

## Programme Local de l'Habitat du Grand Tarbes



### ◆ DIAGNOSTIC

## Sommaire

Le cadre d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat .....	4
<b>1. LES GRANDES DONNEES DE CADRAGE</b> .....	5
1.1. La situation de la Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes.....	5
1.2. Les priorités actuelles en matière de politiques d'habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes .....	8
1.3. Les priorités de l'Etat en matière d'habitat sur le territoire .....	9
1.4. Les priorités du Conseil Général des Hautes-Pyrénées .....	10
1.5. Le volet habitat dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	11
<b>2. POPULATION</b> .....	14
2.1. Les grandes tendances démographiques .....	14
2.2. Le revenu des ménages .....	19
2.3. Les ménages défavorisés.....	21
2.4. Les ménages fragiles.....	24
2.5. Les gens du voyage.....	28
<b>3. LOGEMENT</b> .....	29
3.1. Le point d'équilibre .....	29
3.2. Les grandes tendances du logement.....	34
3.3. Les grandes tendances du logement social.....	37
3.4. L'habitat neuf .....	42
3.5. L'habitat ancien .....	43
3.6. L'accession à la propriété .....	44
3.7. Les copropriétés .....	46
3.8. Le logement locatif .....	46
3.9. Le Logement indigne .....	49
3.10. L'hébergement .....	51
<b>4. FONCIER</b> .....	53
4.1. Les grandes tendances du foncier .....	53
4.2. Les documents d'urbanisme .....	54

4.3.	L'étalement urbain .....	55
4.4.	Le foncier agricole périurbain.....	59
<b>5.</b>	<b>ARTICULATION AUX POLITIQUES STRUCTURELLES.....</b>	<b>60</b>
5.1.	Les déplacements .....	60
5.2.	Les économies d'énergie .....	61
5.3.	Le développement durable .....	62
<b>6.</b>	<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>65</b>

Les Programmes Locaux de l'Habitat sont régis par le Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi la base du PLH est définie par l'article L 302-1.

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent »

L'élaboration du PLH comprend 3 phases : diagnostic, orientations et programme.

Ce premier document est le **diagnostic** du territoire. Il s'appuie sur

- Des premiers entretiens avec les élus et techniciens locaux, les services de l'Etat et en particulier la Direction Départementale des Territoires.
- Le Porter à Connaissance de l'Etat qui a fourni une part essentielle des données de ce document.
- Une analyse des documents déjà produits et d'actions conduites sur le territoire et concernant l'habitat.
- Des données statistiques récentes récoltées chez des partenaires ou acteurs locaux.
- La tenue de quatre ateliers thématiques tenus avec les acteurs locaux.

# 1. LES GRANDES DONNEES DE CADRAGE

## 1.1. La situation de la Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes

Carte 1 : Localisation du Grand Tarbes, source Google

La communauté d'agglomération du Grand Tarbes est située dans la Région Midi-Pyrénées, à 150 km de l'Atlantique, sur l'A64 et à proximité immédiate des Pyrénées.

Tarbes, qui en est la ville centre, est la préfecture des Hautes Pyrénées.

Le Grand Tarbes pèse 1/3 de la population de ce département

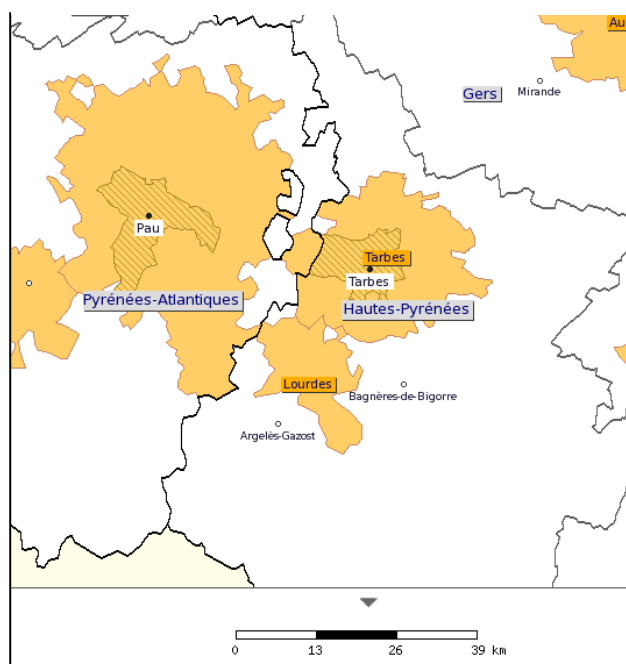


Composée de 12 communes et regroupant à ce jour environ 76.000 habitants, cette communauté se trouve donc géographiquement dans une zone attractive. Midi-Pyrénées est une des 3 régions les plus attractives de France avec Languedoc-Roussillon et Aquitaine, juste à côté.

Carte 2 : L'aire urbaine tarbaise, source DATAR

Cette agglomération est le moteur économique d'une aire urbaine de 112.000 habitants disposant de toutes les infrastructures et équipements nécessaires.

L'aire urbaine est un ensemble de communes constitué par un pôle urbain et par des communes rurales dont au moins 40 % de la population travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



Le nombre d'emplois sur zone a crû de 7% de 1999 à 2006, de qui a entraîné mécaniquement l'augmentation du nombre d'actifs résidant sur zone et ayant un emploi : pas moins de 1309 personnes.

Tableau 1 : Les emplois sur zone, source INSEE

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	38 371	35 752
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	28 183	26 874
Indicateur de concentration d'emploi	136,1	133,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	51,0	50,7

Ainsi l'indicateur de concentration d'emploi est en augmentation de 1999 à 2006, il atteint désormais 136,1 (133,5 à Toulouse ; 123,5 à Pau).

Globalement le rôle de pôle d'emplois du Grand Tarbes est confirmé par les indicateurs de l'INSEE qui montrent une augmentation de 2 points de la part des actifs sur une période de 8 ans.

Tableau 2: Les actifs sur l'agglomération, source INSEE

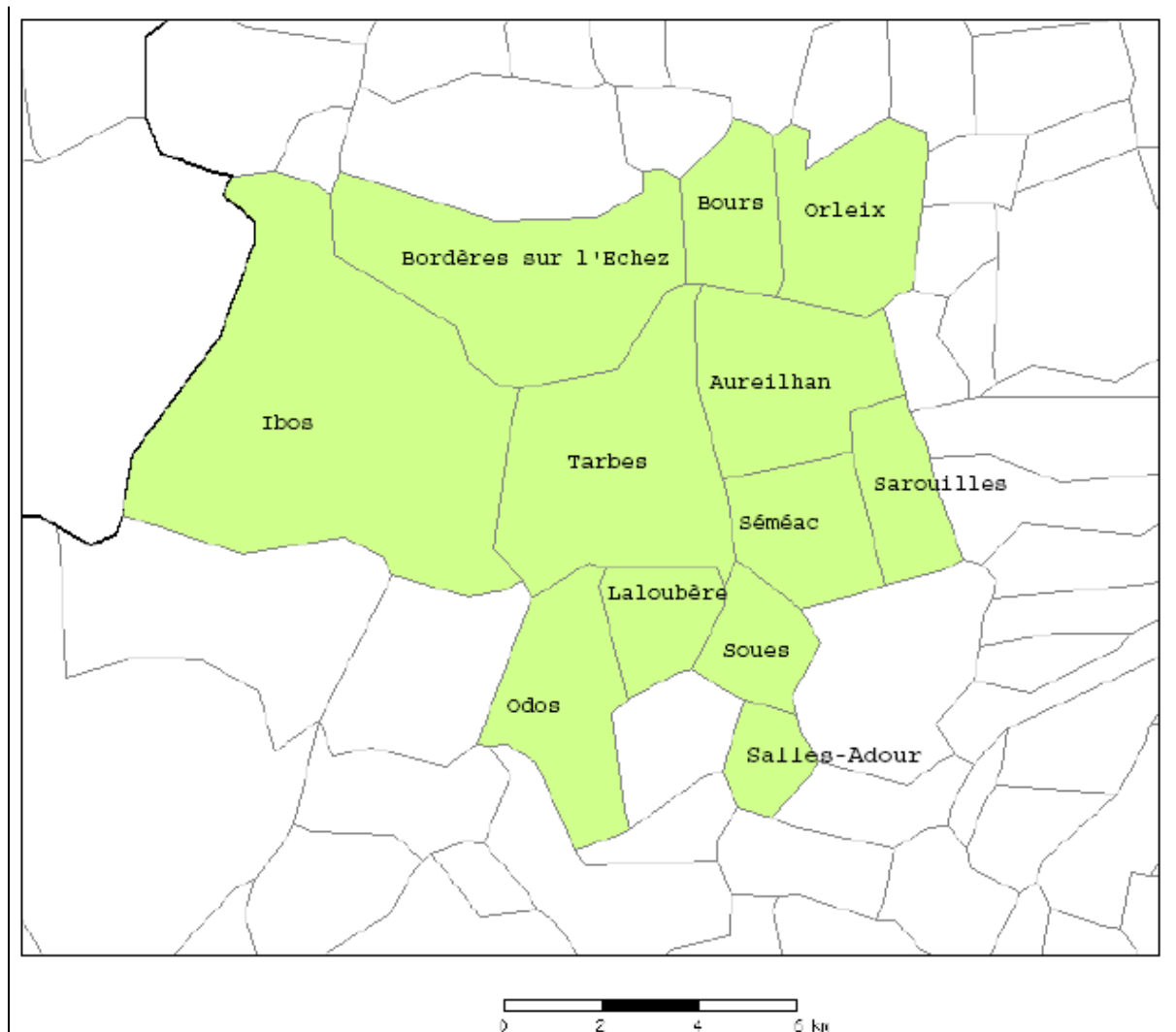
	2007	1999
<b>Ensemble</b>	<b>47 732</b>	<b>48 442</b>
Actifs en %	68,5	66,5
dont :		
actifs ayant un emploi en %	58,9	55,2
chômeurs en %	9,7	11,0
Inactifs en %	31,5	33,5
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,2	13,5
retraités ou préretraités en %	9,3	8,6
autres inactifs en %	10,0	11,5

Nous remarquons également une spécificité forte de l'agglomération du fait de la présence d'étudiants. Le campus universitaire situé dans la ville de Tarbes est le deuxième site universitaire de la région Midi-Pyrénées, après Toulouse, avec 5.000 étudiants.

Ainsi cette agglomération est ancrée dans un processus durable d'urbanisation auquel le territoire doit répondre du quadruple fait :

- de sa position géographique, au « sud », qui la rend attractive.
- d'être un pôle urbain. On peut estimer actuellement que 80% de la population vit en ville, la moitié il y a un siècle. C'est un facteur d'attractivité supplémentaire pour le territoire.
- de sa position géographique qui lui offre les atouts de la mer (Atlantique/côte basque), de la montagne (Pyrénées à portée de main) ou encore culturels (cité mariale de Lourdes voisine)
- de son niveau d'équipement, notamment son pôle universitaire et sa desserte routière/ferroviaire/aérienne, favorisant ainsi la mobilité, va également jouer dans le sens de son attractivité.

Carte 3: Le Grand Tarbes, source DATAR



---

## 1.2. Les priorités actuelles en matière de politiques d'habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes

---

La Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat début 2004, c'est à dire juste avant la loi sur les nouvelles responsabilités locales d'août 2004, loi qui codifiait les PLH, en les rendant obligatoires pour les EPCI de plus de 50.000 habitants.

Cinq axes prioritaires y ont été déclinés en programme d'action :

- La requalification de la fonction résidentielle des centres
- Le rééquilibrage de l'offre locative sociale sur l'agglomération
- Le logement des jeunes
- La lutte contre toutes les formes d'exclusion liées à l'habitat
- La mise en place d'outils pour une politique locale de l'habitat

L'évaluation des 29 actions prévues sera un des éléments indicatifs dans l'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat.

D'ores et déjà il est important de souligner :

- ⊕ Que les actions sur la requalification des centres ont été mises en place, notamment par le biais de 2 Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat qui sont en cours (AXE 1)
- ⊕ Que le rééquilibrage de l'offre locative sociale a été une préoccupation constante de l'agglomération (AXE 2)
- ⊕ Que la lutte contre les formes d'exclusion a été menée avec force notamment pour la question des gens du voyage (AXE 4)

Enfin il est indispensable de mentionner le chantier de renouvellement urbain : Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Nord et le Quartier Centre Est.

Ce chantier est extrêmement ambitieux puisqu'il concerne la démolition de 732 logements dont 602 conventionnés avec l'ANRU et la reconstruction de 561 autres, essentiellement sur les communes de Tarbes, Aureilhan et Séméac.

Ce chantier a démarré par une convention d'application partenariale le 12 octobre 2004, juste après le démarrage du PLH. Prévue dans l'AXE 2, action II - 1, ce programme a très largement mobilisé l'agglomération du Grand Tarbes jusqu'à présent.

Le bilan 2009 de l'ORU fait apparaître :

- que le projet du Quartier Nord est en voie d'achèvement, restant la démolition du bâtiment F
- que pour le centre-est, les premières phases opérationnelles ont été concluantes.



---

### 1.3. Les priorités de l'Etat en matière d'habitat sur le territoire

---

Les enjeux de l'Etat sont retranscrits dans le Porter A Connaissance, en application des articles L 302-2 et R 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il ressort des premiers débats avec les services de l'Etat dix enjeux pour l'agglomération tarbaise :

- ⊕ Répondre aux besoins de logements locatifs sociaux
- ⊕ Etablir un bilan de la Rénovation Urbaine (l'ORU de l'agglomération tarbaise) et définir les nouveaux champs de la reconquête urbaine des centres-villes.
- ⊕ Agir pour diversifier et rendre attractif le parc de logements privés, lutter contre l'insalubrité, le logement indécent, le logement indigne (la problématique du parc ancien)
- ⊕ Mettre en conformité les communes de l'agglomération tarbaise avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU (art. L. 302-5 à L. 309-9-2 du CCH)
- ⊕ Prendre en compte les populations spécifiques : les personnes défavorisées (PDALPD + DALO), les personnes dans domicile ou les mal logées, les gens du voyage, les personnes handicapées, les personnes âgées, les jeunes
- ⊕ Promouvoir le Développement Durable, lutter contre la précarité énergétique et intégrer le Grenelle de l'Environnement
- ⊕ Coordonner politique foncière et habitat
- ⊕ Coordonner urbanisme et habitat
- ⊕ Coordonner transports, déplacements et habitat
- ⊕ Conduire la politique de l'habitat du Grand Tarbes

Ces enjeux sont de portée nationale et/ou locale et impliquent que le Programme Local de l'Habitat apporte, si nécessaire, des éléments de réponse à ces différents enjeux.

Bien évidemment ces réponses varient d'un territoire à l'autre en fonction des éléments de diagnostic et des orientations de la politique locale de l'habitat que décident de mettre en œuvre les collectivités locales.

D'ores et déjà une initiative de création d'un observatoire est portée par l'Etat et le Conseil Général des Hautes Pyrénées. La création d'un observatoire étant une des figures imposées des PLH, l'agglomération du Grand Tarbes et ces deux partenaires chercheront les cohérences des observations des territoires en matière de politiques d'habitat.

---

#### 1.4. Les priorités du Conseil Général des Hautes-Pyrénées

---

Les politiques d'habitat mises en œuvre localement doivent tenir compte des orientations du Plan Département d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. Ce plan est piloté par le Conseil Général des Hautes-Pyrénées et l'Etat.

Il est actuellement en révision pour la période 2010-2015, nous retiendrons pour l'instant les priorités affichées et qui sont structurées autour de cinq axes regroupant 15 actions :

- Le développement de l'offre de logements pour les publics du plan
- L'optimisation du rapprochement entre l'offre et la demande de logements au bénéfice des publics du plan
- L'amélioration des conditions d'habitat
- Le renforcement et le développement des aides et les services aux personnes
- Le développement de la communication des actions du plan.

Ce plan ne comprend pas d'objectifs quantifiés ni territorialisés. Il conviendra donc de s'assurer des cohérences et des articulations entre le Programme Local de l'Habitat du Grand Tarbes et le PDALPD (exemple : articulation avec le pôle habitat indigne installé depuis février 2007)

Quant aux autres interventions du Conseil Général, elles prennent différentes formes dans le cadre du FSL :

- ⊕ Accès au logement
- ⊕ Maintien dans le logement
- ⊕ Aide aux copropriétaires en difficulté
- ⊕ Garantie des risques locatifs.

Nous noterons enfin que le Conseil Général examine actuellement la possibilité de création d'un Etablissement Public Foncier Local.

Le Conseil Général des Hautes-Pyrénées n'est pas délégataire des aides à la pierre.

En conséquence le dialogue de programmation des aides a logement, issu du PLH, se tiendra essentiellement entre l'Etat et le Grand Tarbes.

## 1.5. Le volet habitat dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

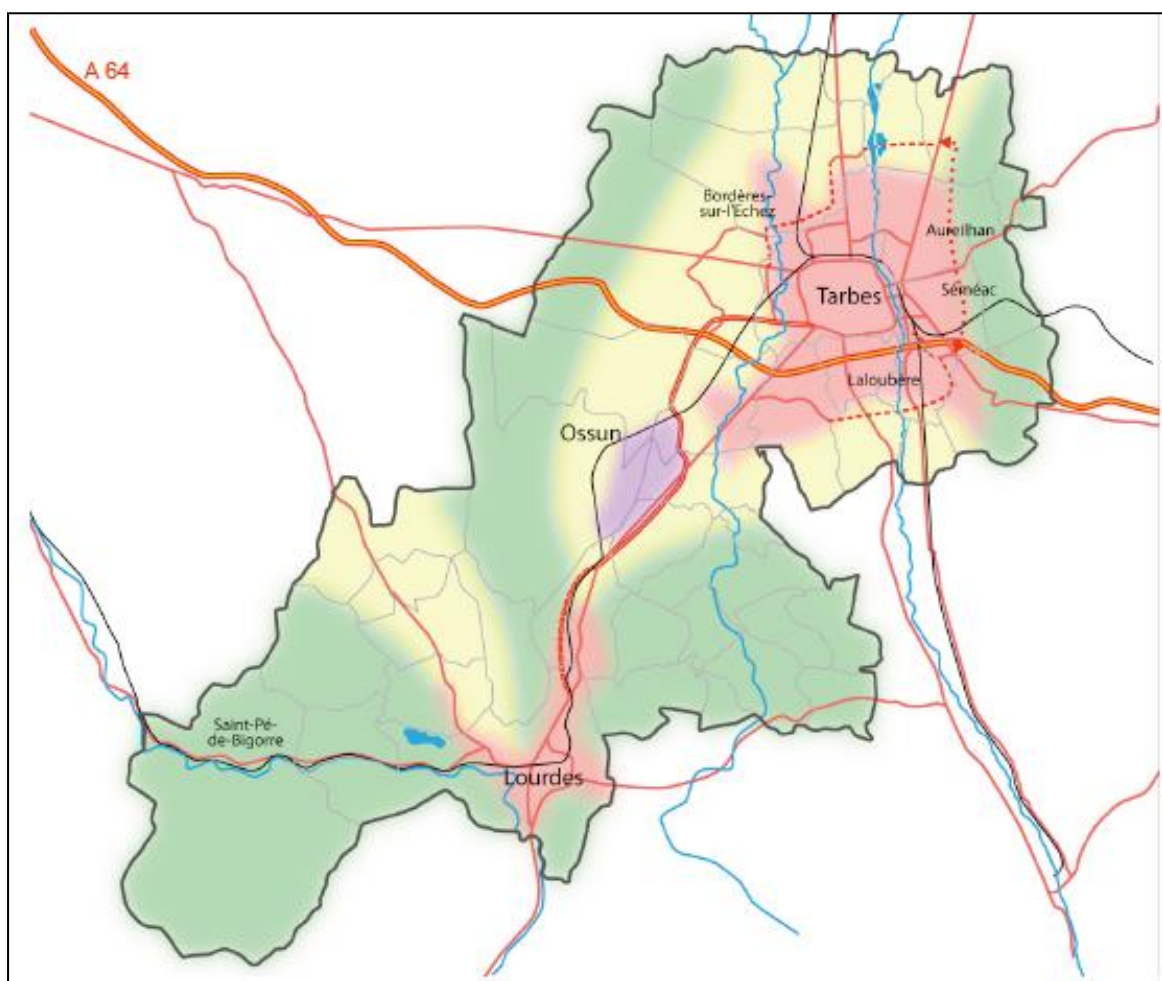
Les conséquences d'un Schéma de Cohérence Territoriale doivent être prises en compte dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.

De plus le maître d'ouvrage du SCoT devra formuler un avis sur le PLH.

Le syndicat mixte SCoT TOL (Tarbes – Ossun – Lourdes) est en cours d'élaboration d'un SCoT.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont été validés en comité syndical du 29/9/2006.

Carte 4 : Périmètre du SCoT, source SCoT



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu le 13/12/2007 puis le Document d'Orientations Générales, débattu le 2/9/2009, ne sont pas validés pour l'heure compte tenu de changements de périmètre, de gouvernance et d'évolutions économiques et sociales sur le territoire.

Les points forts se dégagent actuellement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable<sup>1</sup> et du Document d'Orientations Générales<sup>2</sup> :

- ⊕ Un horizon démographique de 125.000 habitants en 2025, nécessitant la création de 12.300 logements supplémentaires
- ⊕ AXE 2 : Maîtriser le développement urbain en assurant une gestion économe de l'espace
- ⊕ AXE 4 : Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat

Dans le cadre de l'AXE 2, nous retiendrons un objectif moyen d'urbanisation nouvelle de 25 logements par hectare.

Cet objectif est adossé à un optimum en termes de production de logements par typologie.

Tableau 3 : Perspective de production de logements, source SCoT

Logements nouveaux	Collectif	Intermédiaire	Individuel groupé	Individuel	Total
<i>Répartition par forme urbaine</i>	30%	25%	25%	20%	100%
<i>Densité (logement/ha)</i>	60	35	25	12	<b>25</b>

Cet objectif est également relié à une typologie urbaine, cette typologie impactant directement le Grand Tarbes (rural et périurbain).

Tableau 4 : Perspective de densification, source SCoT

Type d'urbanisation	Urbain dense	Péri-urbain	Rural	moyenne
<i>Densité moyenne (logements/ha)</i>	<i>entre 30 à 45</i>	<i>entre 20 à 30</i>	<i>15 ou plus suivant l'organisation du territoire</i>	<b>25</b>

La reconquête des centres de ville et la veille foncière sont identifiées comme outils complémentaires à cette gestion économe du territoire.

Dans le cadre de l'AXE 4, nous retiendrons le principe général d'une double clef de répartition de production de logements :

- Une moitié en accession à la propriété
- Globalement 1/3 des logements nouveaux seront dans le segment du locatif social. L'objectif affiché est de tendre vers 20% de logements sociaux sur l'ensemble du territoire.

<sup>1</sup> Version débat du 13 décembre 2007.

<sup>2</sup> Document version du 18 mai 2009.

L'effort de réduction de la vacance doit être prolongé. Cependant la construction neuve sera le moteur de la production de logements. A l'échelle du SCoT, 625 des 650 logements annuels attendus seront dans la sphère de production du logement neuf. A l'intérieur de ce volume de production d'habitat neuf, 1/10 est proposé en renouvellement urbain.

Enfin les objectifs quantifiés de besoins fonciers ont été évalués dans la cadre du projet de PADD.

Tableau 5 : Evaluation des besoins fonciers, source SCoT

Forme urbaine	collectif	intermédiaire	individuel groupé	individuel	total
répartition	30%	25%	25%	20%	100%
nb logements	3 570	2 975	2 975	2 380	11 900
densité logt/ha	60	35	25	12	25
ha foncier/ habitat	60	85	118	197	460
ha par an	3,1	4,5	6,3	10,4	24,3

Besoins fonciers pour	Habitat	ZAE	Equipements et voirie	Total
nombre d'ha	460	120	170	750
nombre d'ha par an	24	6	9	39

Dans la répartition territoriale prévisionnelle, il est à noter que l'essentiel des communes du Grand Tarbes seraient en secteur de développement urbain.

- Quatre autres communes seraient situées principalement dans les espaces de valorisation agricole et économique
- Une commune serait classée principalement dans les espaces de mise en valeur de la nature

Chacun de ces sous espaces est affecté d'objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de diversification de l'habitat.

Il est à noter cependant qu'il n'y a pas de territorialisation du SCoT à l'échelle de l'agglomération du Grand Tarbes.

**Enfin ces éléments sont purement INDICATIFS, pour l'heure, le SCoT n'est pas exécutoire. Le PLH du Grand Tarbes devra cependant s'en inspirer en vue d'une compatibilité ultérieure.**

## 2. POPULATION

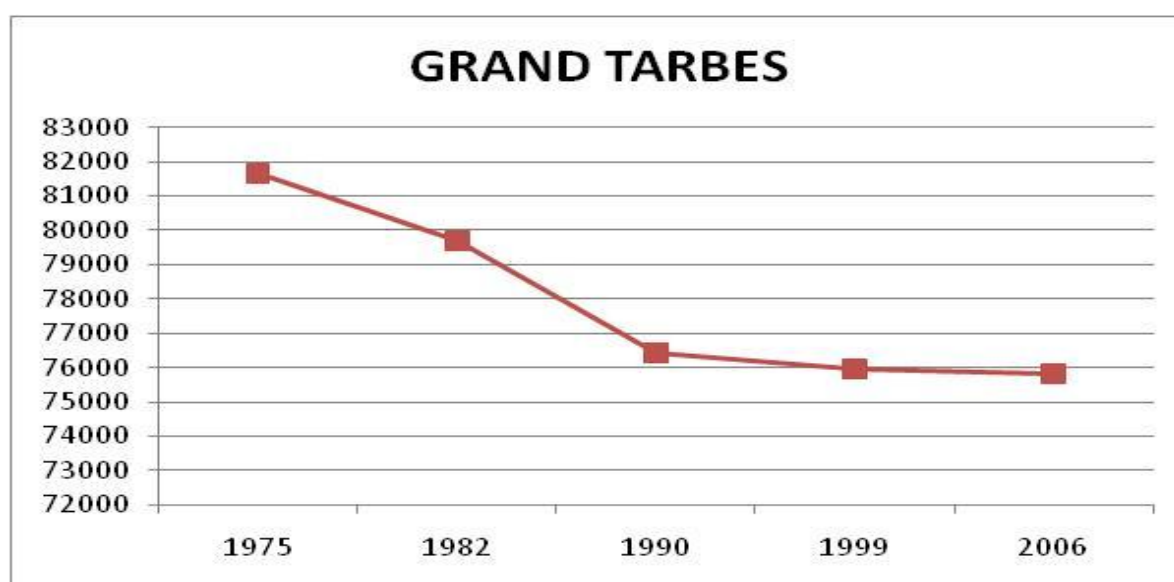
### 2.1. Les grandes tendances démographiques

L'agglomération du Grand Tarbes représente aujourd'hui environ 76.000 habitants<sup>3</sup>, dont 60% sur la ville centre.

Globalement la population reste à la baisse depuis une génération, ceci dans un contexte géographique plutôt bon. L'ensemble Hautes Pyrénées a en effet retrouvé la croissance depuis 1999 (+0,3% par an environ).

Tableau 6 : Population du Grand Tarbes, source INSEE

INSEE	1975	1982	1990	1999	2006
AUREILHAN	7895	7590	7454	7453	7469
BORDERES SUR L'ECHEZ	3426	3712	3893	3556	3879
BOURS	524	547	602	715	715
IBOS	1987	2238	2309	2779	2665
LALOUBERE	1444	1333	1296	1358	1706
ODOS	2222	2854	3287	3285	3258
ORLEIX	1152	1253	1523	1673	1663
SALLES-ADOUR	298	328	358	333	414
SARROUILLES	415	468	526	548	568
SEMEAC	5158	5012	4428	4760	5031
SOUES	2238	2929	3179	3056	3023
TARBES	54897	51422	47566	46433	45433
<b>GRAND TARBES</b>	<b>81656</b>	<b>79686</b>	<b>76421</b>	<b>75949</b>	<b>75824</b>



<sup>3</sup> Décompte de la population municipale selon le décret du 8 juin 2003, abandonnant la notion de population sans double compte.

Cette évolution est cependant contrastée :

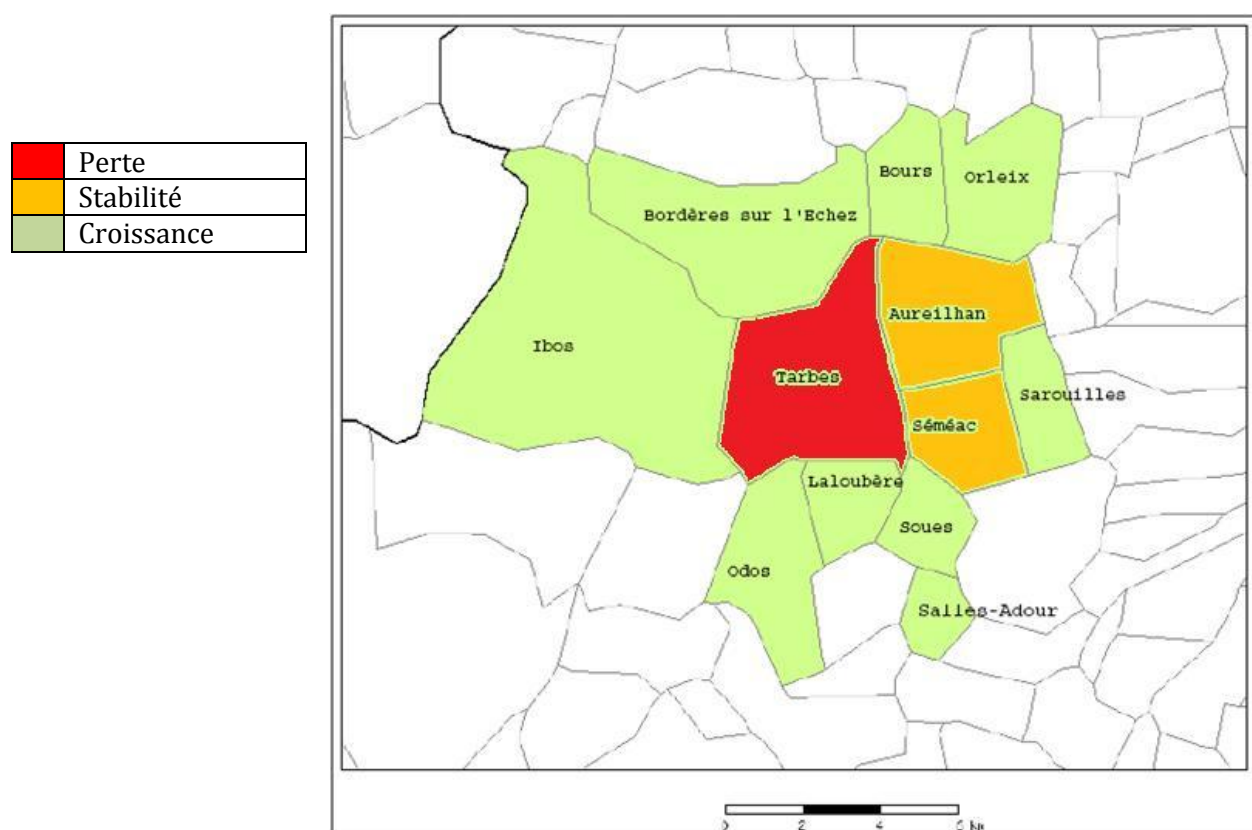
- La ville centre perd de son influence, la baisse démographique est de 18%,
- Deux communes : Aureilhan et Séméac sont stables, en légère baisse cependant. Ces deux communes forment avec Tarbes une conurbation,
- Deux communes ont une croissance comprise entre 10 et 20% : Bordères et Laloubère
- Les sept autres communes sont en croissance forte, supérieure à 30% sur la période.

Il y a ainsi une évolution différenciée entre la ville centre, deux communes liées à elle qui sont juste stables et les autres communes en développement plus fort.

Tableau 7 : population selon 3 secteurs, source INSEE

	INSEE	1975	1982	1990	1999	2006
<b>TARBES</b>		54897	51422	47566	46433	45433
<b>AUREILHAN/SEMEAC</b>		13053	12602	11882	12213	12500
<b>AUTRES COMMUNES</b>		13706	15662	16973	17303	17891

Carte 5 : Les 3 secteurs d'évolution de population, source INSEE



Ces évolutions démographiques masquent cependant un triple mécanisme :

1. Celui d'un vieillissement de la population de l'agglomération. Nous le constatons au travers deux indicateurs :
  - a. La part des plus de 65 ans atteint 22% (17% en France métropolitaine)
  - b. Le solde naturel qui marque la différence entre les naissances et les décès, encore positif à 0,1% sur 1999-2006, décroît progressivement depuis 1975.
2. Celui d'une réduction de la taille moyenne des ménages : le desserrement<sup>4</sup>. Ainsi nous observons que cette réduction avoisine 6% sur 1999-2006.

Tableau 8 : Taille des ménages, source INSEE

INSEE	1999	2006
<b>Population des ménages</b>	74012	73284
<b>Ménages</b>	34 559	36 275
<b>Taille des ménages</b>	2,1416	2,0202

Le détail de la structure des ménages met en évidence par exemple que les ménages d'une ou de deux personnes sont majoritaires quelque soit le statut d'occupation. Nous sommes en dessous de la moyenne départementale (2,16), ce qui traduit le rôle urbain de l'agglomération.

Nous noterons par exemple que les personnes seules en parc privé locatif représentent à elles seules 52% des ménages, le locatif étant concentré dans les villes.

Tableau 9 : Structure des ménages en 2007, source FILOCOM

Structure des ménages 2007	Propriétaires Occupants		Locataires secteur public		Locataires secteurs privé	
	GRAND TARBES	Hautes-Pyrénées	GRAND TARBES	Hautes-Pyrénées	GRAND TARBES	Hautes-Pyrénées
<b>1 personne</b>	30.4 %	26.3 %	46.1 %	42.8 %	52.2 %	48.5 %
<b>2 personnes</b>	37.6 %	36.9 %	25.8 %	26.2 %	24.9 %	25.2 %
<b>3 personnes</b>	14.6 %	16.5 %	13.5 %	14.9 %	11.4 %	13.1 %
<b>4-5 personnes</b>	16.1 %	18.6 %	12.1 %	13.8 %	10.2 %	11.7 %
<b>6 personnes et +</b>	1.3 %	1.6 %	2.5 %	2.4 %	1.4 %	1.5 %

<sup>4</sup> Bien que le desserrement soit très fortement lié à l'âge moyen, nous le considérons comme un facteur à part entière car il est issu également d'autres évolutions démographiques : moins d'enfants ou ménages monoparentaux par exemple.



3. Celui d'une amélioration des arrivées de population sur l'agglomération. Bien qu'encore négatif de 0,1% sur la période 1999-2006, le solde migratoire qui marque la différence des arrivées sur les départs s'améliore depuis la période 1982-1990. Dans la suite des éléments précédents nous remarquerons :
  - a. Que le solde migratoire est positif sur les communes d'Aureilhan et de Séméac, respectivement pour +0,3% et +0,8% sur 1999-2006
  - b. Que pour Tarbes il reste encore à -0,5%.

En comparaison à deux agglomérations du Sud et proches de Tarbes, nous constatons en effet que l'attractivité du Grand Tarbes reste comparable.

<b>Part des personnes habitant 5 ans auparavant</b>	<b>GRAND TARBES</b>	<b>MONTAUBAN TROIS RIVIERES</b>	<b>PAU PYRENEES</b>
<b>Le même logement ou la même commune</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>70%</b>
<b>Une autre commune du département</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>14%</b>
<b>Ailleurs</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>

Cette attractivité est comparable dans les grandes lignes à celle des Hautes-Pyrénées : on vient d'un autre département dans 11% des cas.

Avec un solde migratoire qui reprend des couleurs (+0,5% par an), le département est donc attractif. Il y a donc bien une carte à jouer pour le Grand Tarbes comme pôle urbain et d'emploi.

**En synthèse...**

**Il y a donc une certaine stabilisation de la population aux alentours de 76.000 habitants sur l'agglomération du Grand Tarbes.**

**Cette agglomération renforce son attractivité grâce à sa situation, mais la ville centre n'en bénéficie pas suffisamment.**

**Enfin le vieillissement de la population est sensible et nous voyons que la taille des ménages s'est réduite de 5,7% sur la dernière période intercensitaire.**

**L'indicateur démographique va donc jouer un rôle central dans l'élaboration de la politique habitat de l'agglomération et de sa stratégie foncière associée.**

**Les premiers questionnements suivants émergent :**

- ⊕ Scénario de développement à horizon 2025 (SCoT) et projection pour 2012/2017 (PLH)**
- ⊕ Répartition géographique du scénario par commune**

**En effet le besoin de logement et les moyens fonciers nécessaires seront deux des éléments majeurs du PLH de l'agglomération du Grand Tarbes.**

## 2.2. Le revenu des ménages

Avec un revenu fiscal moyen de 19012€, les ménages de l'agglomération tarbaise se situent dans la moyenne départementale.

Cette moyenne masque cependant un niveau de revenu moyen nettement plus faible sur la ville centre comparativement aux communes périphériques.

Tableau 10 : Revenus des ménages, source IRCOM/DDT 65

Commune	Taux de foyers non imposés 2004	Revenu fiscal moyen 2004	Taux de foyers non imposés 2008	Revenu fiscal moyen 2008
Aureilhan	48,36%	14 603	47,06%	20 083
Bordères-sur-l'Échez	46,83%	14 980	43,99%	20 270
Bours	41,80%	17 705	35,88%	25 144
Ibos	40,88%	18 404	39,99%	23 926
Laloubère	38,15%	19 084	36,08%	26 884
Odos	34,40%	22 542	33,86%	29 442
Orleix	48,72%	16 156	42,87%	22 286
Salles-Adour	44,17%	17 990	37,72%	27 837
Sarrouilles	42,03%	17 753	34,39%	26 760
Séméac	43,84%	16 260	41,76%	22 223
Soues	50,42%	14 145	45,58%	20 851
Tarbes	55,57%	12 482	53,48%	16 876
<b>GRAND TARBES</b>	<b>51,67%</b>	<b>13 920</b>	<b>49,32%</b>	<b>19 012</b>
<b>Département</b>	<b>53,04%</b>	<b>13 822</b>	<b>50,08%</b>	<b>19 165</b>

Le besoin de logement accessible sera donc plus fort sur la ville centre, alors même que les tensions foncières y sont réelles. Les programmes locatifs publics et privés devront prendre en compte cette donnée.

Dit autrement, si nous observons les ménages selon les statuts d'occupation nous constatons :

- ⊕ Que le parc social public s'adresse au plus grand nombre et aux ménages avec des revenus faibles.
- ⊕ Que le parc privé joue également un rôle social particulièrement important.

Tableau 11 : Bas revenus selon le statut d'occupation, source FILOCOM 2007

Part des ménages imposables	Propriétaires Occupants		Locataires secteur public		Locataires secteur privé	
	GRAND TARBES	Hautes-Pyrénées	GRAND TARBES	Hautes-Pyrénées	GRAND TARBES	Hautes-Pyrénées
Ménages avec ressources < 30 % plafond PLUS	6%	8.1 %	35.1 %	30.8 %	25%	24.1%
Ménages avec ressources < 100 % plafond PLUS	57.3 %	63.7 %	94.8 %	94.1 %	85.9%	86.3%

---

### 2.3. Les ménages défavorisés

---

- Ménages issus du Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées.

L'agglomération tarbaise concentre largement les problématiques d'accès au logement pour les ménages en difficulté et notamment la ville centre.

Ainsi 81% des demandes relevées sur l'ensemble du département sont sur le secteur du Grand Tarbes.

Tarbes représente 82% de la demande constatée sur l'agglomération.

Au total nous avons un flux d'environ 200 demandes par an pour du public issu du PDALPD.

Tableau 12 : Demandes locatives PDALPD, source DDT65 et CG65

Demandes locatives émanant de personnes relevant du PDALPD		
	2008	2009
Aureilhan	11	8
Bordères-Echez	5	4
Bours	0	1
Ibos	4	1
Laloubère	1	
Odos	12	7
Orleix		
Salles-Adour		
Sarrouilles		
Séméac	11	5
Soues	1	1
Tarbes	176	161
<b>GRAND TARBES</b>	<b>221</b>	<b>188</b>
<b>Département</b>	<b>276</b>	<b>228</b>

Les principaux motifs de la demande tels qu'ils ressortent des analyses de l'Etat et du Conseil Général sont :

- ⊕ le logement temporaire du ménage en structure d'hébergement ;
- ⊕ l'hébergement du ménage par un tiers ;
- ⊕ le logement inadapté à la composition familiale du ménage ;
- ⊕ le logement inadapté aux ressources du ménage et le non-renouvellement du contrat du logement au ménage.

Sur ces 200 demandes, environ 90 attributions de logement par an (relogements) ont lieu au titre de l'accord collectif sur les années 2008 et 2009.

L'essentiel des relogements se font sur Tarbes : 93% de l'agglomération.

Tableau 13 : Relogements du public PDALPD, source DDT65 et CG65

<b>Relogements réalisés dans le cadre du PDALPD</b>		
	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Aureilhan</b>	11	2
<b>Bordères-Echez</b>	3	1
<b>Bours</b>		
<b>Ibos</b>		
<b>Laloubère</b>		
<b>Odos</b>		1
<b>Orleix</b>		
<b>Salles-Adour</b>		
<b>Sarrouilles</b>		
<b>Séméac</b>	1	2
<b>Soues</b>		
<b>Tarbes</b>	69	83
<b>GRAND TARBES</b>	<b>84</b>	<b>89</b>
<b>Département</b>	<b>100</b>	<b>94</b>

L'agglomération du Grand Tarbes et particulièrement la ville de Tarbes accueillent le relogement des ménages relevant du Plan Départemental.

Ainsi on peut évaluer globalement que l'agglomération du Grand Tarbes concentre entre 55 et 60% des problématiques d'accès ou de maintien dans le logement du département, alors qu'elle pèse démographiquement pour un tiers. Les données du Conseil Général des Hautes Pyrénées en matière de Fonds Solidarité Logement sont ainsi particulièrement parlantes :

- ⊕ accès au logement : 133 dossiers, dont 116 sur Tarbes, pesant environ 55% des aides et ménages concernés,
- ⊕ maintien dans le logement : 154 dossiers, dont 140 sur Tarbes, pesant environ 59% des aides et ménages concernés,
- ⊕ précarité énergétique<sup>5</sup> (électricité, gaz, eau) : 765 dossiers, dont 657 sur Tarbes, pesant environ 58% des aides et ménages concernés.

<sup>5</sup> Donnée hors familles avec enfants non connues au niveau territorial.

- Bilan du Droit Au Logement Opposable sur le territoire de l'agglomération

Trente recours de ménages ont été comptabilisés, en cumul depuis 2008, par la commission DALO.

Ici encore il est clair que la ville centre est particulièrement concernée par ce public.

Tableau 14 : Synthèse des avis de la commission DALO, source DDT65

<b>Avis commission DALO (recours DALO)</b>		
	31/12/2008	31/12/2009 (cumulé)
Aureilhan		
Bordères-Echez		
Bours		
Ibos	1	
Laloubère		
Odos		
Orleix		
Salles-Adour		1
Sarrouilles		
Séméac		2
Soues		
Tarbes	10	27
<b>GRAND TARBES</b>	<b>11</b>	<b>30</b>

---

## 2.4. Les ménages fragiles

---

- Les personnes âgées

Plusieurs dispositifs sont mis en place par le Conseil Général des Hautes-Pyrénées et concerne le territoire de l'agglomération :

- ⊕ Des lieux de conseil et d'information : le Centres Locaux d'Information et de Coordination (CLIC), notamment le CLIC SADE (Service d'Accueil Génération), à Tarbes.
- ⊕ Des aides légales : Aides Personnalisées à l'Autonomie
- ⊕ Des structures d'accueil spécialisées : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) notamment.

Le Programme Local de l'Habitat peut permettre de structurer le lien entre l'offre d'habitat sur le Grand Tarbes (typologie/localisation, etc.) et les dispositifs d'appui à la personne. Ainsi les thématiques suivantes peuvent être abordées :

- ⊕ L'approche des besoins de logement en fonction de l'évolution du territoire,
- ⊕ Une meilleure connaissance de l'offre existante
- ⊕ La définition de processus de production de logements dédiés : secteurs cibles, produits logements, traitement de l'environnement, etc.

- Les personnes handicapées

Comme précédemment, des dispositifs spécifiques sont dédiés à l'habitat des personnes handicapées.

Au-delà des dispositifs prévus aux personnes âgées et qui s'adressent spécifiquement aux personnes handicapées, nous citerons particulièrement la Maison Départementales des Personnes Handicapées (MDPH) qui permet l'accès pour ces personnes :

- ⊕ A des aides humaines
- ⊕ A des aides techniques
- ⊕ A des aides à l'habitat



Dans ce cadre la Maison Départementale du Handicap traite des dossiers d'adaptation :

- 17 dossiers aidés depuis 2007, en plus de la Prestation de Compensation du Handicap
- 8.594 € de travaux en moyenne par dossier
- Travaux de salles de bains essentiellement

Enfin, le recensement de l'offre des logements adaptés auprès des organismes d'HLM peut être envisagé également pour flécher des logements adaptés.

Un premier état des lieux<sup>6</sup> permet de recenser 143 logements.

Par ailleurs nous avons pu décompter 127 ménages occupant un logement adapté et ayant un loyer moyen de hors charges de 338€.

- Les jeunes

C'est une des populations cibles de la politique du Grand Tarbes dans le cadre de son premier Programme Local de l'Habitat.

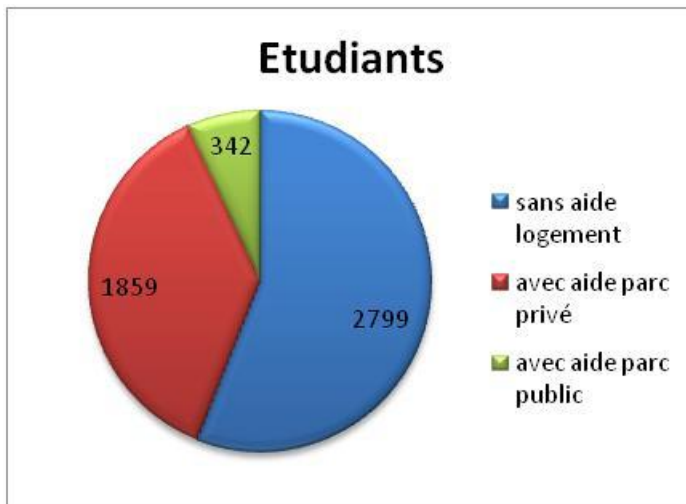
Plusieurs facteurs concourent à réactualiser les actions logement à destination des jeunes :

- ⊕ Le Foyer des Jeunes Travailleurs qui a vocation à se transformer en résidences sociales pour offrir un logement temporaire à une population plus diversifiée.
- ⊕ Le contexte législatif qui intègre une analyse et un programme d'intervention au niveau départemental, dans le cadre des Plan Départementaux pour le Logement des Jeunes. Ceux-ci quand ils sont élaborés peuvent cibler des actions telles que :
  - L'encouragement des bailleurs sociaux à augmenter au sein de leurs opérations la proportion de petits logements (T1 à T2), particulièrement adaptés aux jeunes,
  - La présence d'un volet « logement des jeunes » dans les opérations programmées
  - La mobilisation des élus locaux, les bailleurs sociaux et les gestionnaires de résidences sociales et de foyers de jeunes travailleurs sur la relance d'un programme de résidences sociales
- ⊕ La présence d'un contingent important d'étudiants sur l'agglomération dont une grande proportion bénéficie d'une aide au logement.

---

<sup>6</sup> Enquête SEMI/OPH65 et Promologis portant sur 7231 logements.

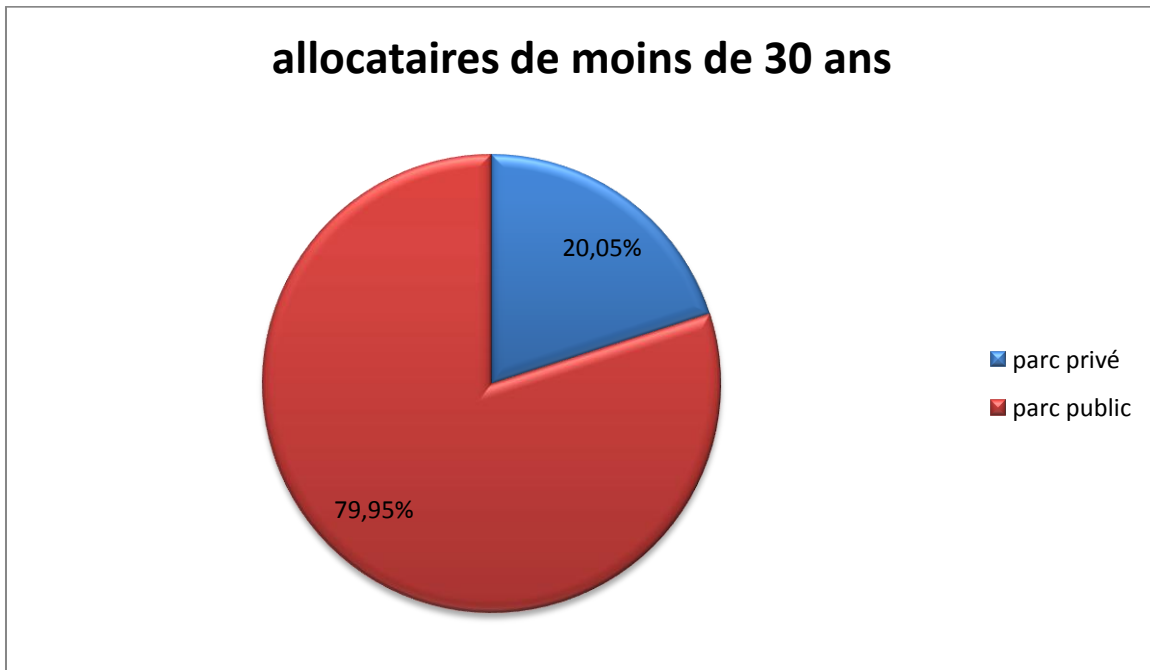
Graphique 1 : Les aides au logement des étudiants, sources Grand Tarbes et CAF 65



Une analyse de la question du logement à destination des jeunes donne les premières indications suivantes :

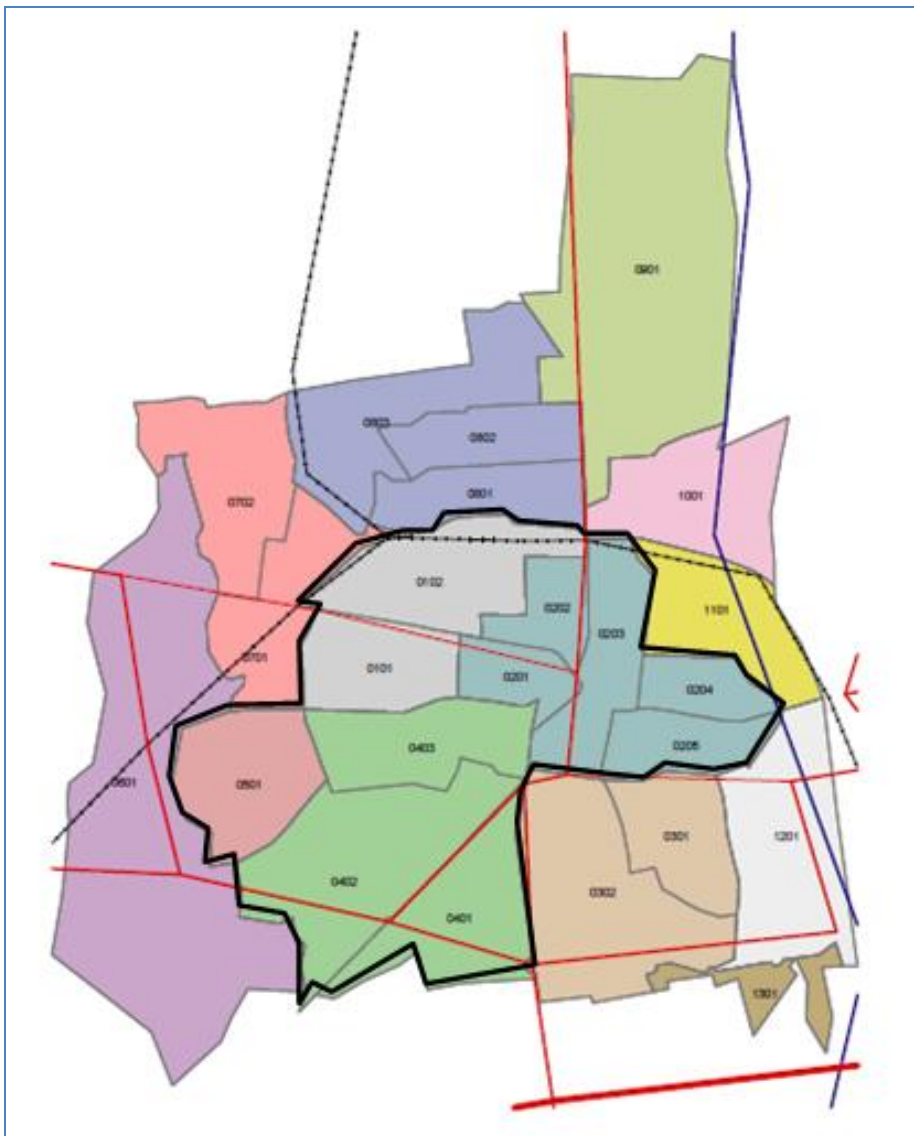
- ✚ Les ménages bénéficiaires d'aides au logement sont très largement concentrés sur la ville centre : 91% des 4.373 ménages de moins de 30 ans sont à Tarbes. Ce qui est remarquable également est que ces ménages sont essentiellement en parc privé.

Graphique 2 : Les jeunes ménages allocataires par type de parc, CAF65



- ⊕ Les ménages de moins de 30 ans paient un loyer hors charges moyen de 311€ sur lequel l'aide perçue est à un niveau de 187€ dégageant donc une quittance résiduelle de 124€. Nous noterons que le niveau de loyer moyen est de 301€ sur la ville centre contre 412€ sur les communes périphériques.
- ⊕ La répartition des ménages sur la ville centre se porte essentiellement sur 4 quartiers<sup>7</sup> :
  - 01 - SAINTE-ANNE 10%
  - 02 - CENTRE VILLE 33%
  - 04 - LA GESPE 19%
  - 05 - SOLAZUR 13%
  - Autres quartiers : 25%

Carte 6 : Localisation des jeunes ménages allocataires, sources CAF65 et IRIS INSEE



<sup>7</sup> Les 2 premiers chiffres correspondent au N° de quartier IRIS et sont référencés dans la carte en appui.

- ⊕ Un millier de ménages dont 325 étudiants sont concernés dans le parc HLM. Ils paient un loyer moyen de 344 € (source OPH65/SEMI/Promologis : enquête sur 7231 logements)

---

## 2.5. Les gens du voyage

---

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'insertion des Gens du Voyage (SDAGV) a été signé le 31 juillet 2002 dans les Hautes-Pyrénées. Un nouveau plan, à la signature, couvrira la période 2010-2015.

Après une priorisation sur les aires d'accueil, le plan 2010/2015 sera axé sur la sédentarisation.

Il comprend les principales dispositions suivantes :

- ⊕ l'accueil et le stationnement des gens du voyage ;
- ⊕ la sédentarisation (réflexion sur un habitat adapté, notamment le terrain familial, engagé autour d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) et d'une ligne de garantie d'emprunts sur le territoire de l'agglomération tarbaise).  
Les besoins en matière de sédentarisation concernent aujourd'hui 35 familles sur le Grand Tarbes).
- ⊕ l'insertion sociale (santé, l'insertion professionnelle, la scolarisation et la socialisation).

Les priorités du plan à la signature concernent :

- ⊕ La réalisation d'un projet à Séméac, projet de sédentarisation en cours de négociation entre l'Etat et le Grand Tarbes
- ⊕ L'offre de terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage
- ⊕ La participation à la réalisation d'une aire de grand passage entre Tarbes et Lourdes. Cette aire est prévue au SCoT et doit réunir les caractéristiques suivantes :
  - Pouvoir accueillir environ 200 caravanes,
  - Être située le long d'un axe routier structurant entre Tarbes et Lourdes ou proche de Tarbes et Lourdes ou de Lourdes,
  - Être équipée (eau, électricité et assainissement)8 sites ont été pré identifiés, dont certains sur l'agglomération (Bordères/Echez, Bours, Ibos (2)).

## 3. LOGEMENT

---

### 3.1. Le point d'équilibre

---

Le lien entre la progression démographique et la production de logement passe par une analyse détaillée que nous proposons avec la technique du « point d'équilibre ».

Cette méthode a été construite en 1990 par un groupe de travail associant le Ministère de l'Équipement du Logement des Transports et de la Mer, le Ministère de l'Agriculture et de la Forêt, la Fédération de l'Habitat Rural, la Fédération des Parcs Naturels de France et la Caisse des Dépôts et Consignations (méthode ANALOG).

#### Définition

L'objectif du calcul du point d'équilibre est de mesurer le besoin en production de logements pour satisfaire à une demande démographique donnée.

En d'autres termes on essaie de répondre à la question : de combien de logements ai-je besoin pour pouvoir faire face à tel objectif de peuplement (stabilisation de la population, hausse de X % ...)?

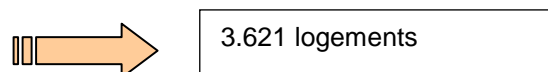
Pour réaliser une telle approche on analyse les évolutions subies par le territoire sur une période inter – censitaire écoulée. Pour ce qui nous concerne. Il s'agit de la période 1999 à 2006 qui nous permet de bénéficier des comptabilisations statistiques des deux derniers recensements de population de l'INSEE.

#### Calcul

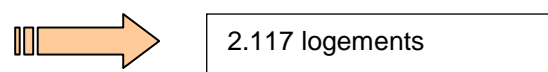
Le raisonnement tenu se décompose en 4 étapes successives :

**Etape n°1** : Analyse de l'évolution du parc de logements entre 1999 et 2006 :

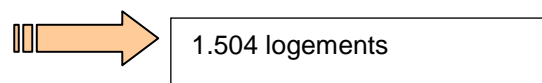
Logements apparus sur la période : Il s'agit des logements nouveaux déclarés en 2006 et qui, de ce fait, ont été « produits » de 1999 à 2005 inclus (source SITADEL/DDT65) :



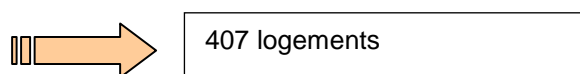
Variation totale du parc : il s'agit de la différence numérique entre le parc de logements de 1999 et celui de 2006.



La différence entre les logements apparus et l'évolution globale du parc nous donne le nombre de logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus.



Variation du vacant et du secondaire : cette dernière variable nous permet de quantifier la part de logements qui à un moment donné sortent du circuit des résidences principales utilisées.



#### **Etape n°2** : Evaluation du taux de « desserrement » :

Par delà le nombre de logements réellement disponibles (cf. étape n°1), il importe ensuite de connaître la façon dont ils sont occupés. En quelque sorte, leur coefficient de remplissage. En effet un petit logement occupé par une personne a un effet démographique qui n'a rien à voir avec une maison individuelle occupée par un ménage avec 5 enfants.

On sait qu'au plan national, statistiquement, et ce depuis plusieurs dizaines d'années le nombre moyen d'occupants par logement diminue régulièrement, ce qui de fait tend à nécessiter toujours plus de logements pour un même nombre d'habitants.

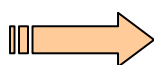
Cette donnée est, on va le comprendre, particulièrement forte sur l'agglomération.

La population des ménages, ramenée au nombre de résidences principales permet de connaître l'évolution du nombre moyen d'occupants par logement.

Comme dit plus haut, celui-ci est fortement à la baisse. Il passe en 7 ans de 2,1416 à 2,0204. Les répercussions sur la production de logements vont donc être très significatives.

Tableau 15 : Taille des ménages par commune, source INSEE

	Nombre de ménages		Population des ménages		Taux d'occupation	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006
<b>AUREILHAN</b>	3 104	3 296	7 368	7 372	2,3737	2,2367
<b>BORDERES SUR L'ECHEZ</b>	1 364	1 558	3 536	3 867	2,5924	2,4820
<b>BOURS</b>			<i>secret</i>	<i>secret</i>		
<b>IBOS</b>	880	926	2 348	2 242	2,6682	2,4212
<b>LALOUBERE</b>			<i>secret</i>	<i>secret</i>		
<b>ODOS</b>	1 172	1 297	3 276	3 164	2,7952	2,4395
<b>ORLEIX</b>			<i>secret</i>	<i>secret</i>		
<b>SALLES-ADOUR</b>			<i>secret</i>	<i>secret</i>		
<b>SARROUILLES</b>			<i>secret</i>	<i>secret</i>		
<b>SEMEAC</b>	1 984	2 192	4 692	4 975	2,3649	2,2696
<b>SOUES</b>	1 168	1 264	3 104	3 012	2,6575	2,3829
<b>TARBES</b>	23 175	23 790	45 192	43 631	1,9500	1,8340
<b>GRAND TARBES</b>	<b>34 559</b>	<b>36 272</b>	<b>74 012</b>	<b>73 284</b>	<b>2,1416</b>	<b>2,0204</b>



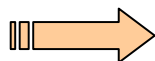
Sur l'agglomération Tarbaise, le taux d'occupation est passé de 2,1416 à 2,0204 habitants par résidence principale.

Cela signifie que **2.073 logements** ont juste servi à compenser cette diminution du taux d'occupation.

### Etape n°3 : Calcul du point d'équilibre

Il résulte des étapes précédentes et permet, comme son nom le laisse entendre, d'évaluer quantitativement le nombre de logements qui ont été nécessaires sur la dernière période intercensitaire pour uniquement compenser les phénomènes de « contraction » du marché.

Dit autrement, ce point d'équilibre va nous permettre de comptabiliser les logements effectivement utilisés mais n'ayant aucun effet démographique (accueil d'habitants supplémentaires ou pertes d'habitants).



**3.984 logements** ont été nécessaires entre 1999 et 2006 dans l'agglomération à ce seul effet.

#### Etape n°4 : Production à effet démographique

C'est l'autre partie du parc apparu ou insuffisant entre 1999 et 2005 c'est à dire celui qui a eu un effet démographique.

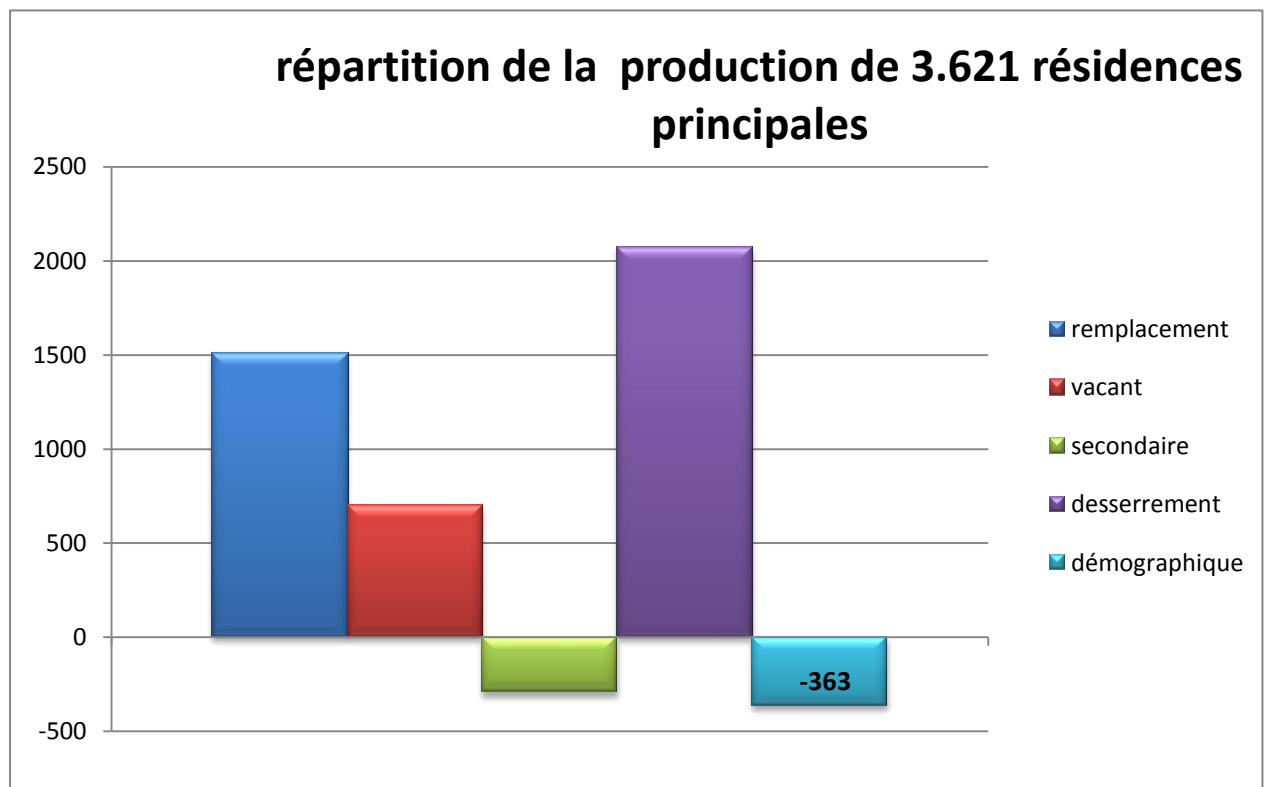
 - 363 logements.

Ce chiffre étant négatif il signifie qu'il a manqué 363 logements sur la période pour stabiliser la population.

De fait celle-ci a bien baissé de 74.012 à 73.284, soit 728 personnes (nous remarquerons que 363 logements manquants avec 2,0204 personnes par ménages équivalent bien à cette baisse de population)

Nous pouvons synthétiser ces éléments pour 2000 à 2005 dans le graphique suivant.

Graphique 3 : Ventilation de la production de logements, source INSEE et SITADEL





Nous pourrions proposer les commentaires suivants à la lecture de ces données :

- ⊕ Ce qui a grevé l'évolution démographique tient essentiellement à la diminution de la taille des ménages qui a absorbé le desserrement des ménages.
- ⊕ Le stock théorique de logements vacants surnuméraires restants (ce qui dépasserait la barre des 4% des logements), soit environ 2.100, est compensé par quatre années de production mais permettrait d'accueillir 7 années de desserrement des ménages, ce qui n'est pas négligeable.
- ⊕ Une politique d'amélioration pure de l'habitat ne suffira pas et de loin à influencer sur les effectifs de population permanente de l'agglomération. La localisation, l'état, la stratégie des propriétaires de ces logements vacants peut réduire d'autant les possibilités de reprise y compris dans le cadre de politiques agressives.  
Il est nécessaire de s'interroger également sur la production en neuf par rapport aux évolutions démographiques sur le territoire.
- ⊕ La production de logements dans cette période, si elle était consacrée uniquement à de l'accueil de nouvelles population générerait une évolution démographique de 7.300 habitants, soit environ +10% de populations.  
Dans le même intervalle, le solde migratoire a été de l'ordre de 1200 habitants.

**L'agglomération Tarbaise reste un territoire attractif, qui ne retient pas suffisamment sa population et qui peut certainement se doter d'une capacité d'accueil supérieure.**

**On mesure là des marges de manœuvre possibles.**

## 3.2. Les grandes tendances du logement

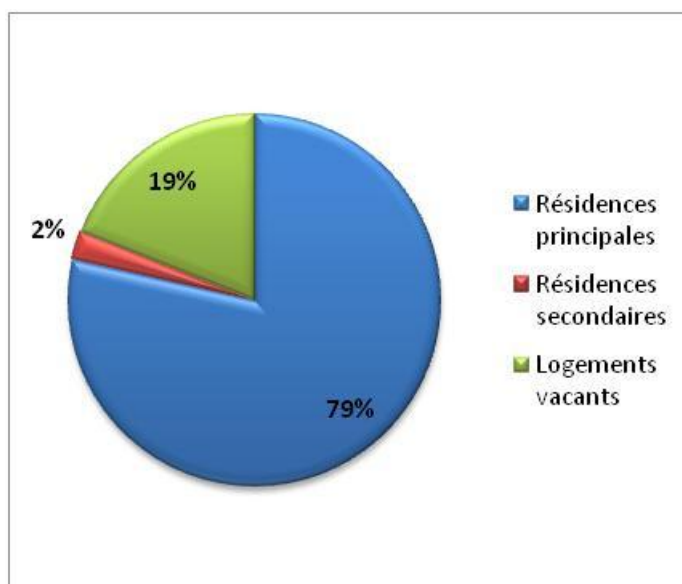
Sur la même période 1975/2006 pendant laquelle la population est passée de 81.656 à 75.824 habitants, nous constatons une croissance significative du parc de logements.

Tableau 16 : Evolution du parc de logements, source INSEE

	INSEE	1975	1982	1990	1999	2006
<b>Résidences principales</b>		27 668	29 830	31 640	34 562	36 272
<b>Résidences secondaires et occasionnelles</b>		294	303	1 353	860	566
<b>Logements vacants</b>		1 657	1 604	3 303	3 040	3 741
<b>GRAND TARDES</b>		<b>29 619</b>	<b>31 737</b>	<b>36 296</b>	<b>38 462</b>	<b>40 579</b>

Cette croissance est loin d'être négligeable puisqu'elle est constituée de 10.960 logements, soit 353/an répartis selon le graphique suivant.

Graphique 4 : Accroissement du parc de logements par catégories, source INSEE



Nous voyons donc trois grands mouvements dans le parc de logement :

1. Un stock faible des résidences secondaires ce qui ne représente pas un enjeu significatif,
2. La croissance continue du stock de logements vacants, qui pèse actuellement 9,2% des logements. Nous remarquerons que 85% de ce parc est situé sur la ville centre (taux stable),
3. L'augmentation d'1/3 du parc des résidences principales. La population étant à la baisse, l'effet de desserrement joue ici à plein.

Le mécanisme de desserrement sur une période récente de 1999 à 2006 est extrêmement présent. En effet il correspond à la production de 2.070 logements : 57% de la production constatée sur la période.

Si nous observons par ailleurs les évolutions de statut à l'œuvre, il est assez remarquable de constater la croissance de la part des propriétaires sur la période pour 1.816 ménages.

Tableau 17: Evolution du parc de logement par statut d'occupation, source INSEE

	1999		2006	
<b>Ensemble</b>	34 562		36 272	
<b>Propriétaire</b>	16 475	48%	<b>18 291</b>	50%
<b>Locataire</b>	16 686	48%	16 963	47%
<b>Logé gratuitement</b>	1 401	4%	1 018	3%

Le parc locatif quant à lui n'a quasiment pas évolué :

- ⊕ Il est particulièrement étale
- ⊕ Il est fortement concentré sur la ville centre : 84% (14268/16963), chiffre stable

En corollaire à cette croissance de la part du parc de logements nous constatons :

1. Que 71% de cet accroissement a été réalisé sous la forme de maisons, contre 29% d'appartements
2. Que la taille moyenne des logements augmente de 3,8 à 4,0 pièces par logement de 1999 à 2006. Dans le détail :

Tableau 18 : Evolution de la taille des logements, source INSEE

	1999	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	34 562	100	36 272	100
<b>1 pièce</b>	<b>2 105</b>	<b>6</b>	<b>1 455</b>	<b>4</b>
<b>2 pièces</b>	3 803	11	4 202	12
<b>3 pièces</b>	8 454	25	8 311	23
<b>4 pièces</b>	10 724	31	10 649	29
<b>5 pièces ou plus</b>	<b>9 476</b>	<b>27</b>	<b>11 656</b>	<b>32</b>

Le nombre de petits logements T1 baisse et le nombre de grands logements T5 et plus augmente.

Les petits logements sont plutôt sur la ville centre, les grands logements sur la périphérie.

Tableau 19 : Taille des logements par secteur, source FILOCOM 2007

Taille des RP 2007	Inf. à 55 m2		De 55 à 75 m2		De 75 m2 à plus de 95 m2	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux
<b>Tarbes</b>	7 211	29.6%	7 951	32,6%	9 248	37,9%
<b>GRAND TARBES</b>	7 947	21.4%	10 063	27,0%	19 273	51,7%

3. Que le niveau global de confort est quasiment couvert : 98,2% des logements comprennent une salle de bain avec baignoire ou douche et 93,4% un chauffage.

Cette croissance du parc de logements est en diminution sensible sur la dernière période : de 2006 à 2009. Nous observons la production de 2.727 logements, soit 680 logements par an environ.

### 3.3. Les grandes tendances du logement social

La représentation du logement social sur l'agglomération du Grand Tarbes peut être exprimée par le biais du décompte de logements sociaux, décompte issu de la loi solidarité et renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Ce décompte est établi comme suit :

Tableau 20 : Inventaire des logements sociaux : source principale DDT 65 (fiche 5 des annexes du PAC)

Commune	Résidences principales	Nombre de LLS (inventaire 2009)	Taux de LLS	Nombre de LLS correspondant à 20%	Nombre de LLS manquants	Population municipale 2006
<b>Aureilhan</b>	3582	503	14,0%	716	213	7469
<b>Bordères-sur-l'Échez</b>	1692	88	5,2%	338	250	3879
<b>Bours</b>	304	2	0,7%	61	59	715
<b>Ibos</b>	929	15	1,6%	186	171	2665
<b>Laloubère</b>	808	36	4,5%	162	126	1706
<b>Odos</b>	1307	75	5,7%	261	186	3258
<b>Orleix</b>	656	4	0,6%	131	127	1663
<b>Salles Adour</b>	157	0	0,0%	31	31	414
<b>Sarrouilles</b>	218	0	0,0%	44	44	568
<b>Séméac</b>	2272	140	6,2%	454	314	5031
<b>Soues</b>	1302	332	25,5%	260	-72	3023
<b>Tarbes</b>	24738	7696	31,1%	4948	-2748	45433
<b>GRAND TARBES</b>	<b>37965</b>	<b>8891</b>	<b>23,4%</b>	<b>7592</b>	<b>-1298</b>	<b>75824</b>

Plusieurs éléments marquants doivent être soulignés dès cette phase de diagnostic :

- ✦ Globalement le territoire de l'agglomération est bien pourvu car le taux global est de 23,4%.
- ✦ La situation par commune est cependant contrastée :
  - **Tarbes**, la ville centre, détient une forte représentation du logement social. Elle concentre à elle seule 87% des logements sociaux de l'agglomération, alors qu'elle pèse 60% de la population.
  - **Aureilhan, Bordères sur l'Echez et Séméac** qui sont soumises à l'article 55 de la loi SRU sont déficitaires en logements sociaux : 777 logements manquants  
Lors du prochain bilan triennal 2008/2010 qui sera dressé en 2011, un examen tout particulier de la situation des communes d'Aureilhan, Bordères/Echez et

Séméac sera à réaliser. Ces trois communes ont d'ores et déjà comme objectif de se mettre en conformité avec les dispositions de la loi SRU et DALO et d'engager un rattrapage prévu à hauteur de 15 %, sous peine d'encourir de nouvelles pénalités financières.

Ces trois communes sont entrées dans un cycle de production récent (2008/2010), notamment Bordères sur Echez.

Tableau 21 : Réalisations de LLS depuis 2004 sur les 3 communes déficitaires (hors ANRU), source DDT65.

Evolution de la progression de LLS sur les communes d'Aureilhan, Bordères et Séméac								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total période
<b>Aureilhan</b>	2					23		25
<b>Bordères/Echez</b>					44	24	72	140
<b>Séméac</b>		1					20	21

- **Odos et Soues** sont deux communes proches du seuil des 3500 habitants.
  - Pour Odos il y a un retard important. La population est stable depuis 1990 et le parc de résidences principales augmente de 20 unités par an environ (dessalement des ménages).
  - Pour Soues, cette commune dispose d'un parc social significatif de près de 26% alors même qu'elle n'est pas soumise à l'article 55.
- Les **six autres communes** ne capitalisent qu'une soixantaine de logements sociaux soit 1,9% du parc de résidences principales.

Les logements sociaux sont essentiellement des logements du secteur HLM, pour 79% et de Société d'Economie Mixte pour 14%.

Trois opérateurs majeurs du secteur public se répartissent ces logements sociaux :

- ⊕ L'Office HLM pour environ 53%
- ⊕ Promologis pour environ 28%
- ⊕ La SEMI pour environ 16%

Le reste est réparti entre la Foncière Logement, la Société Nationale Immobilière et la SA HLM Atlantique.

Les autres logements sociaux sont ventilés entre des logements privés et des foyers logements.

Tableau 22 : Répartition des logements sociaux par catégorie, source DDT 65

<b>Tableau Détail Décompte inventaire art 55 loi SRU 2009</b>						
	<b>HLM</b>	<b>Autres conventionnés</b>	<b>SEM</b>	<b>Logements foyers</b>	<b>Logements communaux</b>	<b>Total 2009</b>
<b>AUREILHAN</b>	383	35	0	75	10	503
<b>BORDERES-SUR-L'ECHEZ</b>	79	8	1	0	0	88
<b>BOURS</b>	1	0	0	0	1	2
<b>IBOS</b>	14	0	0	0	0	14
<b>LALOUBERE</b>	36	0	0	0	0	36
<b>ODOS</b>	0	36	0	39	0	75
<b>ORLEIX</b>	3	1	0	0	0	4
<b>SALLES-ADOUR</b>	0	0	0	0	0	0
<b>SARROUILLES</b>	0	0	0	0	0	0
<b>SEMEAC</b>	120	16	4	0	0	140
<b>SOUES</b>	332	0	0	0	0	332
<b>TARBES</b>	6034	294	1210	158	0	7696
<b>GRAND TARBES</b>	<b>7002</b>	<b>390</b>	<b>1215</b>	<b>272</b>	<b>11</b>	<b>8890</b>

Une véritable demande se porte sur ce parc social, elle dépasse le cap des 2500 demandes. Elle est concentrée sur la ville centre pour 82%.

Tableau 23 : Demande locative sociale, source USH Midi Pyrénées

	Nombre de demandes en 2009	2009 (Taux)
<b>Aureilhan</b>	177	7,0%
<b>Bordères/Echez</b>	62	2,4%
<b>Bours</b>	0	0,0%
<b>Ibos</b>	10	0,4%
<b>Laloubère</b>	29	1,1%
<b>Odos</b>	42	1,7%
<b>Orleix</b>	5	0,2%
<b>Salles-Adour</b>	0	0,0%
<b>Sarrouilles</b>	0	0,0%
<b>Séméac</b>	51	2,0%
<b>Soues</b>	83	3,3%
<b>Tarbes</b>	2 073	81,9%
<b>GRAND TARBES</b>	<b>2 532</b>	<b>100,0%</b>

Corrélativement à cette demande le parc HLM présente deux indicateurs<sup>8</sup> tout à fait symptomatiques :

- ⊕ Le turn over des logements est relativement élevé : 17% des logements changent de locataires chaque année
- ⊕ La vacance du parc est très faible : 2,6% soit 185 logements sur 7231 à l'intérieur des quels nous observons :
  - 61 vacants pour cause de travaux
  - 34 vacants pour mise en vente
  - 90 logements in fine doivent être considérés comme vacants soit 1,2% du parc ce qui semble difficilement incompressible.

Ainsi le parc HLM est convoité : demande forte et vacance tangente de zéro. Dans le même temps il est partie intégrante des trajectoires résidentielles : 17% de turn over, à ce titre la gestion des attributions peut être mise en relation avec une politique de peuplement : plus de 1200 ménages concernés chaque année.

<sup>8</sup> Mesurés sur les bases de données transmises par l'OPH 65, la SEMI et PROMOLOGIS pour 7231 logements.



Face à cette demande persistante, l'Etat a procédé à une évaluation des besoins de logements sociaux qui porte sur 180 logements par an environ jusqu'en 2014.

**Tableau 24 : Evaluation des besoins de logements locatifs sociaux HLM à horizon 2014, source DRE**

	Nbre de communes	Nbre de ménages 1999 (INSEE)	Nbre de LLS 2007	Nbre de LLS à produire 2005-14	Nbre de LLS à produire 2005-14/an
<b>CA du Grand Tarbes</b>	<b>12</b>	<b>34 562</b>	<b>7 240</b>	<b>1621</b>	<b>180</b>

Enfin nous noterons en perspective les Conventions d'Utilité Sociale en cours de négociation entre les opérateurs HLM et l'Etat pour la période 2011 à 2016.

Ces conventions prévoient pour l'heure les éléments dominants suivants :

- ⊕ La programmation d'environ 800 logements sur le territoire de l'agglomération sur une période de 6 ans, soit 133/an
- ⊕ La vente d'environ 290 logements
- ⊕ Des programmes importants de requalification énergétique des logements.

---

### 3.4. L'habitat neuf

---

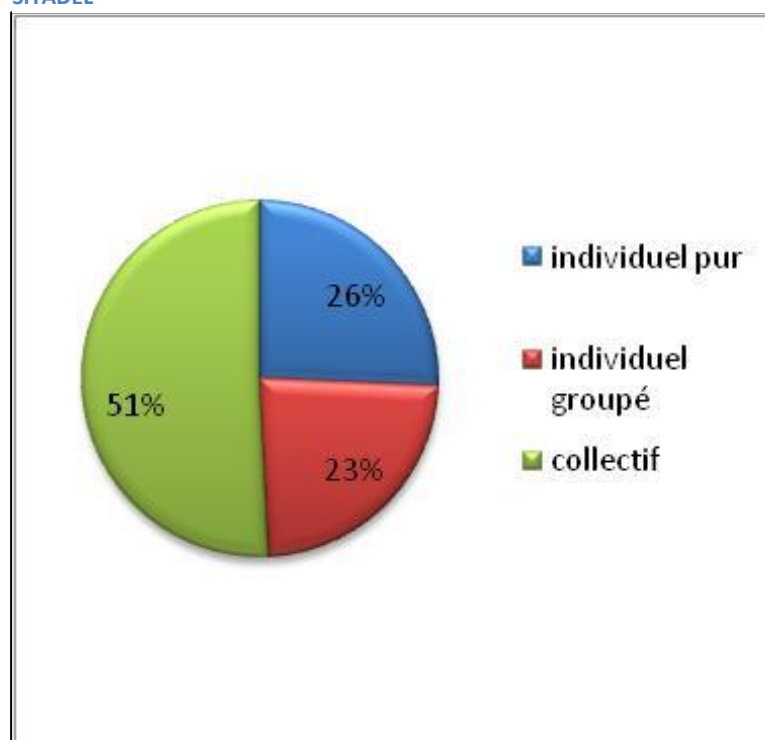
Sur la période 1999 à 2009 nous avons décompté une production de 6.348 logements. Cette production est répartie pour un peu plus de la moitié sous la forme de logements collectifs.

Sur les années postérieures au recensement de 2006, nous constatons une légère progression des opérations d'ensemble au détriment des opérations individuelles.

Tableau 25 : Typologie de production, source SITADEL

	individuel pur	individuel groupé	collectif
1999/2005	28%	17%	54%
2006/2009	26%	23%	51%

Graphique 5 : Typologie de production sur les années 2006/2009, source SITADEL



Le détail par commune met en évidence des fortes disparités.

Tableau 26 : Typologie de production par commune

	total	ipur	igroup	coll	rés	ipur	igroup	coll	rés
<b>AUREILHAN</b>	492	288	158	46	0	59%	32%	9%	0%
<b>BORDERES-SUR-L'ECHÉZ</b>	629	340	148	141	0	54%	24%	22%	0%
<b>BOURS</b>	57	57	0	0	0	100%	0%	0%	0%
<b>IBOS</b>	267	102	14	144	7	38%	5%	54%	3%
<b>LALOUBÈRE</b>	275	116	127	32	0	42%	46%	12%	0%
<b>ODOS</b>	237	161	18	58	0	68%	8%	24%	0%
<b>ORLEIX</b>	169	149	20	0	0	88%	12%	0%	0%
<b>SALLES-ADOUR</b>	52	51	1	0	0	98%	2%	0%	0%
<b>SARROUILLES</b>	26	26	0	0	0	100%	0%	0%	0%
<b>SEMEAC</b>	263	156	71	36	0	59%	27%	14%	0%
<b>SOUES</b>	250	127	10	113	0	51%	4%	45%	0%
<b>TARBES</b>	3631	136	704	2768	23	4%	19%	76%	1%
<b>GRAND TARBES</b>	<b>6348</b>	<b>1709</b>	<b>1271</b>	<b>3338</b>	<b>30</b>	<b>27%</b>	<b>20%</b>	<b>53%</b>	<b>0%</b>

- ⊕ L'individuel pur (ipur) est majoritaire dans 9 communes sur 12.
- ⊕ Les opérations de lotissements (individuel groupé = igrup), est un modèle significatif, un quart de la production et plus, dans 4 communes (Aureilhan, Bordères, Laloubère et Séméac)
- ⊕ Les opérations de logements collectifs font partie du paysage bâti dans 5 communes (Bordères, Ibos, Odos, Soues et Tarbes)

---

### 3.5. L'habitat ancien

---

Deux procédures d'amélioration de l'habitat sont en cours sur l'agglomération :

- ⊕ L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Tarbes qui s'achève fin 2010, une prorogation étant à l'étude.  
Cette OPAH RU a permis la réhabilitation de 28 logements locatifs par an en moyenne avec des dossiers de sortie d'insalubrité.
- ⊕ L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain du Bout du Pont qui doit s'achever en juin 2011.  
Cette deuxième OPAH, également sur un périmètre limité, a permis l'intervention sur 9 logements locatifs en moyenne chaque année.

### 3.6. L'accession à la propriété

Sur la dernière période intercensitaire nous voyons les statuts de propriété évoluer.

Tableau 27 : Evolution des statuts d'occupation, source INSEE

	1999		2006	
<b>Propriétaire</b>	16 475	48%	18 291	50%
<b>Locataire</b>	16 686	48%	16 963	47%
<b>Logé gratuitement</b>	1 401	4%	1 018	3%
<b>Ensemble</b>	34 562	100%	36 272	100%

Ainsi, en solde net d'évolution des résidences principales, nous pourrions considérer que l'intégralité de la production se fait via l'accession à la propriété : + 1816 propriétaires sur la période pour + 1773 logements supplémentaires.

Cet engouement pour l'accession est générateur de constructions neuves mais également d'un marché de l'occasion bien noté par les agences immobilières locales.

En retrait cependant d'environ 30% par rapport aux années 2005/2006 le marché récent donne les indications suivantes :

Tableau 28 : Marché de la transaction, source : compilation de 6 agences immobilières locales pour 130 transactions sur 12 mois.

Produit	Prix en k€	Tendance	Ecart en % sur 5 ans en arrière
Maison 90 m <sup>2</sup> sur terrain 500 m <sup>2</sup>	150/180	baisse	-10%
Maison 120 m <sup>2</sup> sur terrain 2000 m <sup>2</sup>	220/240	idem	Idem
Maison 100 m <sup>2</sup> sans terrain en centre ville	160/180	idem	Idem
Appartement 50 m <sup>2</sup> en centre ville	60/80	idem	-5%
Appartement 100 m <sup>2</sup> en centre ville	80/140		Idem
Terrain non viabilisé avec CU, 2000m <sup>2</sup> en périphérie	80/100	stable	0%
Terrain 500m <sup>2</sup> viabilisé	45/50	idem	idem

Sur cette même période 866 ménages ont bénéficié d'une aide à l'accèsion via le prêt à Taux Zéro, soit 48% des ménages (source Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en Midi-Pyrénées, site Internet). Les autres filières de financement, PSLA par exemple, sont à la marge.

L'accèsion sociale est donc un mécanisme puissant sur le territoire puisqu'il a concerné près d'un ménage sur deux. Quelques caractéristiques fortes se dégagent sur cette période :

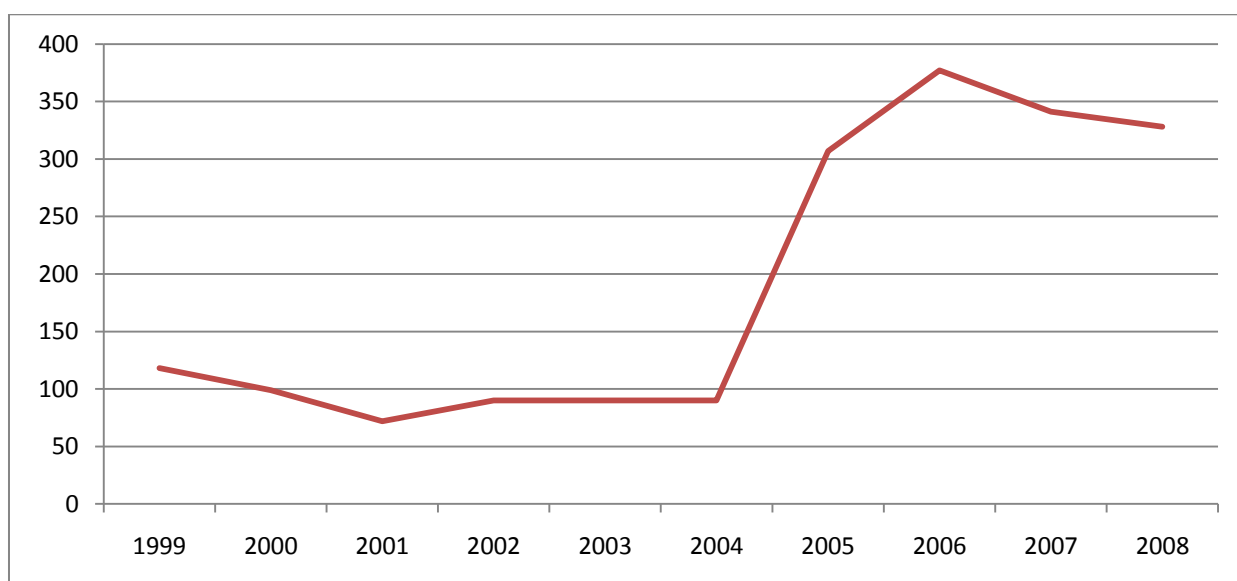
- ⊕ 62% des opérations sont des opérations en logement neuf, contre 38% en ancien,
- ⊕ 80% des projets sont des logements individuels, contre 20% en collectif,
- ⊕ Un tiers des opérations sont sur Tarbes, un tiers sur Aureilhan/Bordères et le dernier tiers sur les autres communes. Tarbes concentre 65% des opérations dans l'ancien et 80% des opérations en collectif.

Ce mouvement ne se tarit pas, au contraire sur une période récente. En effet depuis 2006 à 2008 inclus, ce sont 1.046 logements qui ont été financés par le PTZ, soit un rythme annuel de 350 par an !

Nous noterons par ailleurs la prise en compte de 22 dossiers émergeant également au PASS FONCIER en 2009/2010.

Le rythme a brutalement augmenté depuis 2005.

Graphique 6 : Evolution des PTZ depuis 1999, source DREAL



Ce qui est notable sur la période récente, au-delà donc de l'accroissement spectaculaire du nombre de dossiers, c'est :

- ⊕ L'engouement pour l'ancien qui concentre 81% des dossiers
- ⊕ La part de l'individuel qui passe à 57% mais qui reste quantitativement le double de la période précédente
- ⊕ Le poids de la ville centre qui passe de 33 à 57% des dossiers.

Tableau 29 : Typologie de l'accession aidée par périodes, source DREAL Midi-Pyrénées

	NEUF 99 /05	ANCIEN 99/05	INDIVIDUEL 99/05	COLLECTIF 99/05	TOTAL 99/05
par an	77	46	99	24	124
%	62%	38%	80%	20%	100%

	NEUF 06/08	ANCIEN 06/08	INDIVIDUEL 06/08	COLLECTIF 06/08	TOTAL 06/08
par an	67	282	200	149	349
%	19%	81%	57%	43%	100%

---

### 3.7. Les copropriétés

---

Des différents travaux consultés et des groupes de travail n'est pas ressorti de problématique particulière sur les copropriétés.

Un regroupement de 6 agences confirme cette analyse en notant que si elles ne semblent pas en difficulté, elles s'améliorent à un rythme relativement lent.

---

### 3.8. Le logement locatif

---

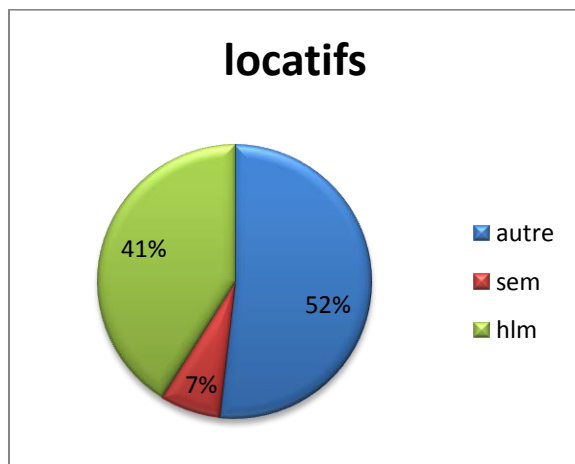
Le même tableau que précédemment montre un secteur locatif en difficulté. Ainsi sur la même période de 1999 à 2006, nous décomptons seulement 277 logements locatifs supplémentaires.

Le rythme de progression est 6,5 fois plus lent.

A partir de données croisées nous pouvons évaluer le parc locatif à 17.050 logements en 2008 (donnée INSEE 2007 : 17.002).

L'inventaire des logements sociaux au 1/1/2009 indique 7.002 logements HLM et 1215 logements de la SEM locale. On peut donc en déduire que le parc privé représente de l'ordre de 8.833 autres logements locatifs.

Graphique 7: Répartition des logements locatifs



Ces 10.048 logements locatifs privés et de la SEM jouent un rôle social très important :

- ✦ 6.513 ménages, soit 65% des ménages perçoivent une aide au logement (données CAF 65, 2008):
  - 5.994 l'allocation logement, dont 77% à caractère social
  - 1.859 étudiant sont concernés par cette aide, ils sont 342 à percevoir une aide au logement en parc HLM

Comparativement aux 4.361 locataires HLM percevant une aide au logement, soit 62% des ménages, nous constatons le poids relatif de ce parc privé social.

Ce constat s'étend aux allocataires à bas revenus : moins de 903€/unité de consommation en 2008) :

Tableau 30 : Allocataires à bas revenus, source CAF65, 2008

Nombre d'allocataires à bas revenus, en 2008	
Parc social HLM	1.850
Parc privé locatif et SEM	2.196

Corrélativement à un niveau de revenus relativement bas et à cette forte occupation sociale du parc, nous pouvons constater que le marché locatif reste relativement correct puisqu'il se situe en deçà des moyennes régionales (9,8€/m<sup>2</sup>) ou périphériques (10,1€/m<sup>2</sup> en Aquitaine).

Il est en deçà à l'agglomération Paloise (9,8 et 10,2 sur la ville centre) et équivalent à la sphère Montalbanaise (7,9 et 8,0 respectivement).

**Tableau 31 : Marché locatif privé, Source : Clameur. Premier chiffre : loyer en €/m<sup>2</sup>, deuxième chiffre entre parenthèses : variation 2009**

	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>TARBES</b>	11,2 (3,6)	8,3 (-2,3)	7,1 (2,9)	6,0 (-0,7)	6,7 (12,7)	8,1 (1,6)
<b>Autres Communes</b>	10,7 (6,6)	8,5 (4,2)	7,5 (5,7)	6,6 (2,9)	6,3 (-0,3)	7,2 (3,0)
<b>GRAND TARBES</b>	<b>11,2 (3,6)</b>	<b>8,3 (-1,2)</b>	<b>7,1 (3,4)</b>	<b>6,1 (0,1)</b>	<b>6,5 (2,9)</b>	<b>8,0 (1,7)</b>

L'analyse des moyennes par typologie de logement met en évidence que le marché périphérique à la ville centre n'est sensible que pour les logements de 4 pièces et plus.

Ce niveau de marché est confirmé par des agences immobilières locales :

**Tableau 32 : Marché locatif privé, source : compilation de 6 agences immobilières locales**

Loyers hors charges	T1	T2	T3	T4 et +	Maison 90m <sup>2</sup>	Maison 120m <sup>2</sup>
<b>TARBES</b>	280/330	330/410	430/500	520/600	720/800	-
<b>Autres Communes</b>	250/300	300/370	390/450	470/540	720/800	900/980
<b>Evolution depuis 5 ans : environ +3,5%</b>						

Le parc locatif semble relativement volatil : ainsi sur 400 logements en gestion une agence décompte 150 renouvellement dans l'année soit un turn-over de 38% mais seulement 1,3% de sinistres locatifs.

Tarbes concentre l'offre locative, 85 % des locataires de l'aire d'étude résident à Tarbes et 91 % des logements collectifs sont également localisés sur cette commune.

La demande de locatifs reste forte en secteur privé également. C'est en particulier le cas :

- ⊕ Dans le locatif pavillonnaire sur la plupart des autres communes (les T3 et T4 sont les plus demandés).



- ⊕ Selon les agences immobilières, le sud de Tarbes et du Grand Tarbes sont les plus demandés pour la quête d'un logement.

Une proportion importante l'offre récente a été réalisée sous la forme d'investissement (environ 600/920 sur la période 2003-2006).

L'étude, menée par l'Etat en Midi-Pyrénées, et qui a porté sur les investissements locatifs « type de Robien » a permis d'analyser une douzaine d'opérations de plus de 20 logements, sur Tarbes, Cette étude a montré que ce type d'offre était moins représenté dans les Hautes Pyrénées qu'en moyenne régionale. Sur Tarbes, on relève une vacance très variable selon les opérations pouvant aller jusqu'à 15% voire 20%.

Cette étude a ainsi confirmé un marché peu tendu où cette offre n'est pas particulièrement adaptée par rapport au marché (+ 10 % à + 25 %) et par rapport à la demande (jeunes actifs, souvent à revenus modestes).

Les rythmes de commercialisation s'allongent depuis 2007 et le marché semble en cours d'ajustement (remise de charges, avance de caution, baisse de loyers) permettant d'élargir la cible concernée.

Les préconisations de cette étude portent sur :

- ⊕ L'arrêt des nouvelles opérations de grande taille
- ⊕ La mobilisation des gestionnaires pour adapter les loyers au marché ;
- ⊕ La création du suivi de la vacance ;
- ⊕ La nécessité d'intervenir sur le parc ancien pour éviter sa déqualification

---

### 3.9. Le Logement indigne

---

Le parc privé potentiellement indigne concerne aussi bien des ménages locataires que propriétaires de leur logement.

Comparativement aux éléments connus en 2005, il apparaît que ce parc est en diminution (à la réserve près de la mise à jour des données fiscales).

Ce parc de logements est largement concentré sur la ville centre, pour ce qui est des logements locatifs.

Pour les ménages propriétaires de leur logement, la partition ville centre/périphérie est à peu près égale.

Tableau 33 : Parc privé potentiellement indigne, source FILOCOM 2007

Confort du Parc 2007	Locatif privé inconfortable		PO inconfortables	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux
Tarbes	223	3,1%	187	2,3%
<b>GRAND TARBES</b>	268	3,1%	385	2,3%

---

### 3.10. L'hébergement

---

Le Plan départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées (PDAHI) s'adresse à des ménages en besoin d'accueil spécifique. Il s'intègre par ailleurs dans le PDALPD et vise 3 grands objectifs :

- ⊕ prévenir la mise à la rue ;
- ⊕ mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement ;
- ⊕ réorienter la prise en charge sociale des personnes en difficulté vers l'accès direct au logement.

La mise en place de ce plan permet par ailleurs de dresser l'état des lieux des dispositifs d'urgence, de répertorier les dispositifs existants et les besoins, enfin de tracer des perspectives d'évolution.

Le tableau des dispositifs d'hébergements met en évidence qu'ils sont :

- ⊕ concentrés sur la ville centre de l'agglomération
- ⊕ concentrés à Tarbes comparativement à l'ensemble de l'offre départementale.

Ainsi 89% des places d'hébergement « généraliste » du département sont situées à Tarbes alors même que la ville pèse 20% de la population départementale.

Tableau 34 : Dispositifs existants et besoins, source DDCSPP 65

<b>DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EXISTANTS</b>		
	TARBES	Département
<b>Hébergement généraliste (370 places)</b>		
CHU sans financement ALT	36	
CHU avec financement ALT	14	
hébergement en hôtel	1	
Stabilisation (hors CHRS)	15	
Hébergement d'urgence en CHRS	35	
Hébergement d'insertion en CHRS	60	
Hébergement de stabilisation en CHRS	0	
Autres places financées via l'ALT (non prises en compte par ailleurs)	170	
<b>TOTAL</b>	<b>331</b>	<b>370</b>
<b>Logement adapté (68 places)</b>		
Maison relais (dont résidence d'accueil et maison-relais)	52	68
<b>Hébergement demandeurs d'asile et réfugiés (128 places)</b>		
centres d'accueil pour demandeurs d'asile	60	128
<b>Structures d'urgence (pré CADA - foyers...)</b>		
autres places d'urgence	8	12

## 4. FONCIER

---

### 4.1. Les grandes tendances du foncier

---

Les politiques foncières sont désormais inscrites dans l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat.

Un PLH doit en effet définir « les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés (CCH, article L302-1) »

Les impacts de ces dispositions sont très importants dans la mesure où ils vont nécessiter une compatibilité entre le document d'urbanisme de la commune et le PLH communautaire. Ceci d'autant plus que le PLH doit territorialiser le programme d'action au niveau de chaque commune voire de certains quartiers de celles-ci.

Ainsi « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions ... du programme local de l'habitat.... Lorsqu'un de ces documents (un PLH, un SCoT, etc.) est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan (CU, article L123-1) »

La communauté d'agglomération du Grand Tarbes ne dispose pas pour l'heure de politique foncière spécifique dédiée à l'habitat. A titre d'exemple différents registres d'exploration pourraient être ouverts :

- ✦ Création d'Etablissement Public Foncier Local
- ✦ Mise en œuvre d'une prospection foncière ciblée
- ✦ Gestion du DPU
- ✦ Outils d'urbanisme intégrés aux documents d'urbanisme des communes : emplacements réservés au profit du Grand Tarbes, Dispositifs de Mixité Sociale, Orientations d'Aménagement, etc.
- ✦ Procédure d'urbanisme opérationnel : ZAC habitat d'intérêt communautaire
- ✦ Etc.

Parallèlement, nous nous attachons à trois indicateurs sur le territoire de l'agglomération :

1. Les documents d'urbanisme des communes
2. L'étalement urbain
3. Les premiers éléments de connaissance du foncier transacté

---

## 4.2. Les documents d'urbanisme

---

Les 12 communes de l'agglomération disposent d'un document d'urbanisme.

Tableau 35 : Etat des documents d'urbanisme, source DDT65

Communes	Etat des documents d'urbanisme
<b>Aureilhan</b>	POS approuvé le 2 décembre 1987/PLU du 8 décembre 2005 (en révision depuis le 14 novembre 2006)
<b>Bordères/Echez</b>	POS approuvé le 24 janvier 2001 (PLU du 20 juin 2007)
<b>Bours</b>	POS approuvé le 30 mai 1984
<b>Ibos</b>	POS approuvé le 20 octobre 1999 (en révision depuis le 10 octobre 2009)
<b>Laloubère</b>	PLU du 20 juin 2007
<b>Odos</b>	POS approuvé le 20 juin 2001
<b>Orleix</b>	PLU approuvé le 11 juillet 2005
<b>Salles-Adour</b>	CC approuvée le 20 décembre 2005
<b>Sarrouilles</b>	CC approuvée le 13 mai 2008
<b>Séméac</b>	POS approuvé le 29 janvier 1988 (en révision depuis le 11 février 2010)
<b>Soues</b>	POS approuvé le 20 novembre 2008
<b>Tarbes</b>	POS approuvé le 13 juillet 2008 (en révision depuis le 21 septembre 2009)

Trois remarques doivent être formulées concernant les documents d'urbanisme des communes :

1. Ils doivent être compatibles avec le Programme Local de l'Habitat. Considérant que les PLH doivent territorialiser la production prévisionnelle de logements et identifier les moyens fonciers associés, cette comptabilité est un enjeu fort des politiques publiques sur l'habitat et le foncier.
2. En l'état actuel des documents d'urbanisme, l'Etat évalue qu'ils ne fournissent pas suffisamment d'indication sur les capacités d'accueil en terme de logements sociaux. Ainsi un travail spécifique est à mener pour relier les objectifs démographiques, la production de logements nécessaire et la destination foncière de ces logements.
3. La compatibilité intègre une relation étroite entre la programmation inscrite au PLH et les documents d'urbanisme des communes. Des délais de 3 ans, voire 1 an pour des opérations inscrites au PLH, sont prévus à cette fin une fois le PLH adopté.

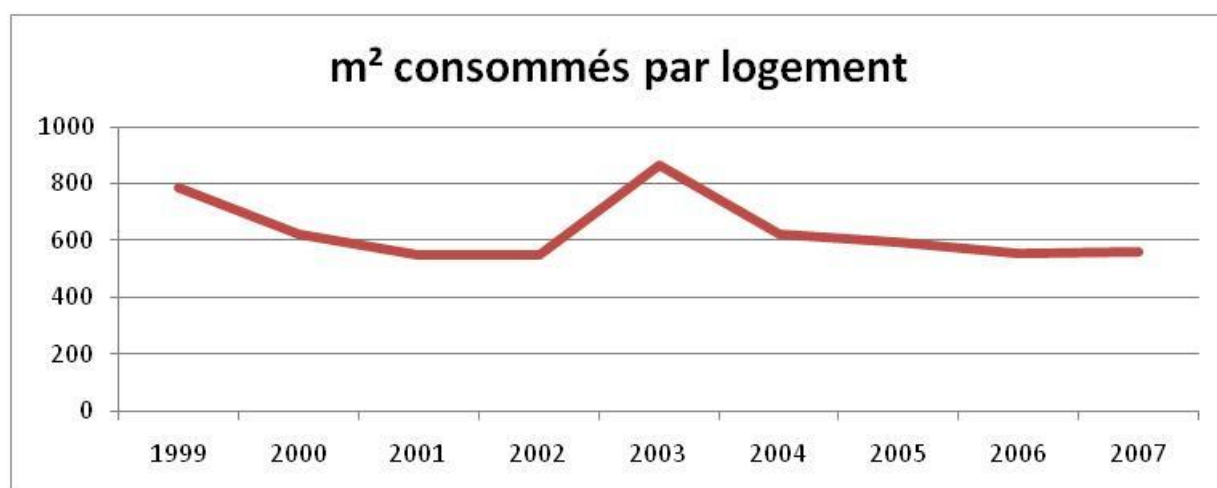
### 4.3. L'étalement urbain

Les données transmises par l'Etat pour la période 1999 à 2007 mettent en évidence une problématique d'étalement urbain contrastée.

La surface moyenne consommée par logement s'établit à 633m<sup>2</sup> sur la période 1999/2007, soit un rythme d'étalement urbain de 16 logements à l'hectare. Globalement cette moyenne est relativement stable sur la période, mis à part un pic en 2003 et une période de moindre consommation de 1999 à 2001.

Le rythme constaté renvoie une image d'étalement urbain assez marqué, mais moindre que pour d'autres agglomérations.

Graphique 8: Consommation foncière, source DREAL Midi Pyrénées/Géomip



Cette moyenne générale masque cependant de fortes disparités.

commune	surfaces moyennes	Densité en lgts/ha
Aureilhan	1087	9
Bordères-sur-l'Échez	1062	9
Bours	1679	6
Ibos	1138	9
Laloubère	970	10
Odos	1248	8
Orleix	1419	7
Salles-Adour	1520	7
Sarrouilles	2638	4
Séméac	653	15
Soues	942	11
Tarbes	381	26
<b>GRAND TARBES</b>	<b>633</b>	<b>16</b>

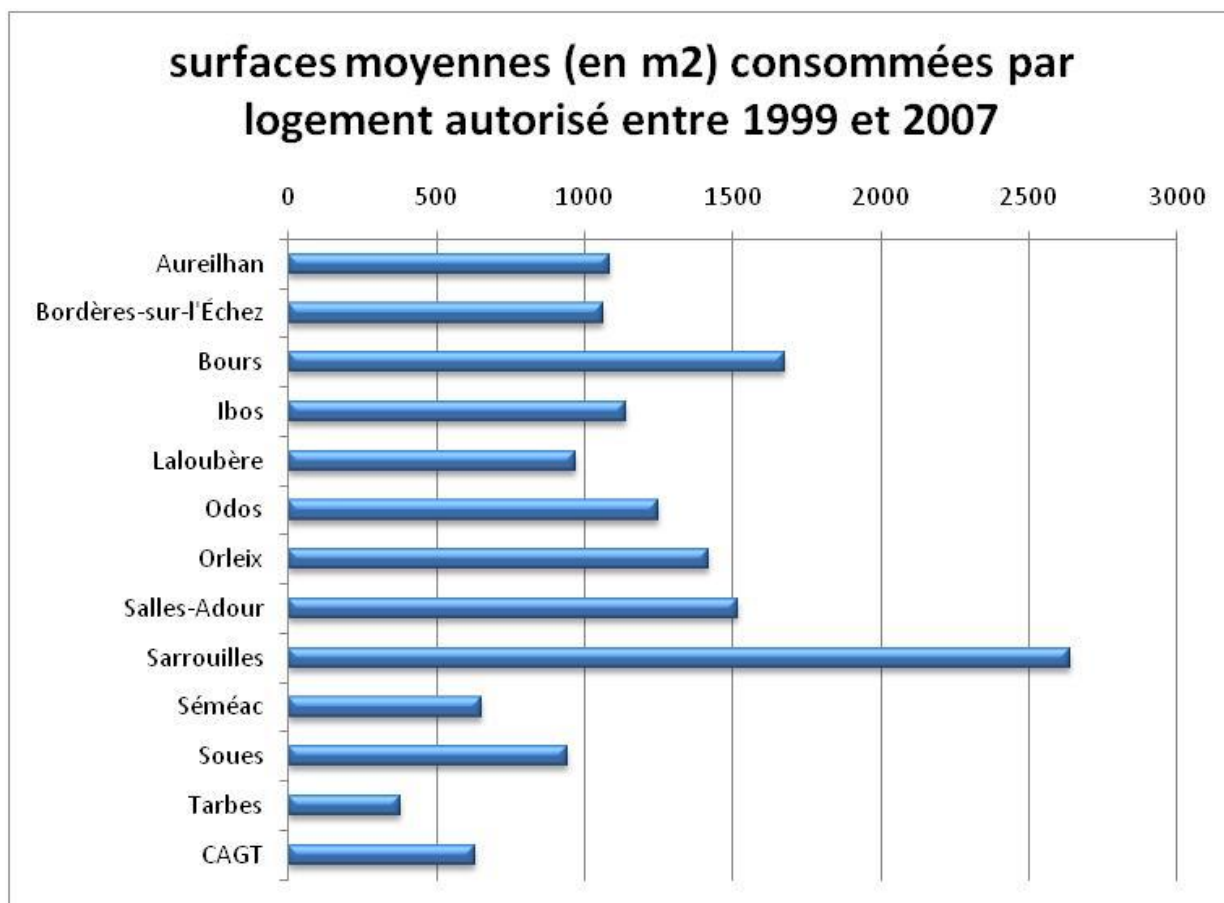
L'évolution de la tâche urbaine est donc rapide. Sur la seule période 2001/2006 ce sont ainsi 109 hectares qui ont été artificialisés, alors même que la population n'augmente pas !

Tableau 36 : Evolution de la tache urbaine, source DDT 65

Nom de la commune	Superficie (ha)	Tache Urbaine 2001 (ha)	Extensions TU 01/06 (ha)	Tache Urbaine 2006 (ha)	Evolution Tache Urbaine 01/06 (%)	Consommation Du Territoire 2001 (%)	Consommation Du Territoire 2006 (%)
Aureilhan	940	307	19	327	2,1	32,7	34,8
Bordères-sur-l'Echez	1 600	241	23	265	1,4	15,1	16,5
Bours	470	48	2	49	0,3	10,1	10,4
Ibos	3 290	200	8	207	0,2	6,1	6,3
Laloubère	410	201	9	210	2,1	49,1	51,2
Odos	880	169	9	178	1,1	19,2	20,3
Orleix	830	93	3	96	0,4	11,2	11,6
Salles-Adour	250	24	4	28	1,6	9,7	11,3
Sarrouilles	420	40	1	41	0,3	9,4	9,7
Séméac	630	249	11	260	1,7	39,5	41,2
Soues	390	120	8	127	1,9	30,7	32,6
Tarbes	1 530	1 195	12	1 208	0,8	78,1	78,9
<b>Grand Tarbes</b>	<b>11 640</b>	<b>2 887</b>	<b>109</b>	<b>2 996</b>	<b>0,9</b>	<b>24,8</b>	<b>25,7</b>



Ainsi nous distinguons les communes de Tarbes et Séméac qui génèrent un étalement urbain plus faible que les autres communes.

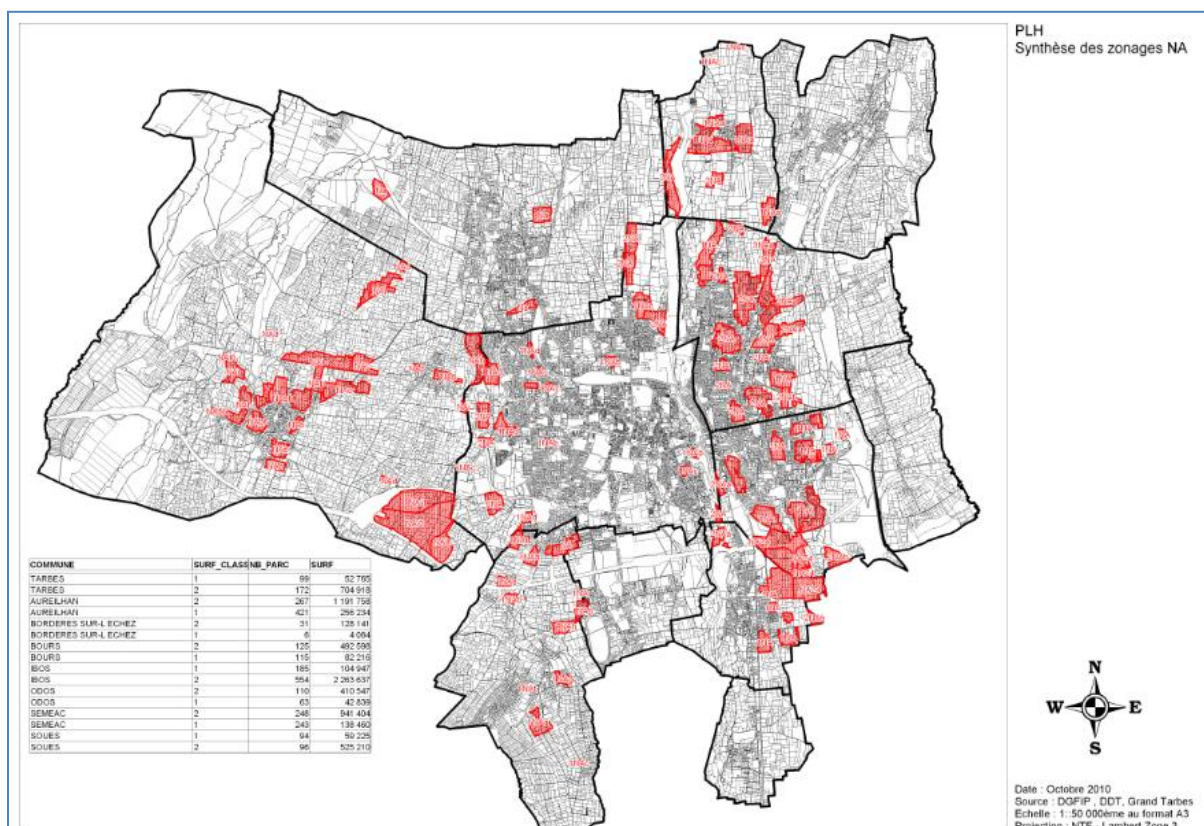


Compte tenu des éléments connus de production de logements sur le territoire de l'agglomération, le besoin d'urbanisation actuel se situe à environ 31 hectares par an.

Commune	hectare/an
Aureilhan	5,8
Bordères-sur-l'Échez	4,2
Bours	0,7
Ibos	2,2
Laloubère	2,0
Odos	1,9
Orleix	1,5
Salles-Adour	0,7
Sarrouilles	0,6
Séméac	1,7
Soues	1,5
Tarbes	10,7
<b>GRAND TARBES</b>	<b>31,3</b>

Face à ce besoin d'urbanisation, nous décomptons actuellement un réservoir de 740 hectares de zones NA sur le territoire.

Carte 7 : Synthèse des zonages NA, source Grand Tarbes



La répartition de ce réservoir peut être établie comme suit :

Tableau 37: Répartition des zones NA par commune, source Grand Tarbes

<i>En hectares</i>	1NA	2NA
<b>Aureilhan</b>	26	119
<b>Bordères-sur-l'Echez</b>	0	13
<b>Bours</b>	8	49
<b>Ibos</b>	10	226
<b>Laloubère</b>	0	0
<b>Odos</b>	4	41
<b>Orleix</b>	0	0
<b>Salles-Adour</b>	0	0
<b>Sarrouilles</b>	0	0
<b>Séméac</b>	14	94
<b>Soues</b>	6	53
<b>Tarbes</b>	5	70
<b>GRAND TARBES</b>	<b>74</b>	<b>666</b>

---

#### 4.4. Le foncier agricole périurbain

---

La SAFER n'a pas souhaité communiquer gracieusement les données sollicitées.

En cours de négociation.

## 5. ARTICULATION AUX POLITIQUES STRUCTURELLES

---

### 5.1. Les déplacements

---

La Communauté d'agglomération du Grand Tarbes a mis en place un Plan de Déplacements Urbains.

Ce PDU a été élaboré à une échelle plus vaste de 21 communes, et son action porte sur les 12 communes de l'agglomération.

Des éléments saillants ont été mis en évidence dans le diagnostic du PDU :

- ⊕ 50 à 70 % des déplacements se font en voiture
- ⊕ 4% en deux roues
- ⊕ 4% en transports collectifs
- ⊕ un peu plus de 20% en marche à pied

Il a été également noté que 53% des accidents dans les Hautes Pyrénées avaient malheureusement lieu dans le Grand Tarbes.

Quatre axes prioritaires ont été définis. Leur mise en œuvre permettra une amélioration sensible et durable des déplacements urbains.

- AXE 1 : développer l'usage du vélo
- AXE 2 : développer l'usage des transports collectifs et l'inter modalité

Cet axe a un impact puissant sur les politiques d'urbanisation de l'agglomération. En effet il prévoit :

- ⊕ La création d'une ligne intercadencée Ibos/Laubadère et d'une première section de ligne de ceinture, qui desservira les quartiers nord. Par ailleurs, les communes périphériques bénéficieront d'une offre renforcée, avec des dessertes à la carte (ou à la demande pour les communes au sud d'Odos et de Laloubère).
  - ⊕ Dans une deuxième étape la création de deux axes majeurs : la nervure nord-est (quartier nord - Bout du pont) avec deux antennes vers les mairies d'Aureilhan et de Séméac ; la nervure ouest-sud (Méridien - Parc de l'Adour). Chacune de ces nervures sera desservie par un bus passant chaque quart d'heure. La ligne de ceinture sera bouclée et connectée ainsi de bout en bout à la nervure nord-est. Enfin, l'offre à la demande sur les communes de l'Est sera densifiée.
- 
- AXE 3 : améliorer l'accessibilité et la sécurité
  - AXE 4 : favoriser de nouveaux comportements

La mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains aura évidemment des incidences fortes dans le domaine de l'urbanisme. Ainsi, en matière d'habitat, le PDU recommande une densification ciblée, une variation des formes urbaines et une hiérarchisation des communes.

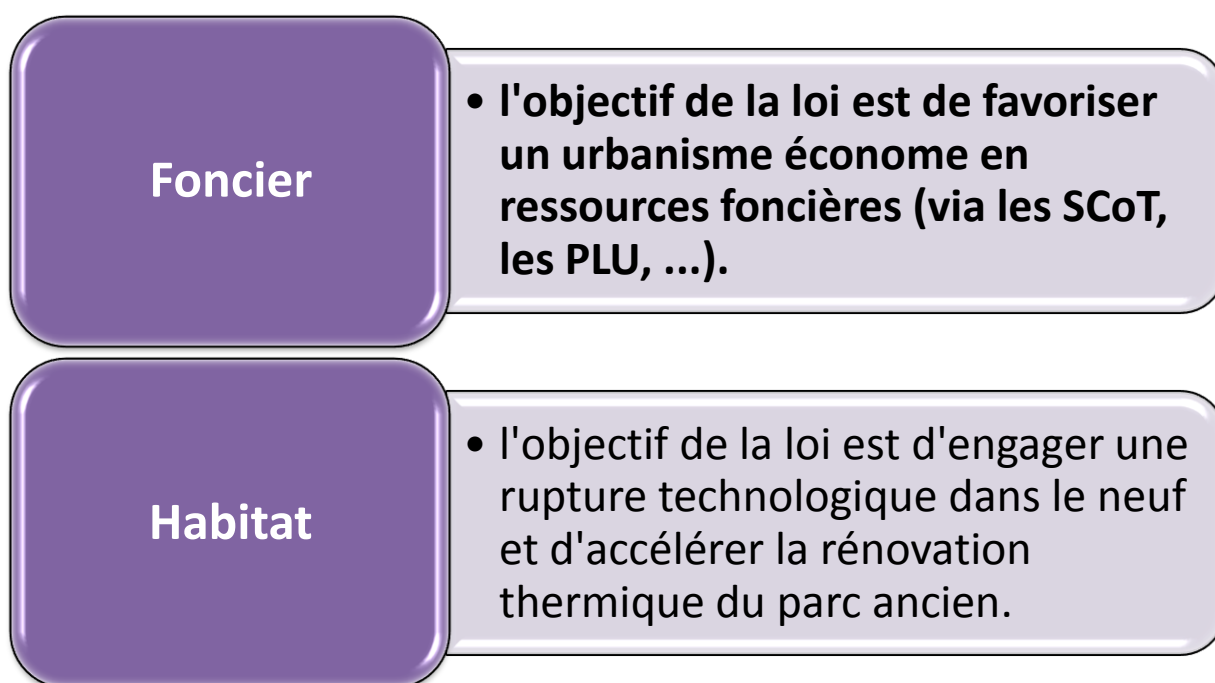
---

## 5.2. Les économies d'énergie

---

La loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », impacte fortement les politiques d'habitat et de foncier.

Figure 1 : Les impacts de Grenelle 2, source Loi du 12 juillet 2010



A l'intersection des compétences communales sur le foncier et intercommunales sur l'habitat, le PLH devra donc prendre en compte dans son programme les différents enjeux du Grenelle de l'environnement.

Les opérateurs sociaux<sup>9</sup> nous indiquent par exemple un besoin d'amélioration de l'étiquette énergétique pour près de 9% de leur parc et pour un montant moyen de 16.800€ par logement traité.

---

<sup>9</sup> Données OPH65 et Promologis sur 6020 logements : 516 logements à traiter dans le cadre des CUS pour 8.670k€ de travaux.

---

### 5.3. Le développement durable

---

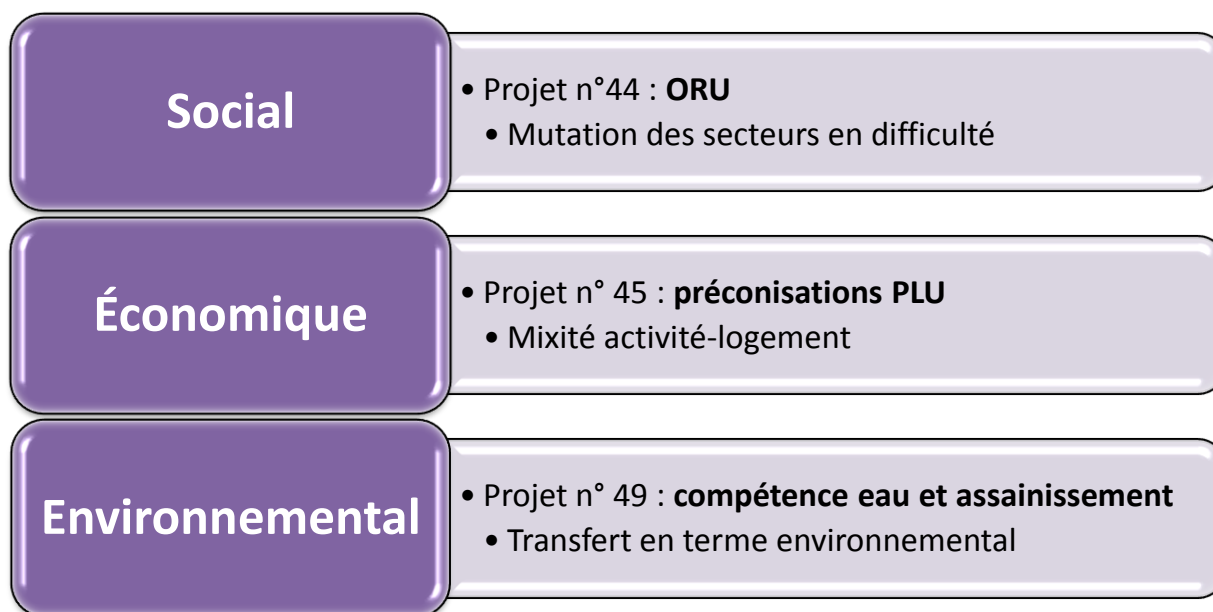
La Communauté d'Agglomération s'est engagée dans un Agenda 21 par délibération du 15 septembre 2008.

Cet Agenda 21 s'inscrit dans la Convention Territoriale de Développement 2009-2013 et comprend 70 projets organisés autour de 5 axes :

- ⊕ L'économie, l'emploi et la cohésion sociale,
- ⊕ La mobilité, les déplacements
- ⊕ L'attractivité du territoire
- ⊕ La préservation et la valorisation des ressources locales
- ⊕ Le suivi, l'évaluation et l'exemplarité.

Le Programme Local de l'Habitat intègre naturellement des champs d'action directement corrélés au développement durable.

Figure 2 : Exemple de corrélations PLH/Agenda 21, source GRAND TARBES



Une veille spécifique sera apportée à la cohérence entre les actions qui porteront sur l'habitat et le foncier dans le programme du PLH vis-à-vis de l'Agenda 21 de l'agglomération du Grand Tarbes.

A titre d'exemple la question de l'assainissement est une des clefs de cette articulation : examen du transfert de compétence, coût lié à l'étalement urbain, nouveaux projets d'habitat – zones d'urbanisation et possibilité de desserte, etc.

Tableau 38 : Etat de l'assainissement sur zone, source DDT65 : Service Environnement, Risques, Eau et Forêt

Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes (65)			
Contraintes liées aux capacités des systèmes d'assainissement			
Agglomérations d'assainissement	Station d'épuration Capacité de traitement	Communes desservies	Contraintes
<b>Aureilhan ( SIA Adour Alaric )</b>	Station d'épuration 45 000 eH organique, mise en service 2008.  Fonctionnement satisfaisant Dimensionnement permettant l'accueil de nouvelles populations	<b>Aureilhan</b>	Pas de contraintes
		<b>Séméac</b>	Pas de contraintes
		<b>Soues</b>	Pas de contraintes de traitement, contrainte éventuelle de transit
		<b>Orleix quartier du Bois Cibat</b>	Raccordement du quartier prévu fin 2010 ( actuellement sur station d'Orleix)  Facteur limitant lié à la capacité du poste de refoulement en cas d'opération importante
		<b>Tarbes Américan Park</b>	Réseau unitaire, contrainte éventuelle de transit
<b>Tarbes - Est</b>	Station d'épuration 45 000 eH organique, mise en service 1988, réseau séparatif.  Fonctionnement satisfaisant Traitement du phosphore à réaliser  Capacité satisfaisante	<b>Tarbes Quartiers Est ( limite avenue Alsace Lorraine, rue A.Breyer, rue J. Moulin )</b>	
		<b>Laloubère</b>	Problème d'apports d'eaux parasites impactant le fonctionnement de la station à régler avant mise en place d'opération importante
		<b>Odos - village</b>	Contrainte éventuelle de transit, facteur limitant lié à la capacité du poste de refoulement en cas d'opération importante
<b>Tarbes Ouest</b>	Station actuelle de capacité 46 700 eH mise en service 1977, réseau unitaire avec 3 déversoirs d'orage  Fonctionnement conforme Nouvelle station prévue en 2013 avec traitement des eaux pluviales, de l'azote et du phosphore  Capacité limite, mais possibilité de décharge sur Tarbes Ouest	<b>Tarbes Quartiers Ouest ( limite avenue Alsace Lorraine, rue A.Breyer, rue J. Moulin )</b>	Facteur limitant lié aux capacités de transit sans déversements
		<b>Odos Quartier Nord</b>	
		<b>Ibos - Le Pouey</b>	Facteur limitant lié à la capacité du poste de refoulement à l'entrée de Tarbes en cas d'opération importante
		<b>Ibos - Méridien</b>	Raccordement du quartier sur la Step de Tarbes prévu fin 2010 ( actuellement sur station d'Ibos) Facteur limitant lié à la capacité du poste de refoulement à l'entrée de Tarbes en cas d'opération importante
		<b>Bordères sur L'Echez - Village et zone industrielle</b>	Facteur limitant lié à la capacité du poste de refoulement communal

Agglomérations d'assainissement	Station d'épuration Capacité de traitement	Communes desservies	Contraintes
<b>Ibos</b>	Station d'épuration 1600 eH par lagunage en cours de réhabilitation avec mise en place d'un premier étage de lits plantés de capacité 2400 eH	<b>Ibos-Village</b>	Facteur limitant lié à la capacité de traitement
<b>Orleix</b>	Nouvelle station commune avec CHIS prévue en 2011 pour une capacité de 2500 eH	<b>Orleix- village</b>	Facteur limitant lié à la capacité de traitement
<b>Bours</b>	Assainissement non collectif, sauf lotissement Loubéry (station obsolète)  Réflexion en cours sur un assainissement collectif .	<b>Bours</b>	Opérations limitées
<b>Salles Adour</b>	Assainissement non collectif  Terrains relativement favorables à l'assainissement non collectif, rejet par infiltration	<b>Salles-Adour</b>	Opérations limitées
<b>Sarrouilles</b>	Assainissement non collectif  Terrains peu favorables à l'assainissement non collectif, rejet en milieu superficiel sans émissaire	<b>Sarrouilles</b>	Peu favorable

x x x



## 6. TABLE DES ILLUSTRATIONS

---

Tableau 1 : Les emplois sur zone, source INSEE .....	6
Tableau 2: Les actifs sur l'agglomération, source INSEE .....	6
Tableau 3 : Perspective de production de logements, source SCoT .....	12
Tableau 4 : Perspective de densification, source SCoT .....	12
Tableau 5 : Evaluation des besoins fonciers, source SCoT .....	13
Tableau 6 : Population du Grand Tarbes, source INSEE .....	14
Tableau 7 : population selon 3 secteurs, source INSEE.....	15
Tableau 8 : Taille des ménages, source INSEE.....	16
Tableau 9 : Structure des ménages en 2007, source FILOCOM .....	16
Tableau 10 : Revenus des ménages, source IRCOM/DDT 65 .....	19
Tableau 11 : Bas revenus selon le statut d'occupation, source FILOCOM 2007 .....	20
Tableau 12 : Demandes locatives PDALPD, source DDT65 et CG65.....	21
Tableau 13 : Relogements du public PDALPD, source DDT65 et CG65 .....	22
Tableau 14 : Synthèse des avis de la commission DALO, source DDT65.....	23
Tableau 15 : Taille des ménages par commune, source INSEE .....	31
Tableau 16 : Evolution du parc de logements, source INSEE .....	34
Tableau 17: Evolution du parc de logement par statut d'occupation, source INSEE .....	35
Tableau 18 : Evolution de la taille des logements, source INSEE .....	35
Tableau 19 : Taille des logements par secteur, source FILOCOM 2007 .....	36
Tableau 20 : Inventaire des logements sociaux : source principale DDT 65 (fiche 5 des annexes du PAC) .....	37
Tableau 21 : Réalisations de LLS depuis 2004 sur les 3 communes déficitaires (hors ANRU), source DDT65.....	38
Tableau 22 : Répartition des logements sociaux par catégorie, source DDT 65.....	39
Tableau 23 : Demande locative sociale, source USH Midi Pyrénées.....	40
Tableau 24 : Evaluation des besoins de logements locatifs sociaux HLM à horizon 2014, source DRE .....	41
Tableau 25 : Typologie de production, source SITADEL.....	42
Tableau 26 : Typologie de production par commune .....	43
Tableau 27 : Evolution des statuts d'occupation, source INSEE.....	44
Tableau 28 : Marché de la transaction, source : compilation de 6 agences immobilières locales pour 130 transactions sur 12 mois. ....	44
Tableau 29 : Typologie de l'accession aidée par périodes, source DREAL Midi-Pyrénées.....	46
Tableau 30 : Allocataires à bas revenus, source CAF65, 2008 .....	47
Tableau 31 : Marché locatif privé, Source : Clameur. Premier chiffre : loyer en €/m <sup>2</sup> , deuxième chiffre entre parenthèses : variation 2009 .....	48
Tableau 32 : Marché locatif privé, source : compilation de 6 agences immobilières locales .....	48
Tableau 33 : Parc privé potentiellement indigne, source FILOCOM 2007 .....	50
Tableau 34 : Dispositifs existants et besoins, source DDCSPP 65 .....	52
Tableau 35 : Etat des documents d'urbanisme, source DDT65.....	54
Tableau 36 : Evolution de la tache urbaine, source DDT 65.....	56
Tableau 37: Répartition des zones NA par commune, source Grand Tarbes .....	58

Tableau 38 : Etat de l'assainissement sur zone, source DDT65 : Service Environnement, Risques, Eau et Forêt.....	63
Carte 1 : Localisation du Grand Tarbes, source Google .....	5
Carte 2 : L'aire urbaine tarbaise, source DATAR .....	5
Carte 3: Le Grand Tarbes, source DATAR .....	7
Carte 4 : Périmètre du SCoT, source SCoT.....	11
Carte 5 : Les 3 secteurs d'évolution de population, source INSEE .....	15
Carte 6 : Localisation des jeunes ménages allocataires, sources CAF65 et IRIS INSEE .....	27
Carte 7 : Synthèse des zonages NA, source Grand Tarbes .....	58
Graphique 1 : Les aides au logement des étudiants, sources Grand Tarbes et CAF 65 .....	26
Graphique 2 : Les jeunes ménages allocataires par type de parc, CAF65.....	26
Graphique 3 : Ventilation de la production de logements, source INSEE et SITADEL.....	32
Graphique 4 : Accroissement du parc de logements par catégories, source INSEE .....	34
Graphique 5 : Typologie de production sur les années 2006/2009, source SITADEL .....	42
Graphique 6 : Evolution des PTZ depuis 1999, source DREAL.....	45
Graphique 7: Répartition des logements locatifs.....	47
Graphique 8: Consommation foncière, source DREAL Midi Pyrénées/Géomip .....	55
Figure 1 : Les impacts de Grenelle 2, source Loi du 12 juillet 2010 .....	61
Figure 2 : Exemple de corrélations PLH/Agenda 21, source GRAND TARBES .....	62

xxx