Bernac-Debat		CC (2003)
Bernac-Dessus		CC (2020)
Bours		PLU (2021)
Oursbelille		CC (2005)
Saint-Martin		CC (2014)
Azereix	Centre	PLUi Canton d'Ossun (2022)
Lamarque-Pontacq		
Arcizac-ez- Angles	Sud	RNU
Aspin-en- Lavedan		CC (2011)
Juncalas		RNU
Lézignan		PLU (2018)
Omex		RNU
Ossen		CC (2006)
Ségus		CC (2016)



PROGRAMMATION LOGEMENTS (objectifs 2025-2030)

	Communes relais			CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Programmation totale (objectifs 2025-2030)	≈ 170 logements (28 / an), soit 9 % de la production CA TLP			≈ 1 920 logements (320 / an)
	dont secteur Nord ≈ 90 lgts	dont secteur Centre ≈ 40 lgts	dont secteur Sud ≈ 40 lgts	
dont logements vacants à réinvestir / remettre sur le marché	≈ 10, soit 5 % de la production du groupe (1 à 2 / an)			≈ 420, soit 22 % de la programmation globale (70 / an)
Objectifs de diversification	≈ 25 logements à vocation sociale*, soit 15 % de la production du groupe			≈ 570 logements à vocation sociale*, (soit 95 /an) 30 % de la programmation totale

*Sont ici comptabilisés : les logements locatifs sociaux « familiaux » (gestion bailleur social, logements locatifs privés et logements communaux conventionnés), les logements conventionnés dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...), les logements en accession aidée (type PSLA ou BRS) ainsi que les structure d'hébergement ou d'insertion sociale.

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Communes relais	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	7 752 soit 6 % de la population de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,6 % / an (+ 42 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	8 %	14 %
Part des 75 ans et plus	11 %	13 %
Part des personnes seules	27 %	44 %
Part des couples sans enfant	36 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	30 %	19 %
Part des familles monoparentales	6 %	10 %

Source : INSEE, RP 2020

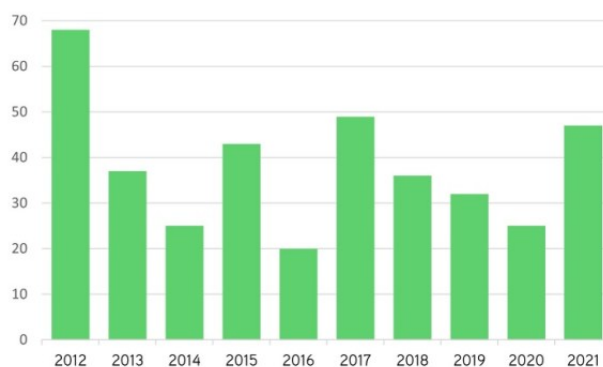
LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	3 874	73 789
Part de logements en collectif	9 %	44 %
Part de logements en individuel	91 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	34 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	3 331	61 943
Part de propriétaires occupants	85 %	57 %
Part de locataires	13 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	19	10 098
Part des résidences principales	0,6 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	132	3 860
Part du parc total de logements	3 %	5 %
dont logements construits avant 1971	75 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	69 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	38 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	178 750 €	160 000 €

Communes relais

Construction neuve entre 2012 et 2021 (logements commencés ; source Sitadel)



Des communes à dominante rurale, avec un rôle de proximité

Au sein du SCoT, ce groupe de communes à dominante rurale tient un rôle d'appui territorial, en lien avec leur localisation (carrefours, portes d'entrée du territoire), les équipements, services et commerces qu'elles accueillent, leur permettant de rayonner sur les communes proches (bassin de vie local). Dans ce cadre, certains bourgs ou villages voisins aux caractéristiques complémentaires ont été identifiés pour jouer collectivement ce rôle de commune « relai » : Omex - Ossen - Ségus - Aspin en Lavedan / Bernac-Debat - Bernac-Dessus / Lézignan - Arcizac-ez-Angles.

Au-delà de la relative similarité de ces communes au regard de leur poids démographique dans l'agglomération et de leur niveau de rayonnement lié aux équipements, services et commerces qu'elles accueillent, celles-ci présentent des **situations territoriales et des dynamiques variées** (6 communes du secteur Nord sous influence de Tarbes, 2 communes du secteur Centre associées à l'ancien Canton d'Ossun et 7 communes du secteur Sud, peu denses et proches de Lourdes).

Cette strate de l'armature territoriale a dans l'ensemble connu une **croissance démographique légèrement plus importante qu'à l'échelle de la CA TLP** sur la période récente (+0,6 % / an entre 2014 et 2020, soit environ une quarantaine d'habitants supplémentaires chaque année). Selon les communes les **tendances sont toutefois différentes** (croissances supérieures à 2 % / an pour Ossen, Aspin en Lavedan et Bours par exemple tandis que la population a diminué à Ségus, Juncalas ou encore Omex). En volume, cette attractivité s'est principalement concentrée sur les communes du secteur Nord sous influence directe de Tarbes.

L'**offre d'équipements et services** de ces communes reste **relativement limitée** et relève d'un fonctionnement de **proximité**, ce qui tend à modérer leurs perspectives d'accueil de nouvelles populations. Leur **accessibilité reste dépendante de la voiture individuelle** (seule la commune de Bours est liée à une ligne de transport en commun régulière du réseau intercommunal bien qu'il soit possible d'emprunter une ligne du réseau régional Lio ou d'utiliser un système de transport à la demande sur la plupart des autres communes). Certaines communes du secteur Sud sont par ailleurs contraintes du fait de leur topographie (Vallée de la Batsurguère notamment).

Des enjeux de diversification de l'offre et d'amélioration, adaptation du parc de logements existants

Les communes composant cette strate de l'armature accueillent **essentiellement des propriétaires occupants en maison individuelle**. En parallèle, l'offre en petits logements, notamment sur le segment locatif, y est très faible. Dans ce cadre, un **développement mesuré de petites et moyennes typologies de logements** (du T1 au T3), notamment en locatif, **permettrait de favoriser certains parcours résidentiels** (installation de jeunes notamment). Les **logements locatifs communaux** peuvent en partie répondre à ce besoin de diversification. L'enquête réalisée a permis de recenser une trentaine de logements communaux au sein de ce groupe.

Des **proportions importantes de résidences secondaires** sont par ailleurs identifiées sur certaines communes de la partie Sud (plus de 30% du parc total de logements à Aspin-en-Lavedan et Juncalas notamment), en lien avec l'attractivité touristique lourdaise et la proximité des zones de montagne (développement également favorisé par l'intermédiaire de plateformes comme Airbnb).

S'il convient de favoriser la remise sur le marché des logements vacants de longue durée, le poids de ces derniers reste modéré sur ce groupe de communes et leur reconquête ne saurait représenter une part importante de l'offre logements. Des **besoins plus globaux en matière de réhabilitation énergétique**, comme sur le reste de l'agglomération, restent cependant conséquents.

Des enjeux ressortent aussi en matière d'**adaptation de l'habitat existant et de création d'une offre alternative à destination des personnes âgées** qui souhaitent majoritairement rester vivre dans ou à proximité de leur domicile d'origine. Dans le cas du développement d'une nouvelle offre (type habitat partagé ou résidence inclusive par exemple), il conviendra d'une part de **coordonner les solutions entre communes voisines** et d'autre part de l'orienter préférentiellement en cœur de bourg ou de village à proximité des services et équipements de proximité.



Orientations foncières :

Dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PADD du SCoT de la CA TLP définit une orientation visant à promouvoir une densification raisonnée du développement urbain. Pour les « communes relais », cette orientation est la suivante : « *Au niveau des pôles relais et communes relais, l'optimisation du foncier existant devra se traduire également par une intensification plus forte de l'urbanisation. Le tissu du bâti ancien pourra servir de référence en termes d'organisation et d'implantation des constructions, du point de vue des formes urbaines qu'il a produit, ainsi qu'au regard de la qualité de vie qu'il a généré. Ponctuellement, des « bonus de densification » pourront être accordés autour des secteurs desservis par les transports en commun, et au sein des opérations d'aménagement d'ensemble.* »

Les **premières capacités identifiées** dans le diagnostic foncier financé par l'EPFO* (gisements fonciers « nets » au sein des tâches urbaines : dents creuses, cœurs d'ilots, densification) apparaissent **potentiellement suffisantes pour soutenir les besoins en logements** estimés sur les 6 ans du PLH (en particulier sur les communes d'Oursbellile, Azereix et Lamarque-Pontacq). Le repérage fin de ces potentiels, leurs conditions de mobilisation, ainsi que les programmations adossées et leur phasage dans le temps resteront toutefois à définir au cas par cas (peu ou pas d'OAP repérées, faible maîtrise foncière), en lien avec l'élaboration des futurs PLUi.

*Cf. diagnostic PLH pour le détail de la méthodologie utilisée pour ce repérage foncier (p.88)

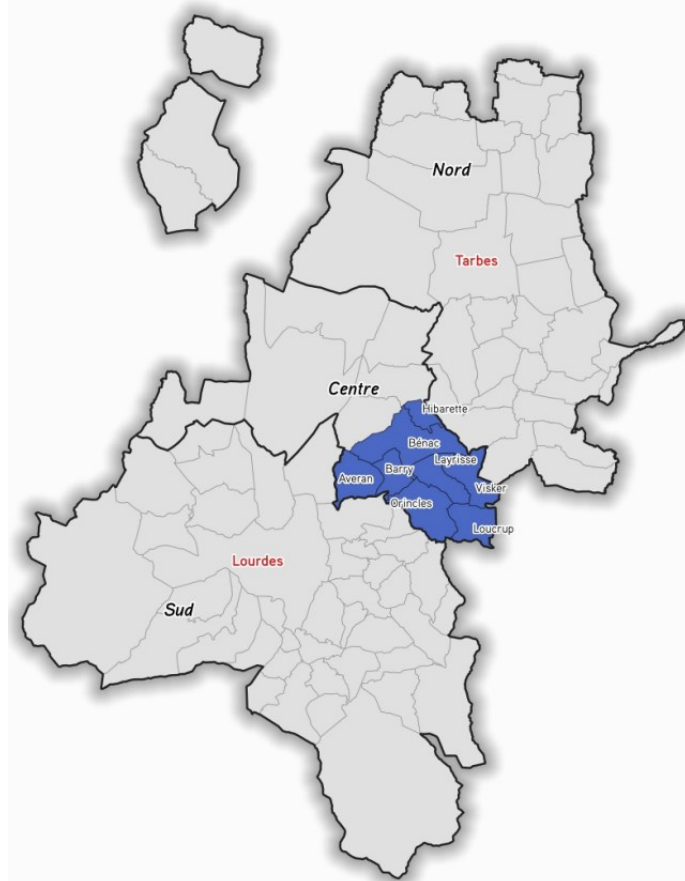
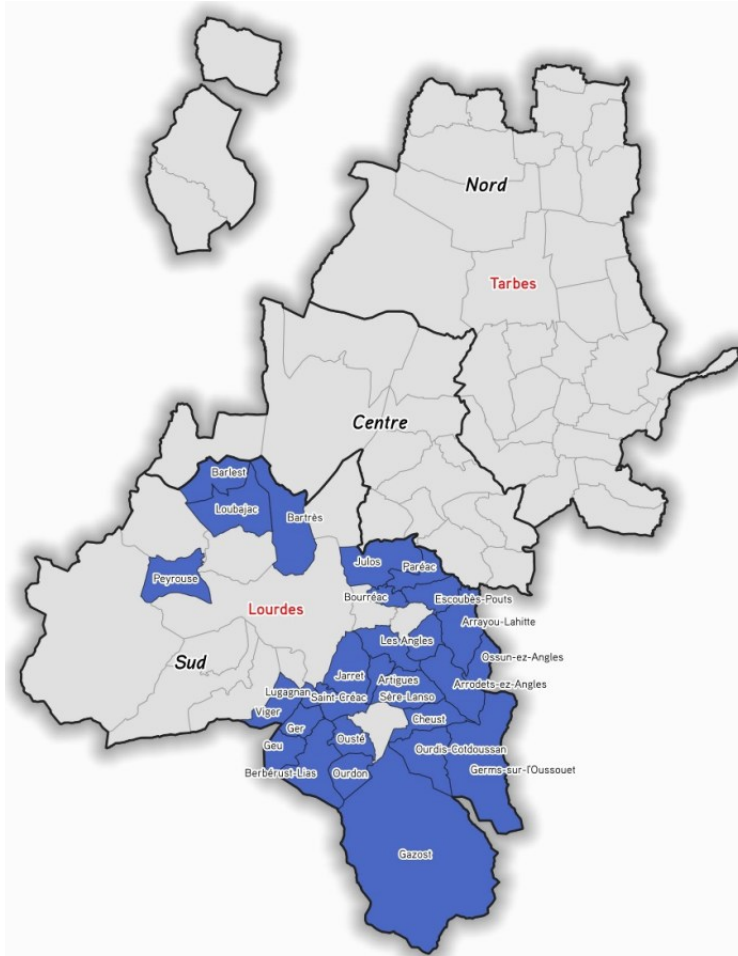
LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Communes relais)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire		Cf. volet logements communaux		
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé				
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes				
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers		Cf. secteur Sud Aspin / Omex / Ossen / Ségus		
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins				
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

Communes de proximité

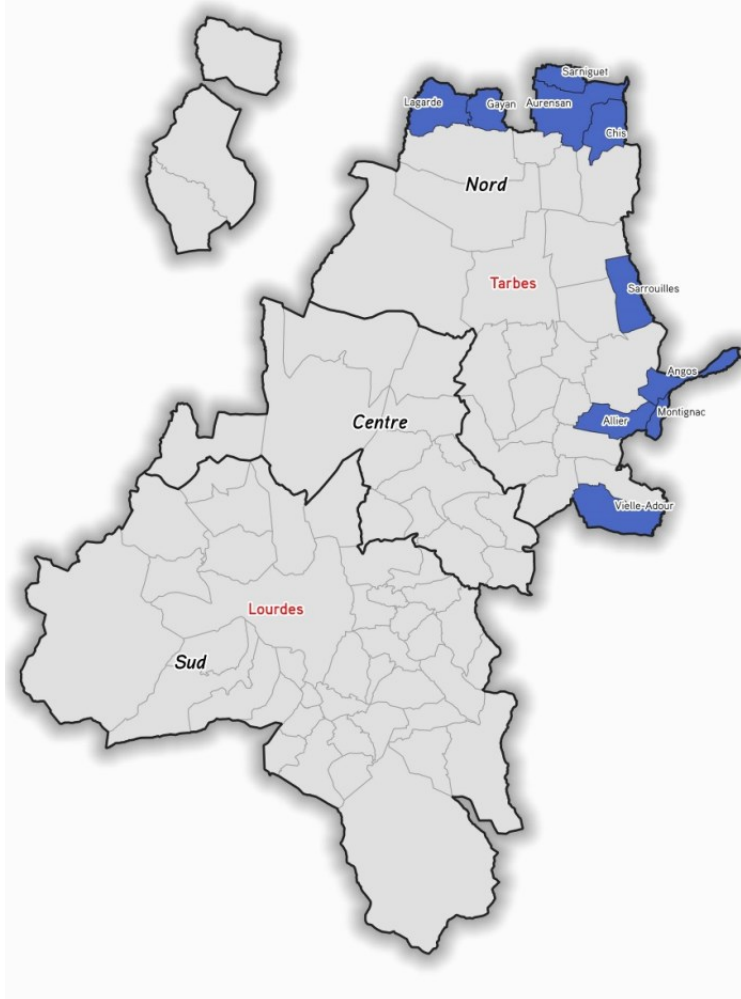
Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (actuel ou futurs PLUi)	Document d'urbanisme en vigueur
Arrayou-Lahitte	Sud	Carte com. (2010)
Arrodets-ez-Angles		RNU
Artigues		Carte com. (2010)
Barlest		Carte com. (2009)
Bartrès		RNU
Berbérust-Lias		RNU
Bourréac		Carte com. (2010)
Cheust		RNU
Escoubès-Pouts		RNU
Gazost		RNU
Ger		Carte com. (2018)
Germs-sur-l'Oussouet		Carte com. (2018)
Geu		Carte com. (2018)
Gez-ez-Angles		RNU
Jarret		PLU (2019)
Julos		PLU (2018)
Les Angles		Carte com. (2010)
Loubajac		RNU
Lugagnan		Carte com. (2018)
Ossun-ez-Angles		RNU
Ourdis-Cotdoussan		Carte com. (2010)
Ourdon		RNU
Ousté		RNU
Paréac		Carte com. (2014)
Peyrouse		RNU
Saint-Créac		RNU
Sère-Lanso		Carte com. (2010)
Viger		Carte com. (2006)
Averan	Centre	PLUi Canton d'Ossun (2022)
Barry		
Bénac		
Hibarette		
Layrisse		
Loucrup		
Orincles		
Visker		



Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (actuel ou futurs PLUi)	Document d'urbanisme en vigueur
Allier	Nord	PLU (2019)
Angos		RNU
Aurensan		PLU (2010)
Chis		Carte com. (2010)
Gayan		RNU
Lagarde		RNU
Montignac		RNU
Sarniguet		PLU (2006)
Sarrouilles		Carte com. (2008)
Vielle-Adour		Carte com. (2012)



PROGRAMMATION LOGEMENTS (objectifs 2025-2030)

	Communes de proximité	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	
Programmation totale (objectifs 2025-2030)	<p>≈ 180 logements (31 / an), 10 % de la programmation CA TLP</p>	<p>≈ 1 920 logements (320 / an)</p>	
	<table> <tr> <td>secteur Nord ≈ 70 lgts (12/an)</td><td>secteur Centre ≈ 40 lgts (7/an)</td><td>secteur Sud ≈ 70 lgts (12an)</td></tr> </table>		secteur Nord ≈ 70 lgts (12/an)
secteur Nord ≈ 70 lgts (12/an)	secteur Centre ≈ 40 lgts (7/an)	secteur Sud ≈ 70 lgts (12an)	
dont logements vacants à réinvestir / remettre sur le marché	<p>≈ 30, soit 17 % de la programmation du groupe (5 / an)</p>	<p>≈ 420, soit 22 % de la programmation globale (70 / an)</p>	

Objectifs de diversification	<p>≈ 20 logements à vocation sociale*, 10 % de la programmation du groupe</p>	<p>≈ 570 logements à vocation sociale*, (soit 95 / an) 30 % de la programmation totale</p>
------------------------------	---	--

*Sont ici comptabilisés : les logements locatifs sociaux « familiaux » (gestion bailleur social, logements locatifs privés et logements communaux conventionnés), les logements conventionnés dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...), les logements en accession aidée (type PSLA ou BRS) ainsi que les structure d'hébergement ou d'insertion sociale.

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Communes de proximité	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	10 427 soit 8 % de la pop° de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,7 % / an (+ 68 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	8 %	14 %
Part des 75 ans et plus	9 %	13 %
Part des personnes seules	25 %	44 %
Part des couples sans enfant	34 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	32 %	19 %
Part des familles monoparentales	7 %	10 %

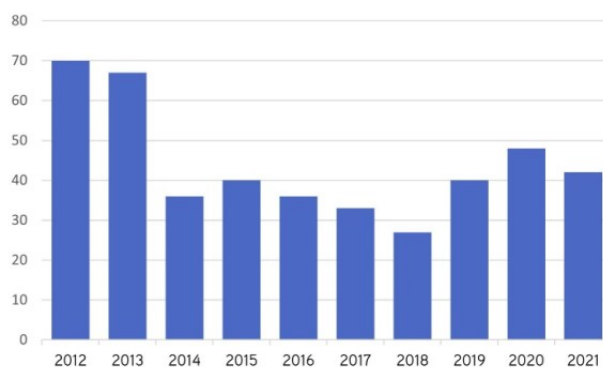
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	5 296	73 789
Part de logements en collectif	5 %	44 %
Part de logements en individuel	94 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	32 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	4 349	61 943
Part de propriétaires occupants	85 %	57 %
Part de locataires	13 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	20	10 098
Part des résidences principales	0,5 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	221	3 860
Part du parc total de logements	4 %	5 %
dont logements construits avant 1971	81 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	76 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	44 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	179 000 €	160 000 €

Communes de proximité
Construction neuve entre 2012 et 2021 (logements commencés ; source Sitadel)



CARACTÉRISATION ET PRINCIPAUX ENJEUX DU GROUPE (Communes de proximité)

Un groupe pluriel de communes rurales, en croissance sur la période récente

Ce groupe issu de l'armature du SCoT regroupe un **grand nombre de communes** (46), ces dernières n'accueillant toutefois que **8% de la population totale** de l'agglomération, soit un peu plus de 10 000 habitants (230 habitants en moyenne par commune).

La **majorité de celles-ci ne disposent quasiment d'aucun équipement, service ou commerce**. Lorsque c'est le cas (présence d'une école, d'une salle des fêtes ou d'un commerce de proximité) leur **rayonnement demeure très local dans le fonctionnement territorial**.

Ces communes bénéficient d'un **cadre de vie privilégié dont la préservation ressort comme un enjeu fort** (environnement et paysages remarquables, exploitations agricoles, patrimoine bâti rural etc.). La **composition de cet ensemble est très variée** : communes plutôt périurbaines du Val d'Adour et des Côteaux de Bigorre aux extrémités Nord et Nord-Est (Gayan, Aurensan...), communes des terrasses du piémont au Centre (Hibarette, Visker, Loucrup...), villages de piémont et des vallées (Batsurguère, Castelloubon) dans le secteur Lourdais, à la transition des massifs pyrénéens.

En proportion, ce groupe a connu la **plus forte attractivité résidentielle** de la CA TLP sur la **période récente**, avec une croissance enregistrée de 0,7 %/an entre 2014 et 2020 (soit près de 70 habitants supplémentaires chaque année). Selon les communes, ces **évolutions sont toutefois variables** (fortes dynamiques d'accueil à Julos, Bartrès et Layrisse par exemple, baisses de population à Ger, Gazost ou encore Sarrouilles).

Des enjeux concentrés sur l'amélioration et l'adaptation du parc de logements existants

Comme sur la majorité des autres groupes de communes, l'habitat présent dans cette strate est essentiellement individuel avec une proportion également dominante de propriétaires occupants. Les **villages du piémont** et du **secteur lourdais** sont quant à eux marqués par un poids **notable des résidences secondaires** parmi l'ensemble de leurs logements, phénomène qui s'est renforcé durant la période post-Covid.

De façon globale, l'offre locative, et notamment à vocation sociale y est quasi-inexistante, en lien avec la nature plus rurale et isolée des communes de ce groupe. Marginalement, une **diversification de l'offre** en cœur de village (ceux disposant d'un minimum de commerces ou services de proximité) sera à **soutenir** pour favoriser certains parcours résidentiels. Il s'agira ainsi d'encourager la production de quelques petites ou moyennes typologies de logements (du T1 au T3) en locatif (par exemple en privé ou en communal conventionné).

Si la **part de logements vacants** apparaît dans l'ensemble **relativement contenue**, la problématique apparaît **plus importante sur certaines communes**, notamment dans la **partie Sud**. Dans ce cadre, un accompagnement renforcé des propriétaires en vue d'une remise sur le marché sera à engager.

Les besoins en matière d'amélioration énergétique et d'adaptation du parc de logements existants sont également importants pour ce groupe.

Concernant la **réhabilitation énergétique**, l'enjeu ressort en particulier pour les villages du piémont et du secteur lourdais qui cumulent **plusieurs facteurs de précarité énergétique potentielle** : exposition à des hivers plus rigoureux, part importante de grandes maisons anciennes (notamment chauffées au fioul), propriétaires occupants modestes etc.

Si la part des personnes âgées vivant dans les communes de ce groupe est inférieure à la moyenne de la CA TLP, **des besoins existent en matière d'adaptation de l'habitat existant au vieillissement** ou de création d'une offre dédiée aux seniors en cœur de village (sous le format habitat partagé par exemple, en lien avec la réhabilitation d'un bâti ancien).

De façon transversale aux différentes actions engagées sur le parc existant, une **attention particulière sur la qualité des opérations réalisées** sera à entretenir, dans une logique de préservation du cadre patrimonial et paysager.



Orientations foncières :

Dans une optique de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PADD du SCoT de la CA TLP précise l'orientation suivante pour ce groupe de communes : « *Sur les communes de proximité, cet effort de densification devra aussi être mené. La prise en compte de l'environnement urbain et naturel sera primordiale pour assurer une bonne intégration du bâti et conserver le caractère rural et de piémont de ces espaces. Une attention particulière sera portée sur la hauteur et le volume des constructions afin d'éviter de dénaturer ces bourgs et villages* ».

Les **premières capacités identifiées** dans le diagnostic foncier financé par l'EPFO* (gisements fonciers « nets » au sein des tâches urbaines : dents creuses, cœurs d'îlots, densification) apparaissent **potentiellement suffisantes pour soutenir les besoins en logements** estimés sur les 6 ans du PLH (en particulier pour les communes des secteurs Nord et Centre du groupe). Le repérage fin de ces potentiels, leurs conditions de mobilisation, ainsi que les programmations adossées et leur phasage dans le temps resteront toutefois à définir au cas par cas en articulation avec les documents d'urbanisme.

*Cf. diagnostic PLH pour le détail de la méthodologie utilisée pour ce repérage foncier (p.88)

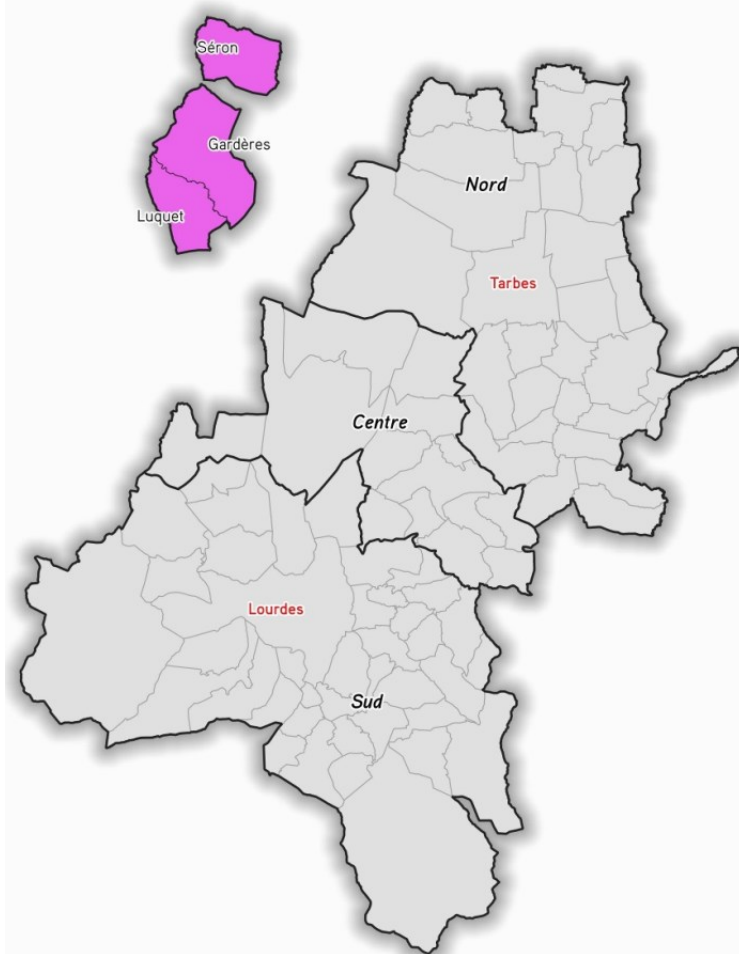
LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Communes de proximité)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire		Cf. logements communaux		
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé				
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes				
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers		Enjeu potentiel communes du secteur lourdaïs		
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins				
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

Communes des enclaves

Communes du groupe (armature SCoT) :

	Secteur (PLUi actuel)	Document d'urbanisme en vigueur
Gardères	Centre	PLUi Canton d'Ossun (2022)
Luquet		
Séron		



PROGRAMMATION LOGEMENTS (objectifs 2025-2030)

	Communes enclaves	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Programmation totale (objectifs 2025-2030)	≈ 40 logements (7 / an), <u>2 % de la programmation CA TLP</u>	≈ 1 920 logements (320 / an)
<i>dont logements vacants à réinvestir / remettre sur le marché</i>	3, soit 6 % de la programmation du groupe	≈ 420, soit 22 % de la programmation globale (70 / an)

Objectifs de diversification	≈ 5 logements à vocation sociale*, 10 % de la programmation du groupe	≈ 570 logements à vocation sociale*, (soit 95 / an) 30 % de la programmation globale
-------------------------------------	--	--

*Sont ici comptabilisés : les logements locatifs sociaux « familiaux » (gestion bailleur social, logements locatifs privés et logements communaux conventionnés), les logements conventionnés dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage...), les logements en accession aidée (type PSLA ou BRS) ainsi que les structure d'hébergement ou d'insertion sociale.

CHIFFRES CLES

POPULATION



	Communes enclaves	CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Population municipale en 2020	1 185 soit 1 % de la pop° de la CATLP	125 873
Croissance annuelle moyenne (2014-2020)	+0,1 % / an (+ 1 hab. / an)	+0,4 % / an (+ 484 hab. / an)
Part des 18-29 ans	9 %	14 %
Part des 75 ans et plus	11 %	13 %
Part des personnes seules	24 %	44 %
Part des couples sans enfant	31 %	26 %
Part des couples avec enfant(s)	37 %	19 %
Part des familles monoparentales	5 %	10 %

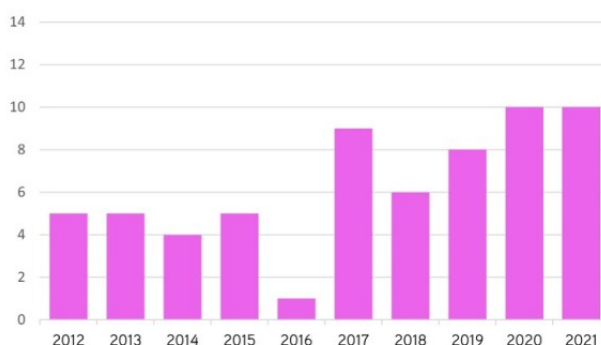
Source : INSEE, RP 2020

LOGEMENT



Logements / total (Insee RP 2020)	538	73 789
Part de logements en collectif	5 %	44 %
Part de logements en individuel	94 %	55 %
Part de logements construits avant 1971	31 %	43 %
Résidences principales (Insee RP 2020)	488	61 943
Part de propriétaires occupants	89 %	57 %
Part de locataires	9 %	41 %
Logements sociaux (RPLS 2023)	1	10 098
Part des résidences principales	0 %	16 %
Logements vacants de longue durée (> 2 ans) (LOVAC 2024)	27	3 860
Part du parc total de logements	5 %	5 %
dont logements construits avant 1971	85 %	77 %
dont logements dont la vacance est > 4 ans	74 %	61 %
Construction neuve (Sitadel2)		
Nombre de logements commencés (moyenne annuelle 2012-2021)	6 / an	377 / an
Marché immobilier (DV3F 2023)		
Prix médian d'une maison ancienne (2021-2022)	210 500 €	160 000 €

Communes enclaves
Construction neuve entre 2012 et 2021 (logements commencés ; source Sitadel)



CARACTÉRISATION ET PRINCIPAUX ENJEUX DU GROUPE (Communes des enclaves)

Un groupe de communes spécifique, à mi-chemin entre Tarbes et Pau

Les trois communes de ce groupe (Gardères, Luquet et Séron) constituent un petit ensemble spécifique, issu des enclaves bigourdanes insérées géographiquement dans le département des Pyrénées-Atlantiques. Bien qu'appartenant à la CA TLP, celles-ci ne sont pas intégrées au SCoT de l'agglomération du fait de cette discontinuité géographique et sont **associées au SCoT du Grand Pau**.

Situées à mi-chemin entre Tarbes et Pau (passage de l'autoroute A64 au sud de Luquet), ces communes de plaine demeurent essentiellement rurales et ne jouent pas un rôle de centralité au regard des équipements, commerces et services présents (les équipements de proximité les plus proches sont situés à Ger, hors CA TLP).



Des enjeux de diversification et d'adaptation de l'offre existante

Un peu plus de 1 100 habitants vivent dans ces trois communes de taille similaire (respectivement 338, 404 et 443 habitants à Séron, Luquet et Gardères). Leur **population est restée stable** sur la période récente (uniquement 8 habitants supplémentaires entre 2014 et 2020).

Malgré cette très faible évolution de la population, une **relative hausse de la construction neuve** est visible **depuis 2017** (8 à 9 logements produits en moyenne chaque année).

Si le **potentiel de remise sur le marché des logements vacants paraît modéré** (6 % de l'ensemble des logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans, soit un peu plus d'une trentaine de logements) et reste à confirmer sur le terrain, leur remobilisation demeure toutefois à soutenir.

De façon commune aux autres secteurs de l'agglomération, des **enjeux ressortent en matière d'accompagnement des ménages à la rénovation énergétique** ainsi qu'en matière **d'adaptation des logements au vieillissement** (bien que les proportions de logements anciens et de personnes âgées soient inférieures à celles de la CA TLP dans son ensemble).

L'offre d'habitat présente sur les 3 communes reste relativement monotypée (grands logements individuels en accession). De façon mesurée, une **recherche de diversification de l'habitat pourra ainsi être soutenue** afin de favoriser certains parcours résidentiels, notamment en **favorisant la production de petites typologies de logements locatifs** (logements privés ou communaux conventionnés par exemple).



Orientations foncières :

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Pau (approuvé en 2015) qui intègre ces communes des enclaves présente différentes orientations foncières dans la partie 2.2 « S'engager pour une moindre artificialisation des sols ». Parmi celles-ci figure l'orientation générale suivante « *Mettre en œuvre un urbanisme moins consommateur d'espace pour toutes les fonctions urbaines et particulièrement pour le résidentiel* ». Pour les communes plus rurales et isolées du SCoT parmi lesquelles sont intégrées Gardères, Luquet et Séron, le document indique une priorité de développement sur les secteurs disposant d'un assainissement collectif. A défaut, une recherche de réduction de la taille des parcelles des habitations individuelles est demandée, en privilégiant toutes techniques « alternatives » participant de cet objectif.

Les **premières capacités identifiées** dans le diagnostic foncier financé par l'EPFO* (gisements fonciers « nets » au sein des tâches urbaines : dents creuses, cœurs d'îlots, densification) apparaissent **potentiellement suffisantes pour soutenir les besoins en logements** estimés sur les 6 ans du PLH (en particulier sur la commune de Séron). Le repérage fin de ces potentiels, leurs conditions de mobilisation, ainsi que les programmations adossées et leur phasage dans le temps resteront toutefois à définir au cas par cas en articulation avec le document d'urbanisme.

*Cf. diagnostic PLH pour le détail de la méthodologie utilisée pour ce repérage foncier (p.88)

LES ACTIONS PRIORITAIRES A ENGAGER (Communes des enclaves)

		Niveau de priorité			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
1 Diversifier et améliorer la qualité de l'offre d'habitat	1.1 : Rééquilibrer l'offre à vocation sociale sur le territoire				
	1.2 : Promouvoir la qualité de l'habitat				
2 Remobiliser et redonner son attractivité à l'habitat existant	2.1 : Remobiliser les logements vacants du parc privé				
	2.2 : Accélérer l'amélioration énergétique des logements				
	2.3 : Renforcer les mesures de veille et d'accompagnement des copropriétés				
	2.4 : Lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé				
3 Prendre en compte et anticiper les besoins spécifiques de certains ménages	3.1 : Favoriser le libre choix résidentiel des personnes âgées et des personnes en situation de handicap				
	3.2 : Développer des solutions d'habitat adaptées aux jeunes				
	3.3 : Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers				
	3.4 : Porter des solutions d'habitat adaptées aux gens du voyage selon leurs besoins				
	3.5 : Définir des solutions d'hébergement, d'habitat et d'accompagnement appropriées aux ménages les plus précaires ou en rupture				

