

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR
DE GARONNE

Diagnostic

Janvier 2019

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Table des matières

Méthode d'élaboration du diagnostic	4
Une phase d'écoute et de recueil de l'information	5
Une information collective des Maires : la Conférence des Maires du 3 mai 2018.....	5
Entretiens individuels avec 15 communes	6
2 permanences pour répondre aux questionnements de toutes les communes	6
Un questionnaire à l'ensemble des communes.....	6
Le forum habitat du 13 juin 2018	7
Périmètre d'élaboration du Programme Local de l'Habitat Cœur de Garonne.....	8
Bassin de la Louge et du Touch.....	8
Bassin de Cazères.....	8
Bassin du Savès	8
L'aire d'étude	10
Territoires de références.....	11
Les EPCI voisins	11
Les EPCI ressemblants.....	11
Territoires administratifs de références	11
Le contexte territorial de la Communauté de Communes Cœur de Garonne	13
Trois modèles de développement qui structurent le territoire et ses évolutions socio démographiques	14
L'offre de services et d'équipements : une trame ancienne et stable qui structure l'attractivité du territoire.	16
.....	16
Services et équipements de proximité	16
Service et équipement intermédiaires	19
Services et équipements supérieurs.....	22
Equipements d'enseignements	23
Services et équipement de santé de la gamme « proximité ».....	25
Un territoire en forte croissance démographique depuis 20 ans	28
Evolution de la population entre 1968 et 2014.....	28
En 2014, une population plutôt jeune, mais un très fort déficit de jeunes adultes.....	34
Ménages	37
Prospective démographique (prolongation de tendances)	42
Prolongation de tendance 2009 - 2014	42
Prolongation de tendance 1999-2014	43
Cœur de Garonne : un territoire en fort déficit d'emplois	44
Évolution de l'emploi 2009 - 2014.....	46
Déplacements domicile travail	46
Distance domicile-travail	47
Profil des déplacements domicile-travail selon la distance.....	48
Caractéristique des emplois de Cœur de Garonne (au lieu de travail).....	51
Âge des actifs occupés (au lieu de travail).....	52
Chômage en 2014	53
Revenus déclarés par unités de consommation en 2014	55
Distribution des revenus.....	56
Écarts par rapport à la distribution nationale des revenus	56
Écarts de distribution entre principales communes et bassins	57
Pauvreté en Cœur de Garonne	57
Indicateurs de dispersion.....	58
Mobilités résidentielles.....	59
Origine géographique des personnes venues s'installer : une attractivité de proximité.....	59
Solde des migrations résidentielles par origine.....	60
Le territoire ses acteurs et ses politiques	61
Les acteurs du territoire.....	62



65

La Communauté de Communes Cœur de Garonne.....	67
L'État.....	
Le PETR Pays du Sud Toulousain.....	67
Les politiques de développement du territoire	67
Le Schéma de Cohérence Territorial.....	67
Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées....	71
Le Plan Départemental de l'Habitat 2012-2017	71
Dynamiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement	77
Le parc de logements	79
Structure et évolution du parc de logements entre 2009 et 2014	80
Caractéristique du parc de logements vacants.....	86
Statuts d'occupation	93
Type de construction	95
Nombre de pièces des résidences principales.....	96
Le parc ancien (avant 1945) occupé	98
La spécialisation du parc de logement de Cœur de Garonne.....	99
Le parc locatif social des bailleurs en 2017.....	100
Copropriétés fragiles.....	105
Marchés du logement	110
Renouvellement du parc de logement	110
La construction neuve.....	110
Le marché de l'accession à la propriété.....	113
Le marché locatif privé	114
La demande locative sociale	119
Taille des ménages demandeurs	119
Publics spécifiques	121
Capacités foncières des communes.....	123
Essai de synthèse sur les besoins communautaire en matière de politiques publique du logement.	126
Un parc de logement dont la structure tend à la concentration des difficultés sociales dans quelques communes et sur quelques segments (logements anciens).....	126
Un parc social encore en faible nombre qui ne contribue pas assez à la diversification de l'offre.	127
Un parc de logement qui pourrait être confronté à des besoins d'évolutions qualitatives plus importantes dans les années à venir	127
Des besoins qui restent extrêmement dépendants des choix de développement du territoire pour les années à venir.....	127
L'enjeu communautaire de la maîtrise du foncier.....	127

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR
DE GARONNE

Diagnostic

Méthode d'élaboration du diagnostic

Une phase d'écoute et de recueil de l'information

Une information collective des Maires : la Conférence des Maires du 3 mai 2018

Cette réunion a été l'occasion d'expliquer la démarche engagée, d'informer sur les grandes étapes de l'élaboration du PLH et de diffuser auprès des communes des documents d'explication, d'éclaircissement et d'information.

Le guide du PLH

Il rappelle les grandes étapes d'élaboration du PLH, les occasions qui seront données à chaque commune de s'exprimer et de faire valoir ses propres enjeux.

Il s'accompagne d'une annexe juridique, précisant les enjeux réglementaires du PLH sur les communes (mise en compatibilité des PLU...)

Les guides statistiques communaux

Ces guides statistiques communaux déclinent à l'échelle de chaque commune les grands indicateurs qui serviront de base à l'élaboration du PLH. Ils permettent à chacune des communes de disposer du même niveau d'information et, le cas échéant de se positionner par rapport à des tendances intercommunales.

Ces guides sont destinés à évoluer tout au long de la démarche d'élaboration et de constituer à chaque étape une déclinaison communale des travaux.

Entretiens individuels avec 15 communes

Commune	Date de l'entretien
Labastide Clermont	16 mai 2018
Rieumes	16 mai 2018
Palaminy	16 mai 2018
Le Fousseret	17 mai 2018
Sainte-Foy-de-Peyrolières	23 mai 2018
Poucharramet	23 mai 2018
Lherm	24 mai 2018
Saint-Élix-le-Château	30 mai 2018
Boussens	30 mai 2018
Berat	31 mai 2018
Gratens	31 mai 2018
Cazères	5 juin 2018
Martres-Tolosane	5 juin 2018
Marignac-Lasclares	12 juin 2018
Mondavezan	20 septembre 2018

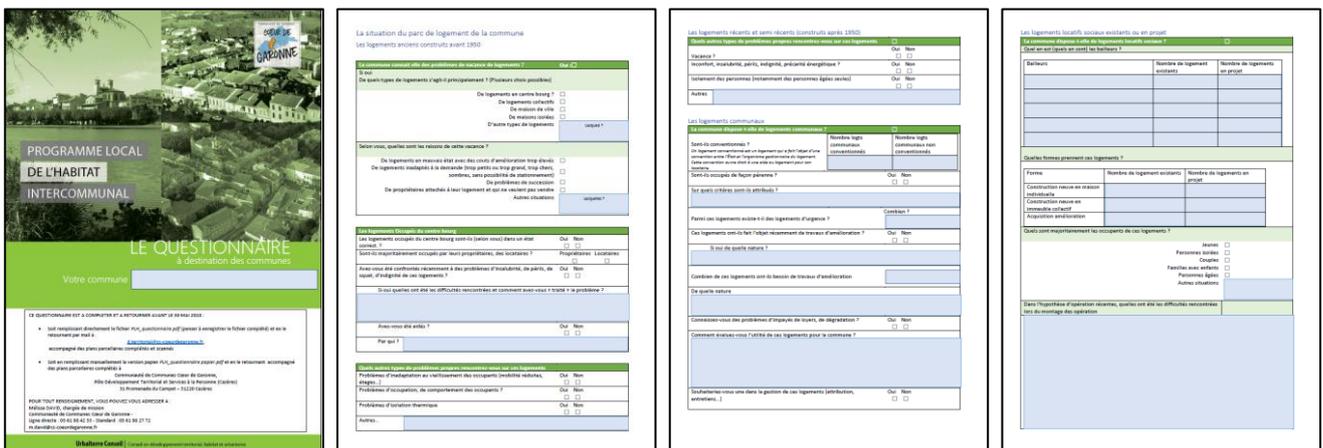
2 permanences pour répondre aux questionnements de toutes les communes

Ces permanences se sont tenues :

- À Rieumes le 22 mai 2018
- À Cazères le 23 mai 2018

Un questionnaire à l'ensemble des communes

Un questionnaire a, par ailleurs, été diffusé à l'ensemble des communes pour compléter le recueil d'informations.



Le forum habitat du 13 juin 2018

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Le 13 juin 2018, un forum a été organisé pour débattre des premières observations du diagnostic.

Il a réuni les représentants élus de l'EPCI et des communes, des techniciens de l'EPCI, du département, du CAUE, du PETR et de bailleurs sociaux autour de trois problématiques :

- Les enjeux sociaux du parc de logement
- Les enjeux fonciers et opérationnels
- Les enjeux du parc ancien.

Périmètre d'élaboration du Programme Local de l'Habitat Cœur de Garonne

Le PLH est élaboré sur l'ensemble du périmètre de la Communauté de Communes.

Afin de faciliter les phases de concertation, 3 bassins ont été définis. Ils correspondent aux périmètres des trois anciens EPCI.

Bassin de la Louge et du Touch

Insee	Commune
31119	Castelnau-Picampeau
31122	Casties-Labrande
31193	(Le)Fousseret
31204	Fustignac
31229	Gratens
31309	Lussan-Adeilhac
31317	Marignac-Lasclares
31370	Montégut-Bourjac
31387	Montoussin
31428	Polastron
31436	Pouy-de-Touges
31469	Saint-Araille
31476	Saint-Élix-le-Château
31543	Sénarens

Bassin de Cazères

Insee	Commune
31084	Boussens
31135	Cazères
31153	Couladère
31196	Francon
31292	Lescuns
31318	Marignac-Laspeyres
31324	Martres-Tolosane
31327	Mauran
31349	Mondavezan
31362	Montberaud
31367	Montclar-de-Comminges
31406	Palaminy
31422	Plagne
31425	(Le)Plan
31505	Saint-Michel
31530	Sana

Bassin du Savès

Insee	Commune
31051	Beaufort
31065	Bérat
31101	Cambernard
31189	Forgues
31250	Labastide-Clermont
31266	Lahage
31283	Lautignac
31299	Lherm
31353	Monès
31359	Montastruc-Savès
31382	Montgras
31419	(Le)Pin-Murelet
31423	Plagnole
31435	Poucharramet
31454	Rieumes
31481	Sainte-Foy-de-Peyrolières
31520	Sajas
31538	Savères

Bassins d'analyse et de concertation du Programme Local de l'Habitat

Les anciens EPCI

Le Savès

18 Communes

16 202 habitants en 2014



La Louge et le Touch

14 Communes

5 434 habitants en 2014

Canton de Cazères

16 Communes

12 559 habitants en 2014

Source : IGN : Geofla

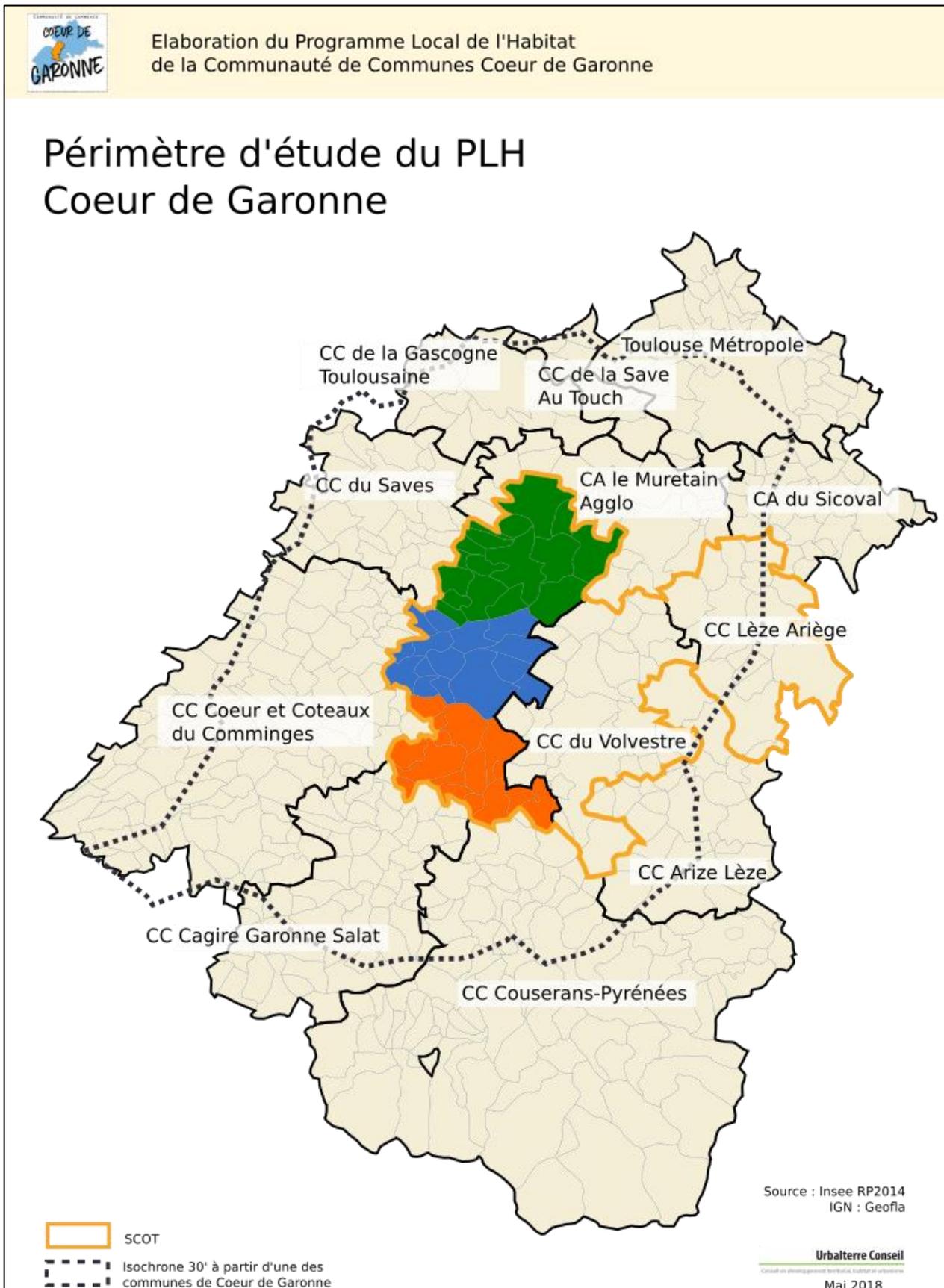
Communauté de Communes
Cœur de Garonne

Urbalterre Conseil
Cabinet en développement territorial, habitat et urbanisme
Février 2018

L'aire d'étude

Le périmètre d'étude et d'observation a été largement étendu de façon à répondre au contexte territorial prenant en compte les enjeux des marchés de l'habitat et de leurs éventuelles concurrences territoriales.

Il est ainsi étendu à l'ensemble des EPCI limitrophes, à ceux constitutifs du périmètre du SCOT et aux EPCI partiellement inclus dans un isochrone de 30 minutes autour d'une des communes de Cœur de Garonne.



Territoires de références

L'analyse statistique est enfin complétée par des indicateurs sur des territoires

Les EPCI voisins

EPCI directement limitrophes de Cœur de Garonne :

EPCI	Population en 2014	Superficie (km ²)	Nombre de communes
CA le Muretain Agglo	116 722	319,77	26
CC Cagire Garonne Salat	17 709	516,66	55
CC Cœur de Garonne	34 195	570,22	48
CC Cœur et Coteaux du Comminges	44 055	980,41	104
CC Couserans-Pyrénées	29 582	1 634,72	94
CC du Saves	9 483	326,72	32
CC du Volvestre	29 224	408,23	32

Les EPCI ressemblants

EPCI de France Métropolitaine possédant des caractéristiques communes avec Cœur de Garonne :

La population totale de l'EPCI, nombre de communes et taille de la ville centre.

EPCI	Département	Population en 2014	Population commune la plus peuplée	Nombre de communes
CC Cœur de Garonne	31	34 195	4 871	48
CC des Terres du Lauragais	31	37 990	4 282	58
CC Cœur de l'Avesnois	59	30 554	4 662	43
CC Osartis Marquion	62	41 672	4 899	49
CC Cœur de Savoie	73	35 895	4 129	43

Territoires administratifs de références

Ces territoires de références sont complétés par des indicateurs établis à l'échelle du Département de Haute-Garonne, de la Région Occitanie et de la France métropolitaine

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2019
Reçu en préfecture le 02/10/2019
Affiché le
ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

DIAGNOSTIC

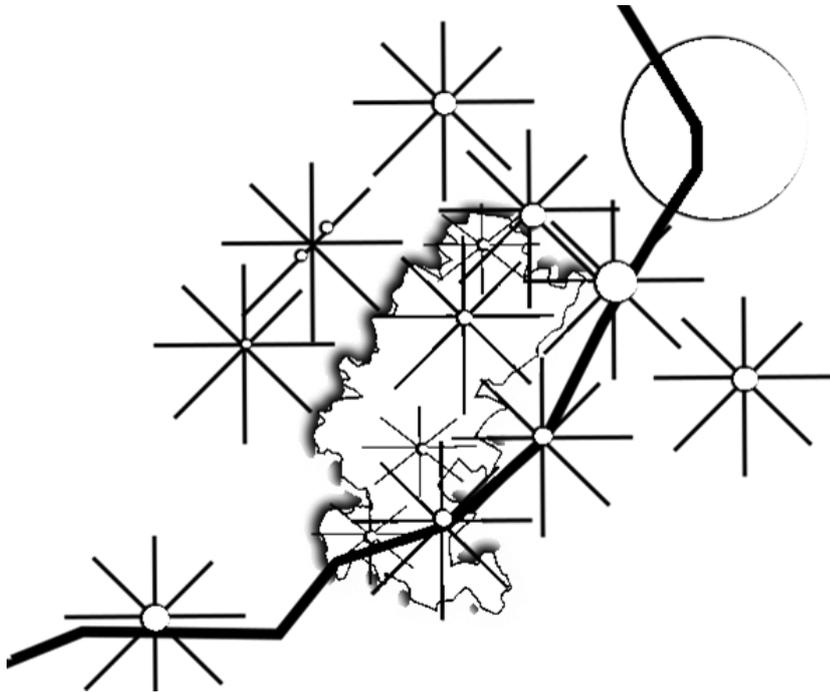
Juin 2018

Diagnostic

Le contexte territorial de la Communauté de
Commune Cœur de Garonne

Trois modèles de développement qui structurent le territoire et ses évolutions socio démographiques

Des pôles ruraux organisent les territoires agricoles et l'accès aux services



Une armature urbaine ancienne, rurale et essentiellement agricole, qui constitue, encore, un fondement de l'organisation territoriale de Cœur de Garonne. Ce modèle de développement dépasse largement les limites de la Communauté de Communes et reste très visible et très structurant sur une très grande partie de l'aire d'étude.

Ces pôles organisent aujourd'hui l'offre de services et d'équipements, et leur accessibilité depuis l'ensemble des communes.

Ils représentent également des facteurs d'attractivité pour ces communes ou les communes les plus proches.

Un pôle industriel dynamique



Un développement industriel plus récent (deuxième moitié du XXème siècle), très concentré sur deux communes (Martres Tolosane et surtout Bousens), presque « périphérique » et qui impacte et structure le développement de Cœur de Garonne mais également celui des territoires voisins. Ce développement industriel reste aujourd'hui dynamique et les investissements qui y sont réalisés actuellement permettent d'envisager la pérennité de ces activités voire leur développement.

La stabilité dans le temps de ce modèle peut expliquer partiellement des caractéristiques socio démographiques propres au secteur concerné : une exposition au vieillissement, des structures familiales plus petites, des compositions socio professionnelles moins diversifiées caractérisent notamment cet ensemble.

Un développement périurbain largement structuré par l'accessibilité de l'A64



Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Un développement exogène n'impacte pas le territoire de façon homogène. L'accessibilité à un échangeur autoroutier(A64) semble de ce point de vue tout à fait essentiel.

Ce modèle de développement est sans doute celui qui a eu le plus d'impact sur les transformations socio démographiques du territoire et qui vont se poursuivre dans les prochaines années.

Il semble cependant fragilisé par les conditions de saturation de l'autoroute A64 aux heures de pointes et par l'évolution des prix de l'énergie.

Cœur de Garonne est un territoire bien équipé dans son ensemble. Il offre partout un niveau de service de proximité sinon dans la commune même, du moins dans un rapport de proximité important. Sa gamme de services et d'équipements est variée et s'étend jusqu'à des services de niveau « supérieurs » notamment en matière de santé.

Services et équipements de proximité

L'Insee inventorie les services et équipements présents dans les communes. Ces services et équipements sont classés selon trois gammes (proximité, intermédiaire et supérieure).

La gamme de proximité compte 27 services ou équipement d'usage fréquent.

Le niveau de service d'une commune peut s'apprécier selon 2 indicateurs :

- ▶ Le nombre total de service rendus sur la commune
- ▶ La diversité des services (seule la présence d'un type de service est prise en considération (par exemple le service boulangerie n'est rendu qu'une fois même si la commune compte plusieurs boulangeries)

Cœur de Garonne dispose d'une offre de services de proximité importante et relativement bien répartie sur son territoire.

Toutes les communes disposent d'au moins un des services définis par l'Insee comme appartenant à la gamme des services de proximité et 7 communes proposent une diversité d'offres de services et d'équipements supérieure ou égale à 25 (sur 27 possible) : Bérat, Cazères, (Le)Fousseret, Lherm, Martres-Tolosane, Rieumes, Sainte-Foy-de-Peyrolières.

7 autres communes présentent une diversité de service comprise entre 10 et 20 : Lautignac, Mondavezan, Labastide-Clermont, Poucharramet, Palaminy, Saint-Élix-le-Château, Bouspens.

Commune	Nombre de services	Diversité des services
Beaufort	17	8
Bérat	81	25
Bouspens	37	20
Cambernard	10	8
Castelnau-Picampeau	3	3
Casties-Labrande	5	3
Cazères	186	27
Couladère	8	5
Forgues	2	2
(Le) Fousseret	65	26
Francon	5	4
Fustignac	2	2
Gratens	12	8
Labastide-Clermont	27	13
Lahage	2	2
Lautignac	14	10
Lescuns	1	1
Lherm	104	27
Lussan-Adeilhac	9	9
Marignac-Lasclares	3	3
Marignac-Laspeyres	4	4
Martres-Tolosane	79	25
Mauran	6	5
Mondavezan	18	11
Monès	1	1
Montastruc-Savès	3	2
Montberaud	5	5
Montclar-de-Comminges	3	3
Montégut-Bourjac	9	6
Montgras	3	2
Montoussin	4	4
Palaminy	30	15
(Le) Pin-Murelet	2	1
Plagne	1	1
Plagnole	3	3
(Le) Plan	13	9
Polastron	1	1
Poucharramet	25	14
Pouy-de-Touges	10	9
Rieumes	123	27
Saint-Araille	3	2
Saint-Élix-le-Château	26	17
Sainte-Foy-de-Peyrolières	63	25
Saint-Michel	8	6
Sajas	7	5
Sana	2	2
Savères	1	1
Sénarens	5	5

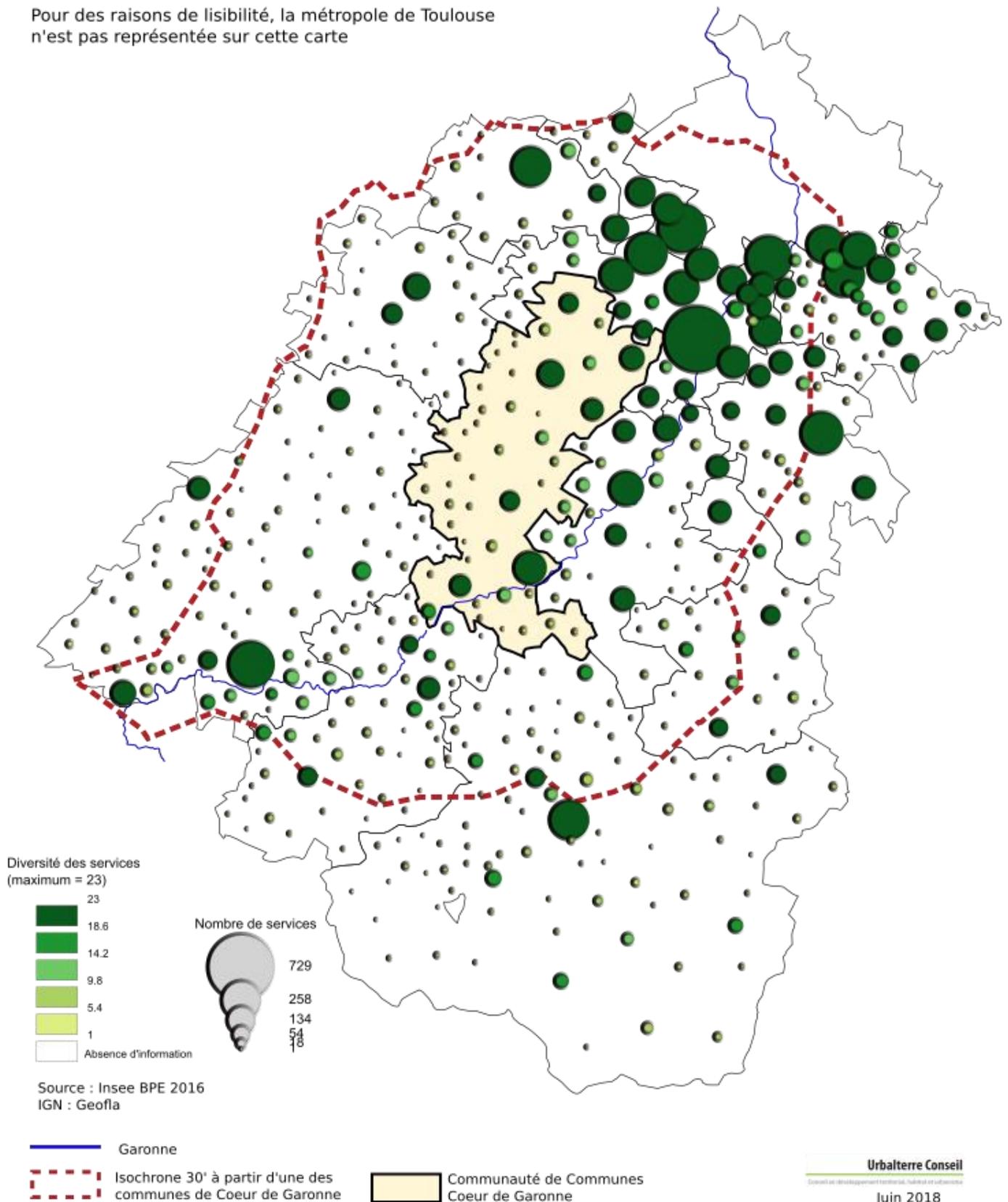
Source : Insee, BPE 2016



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre et diversité des services de proximité

Pour des raisons de lisibilité, la métropole de Toulouse n'est pas représentée sur cette carte



Services et équipements de la Gamme Proximité

Libellé équipement	Gamme	Domaine libellé
Bureau de poste, relais poste, agence postale	proximité	Services aux particuliers
Réparation automobile et de matériel agricole	proximité	Services aux particuliers
Maçon	proximité	Services aux particuliers
Plâtrier, peintre	proximité	Services aux particuliers
Menuisier, charpentier, serrurier	proximité	Services aux particuliers
Plombier, couvreur, chauffagiste	proximité	Services aux particuliers
Électricien	proximité	Services aux particuliers
Entreprise générale du bâtiment	proximité	Services aux particuliers
Coiffure	proximité	Services aux particuliers
Restaurant	proximité	Services aux particuliers
Agence immobilière	proximité	Services aux particuliers
Soins de beauté	proximité	Services aux particuliers
Épicerie, supérette	proximité	Commerces
Boulangerie	proximité	Commerces
Boucherie, charcuterie	proximité	Commerces
Fleuriste	proximité	Commerces
École élémentaire	proximité	Enseignement
Médecin omnipraticien	proximité	Santé
Chirurgien-dentiste	proximité	Santé
Infirmier	proximité	Santé
Masseur kinésithérapeute	proximité	Santé
Pharmacie	proximité	Santé
Taxi	proximité	Transports et déplacements
Boulodrome	proximité	Sports, loisirs et culture
Tennis	proximité	Sports, loisirs et culture
Salle ou terrain multisports	proximité	Sports, loisirs et culture
Terrain de grands jeux	proximité	Sports, loisirs et culture

Source : Insee, BPE 2016

La gamme intermédiaire regroupe 36 services et équipements

La Communauté de Communes reste bien pourvue en matière d'équipements et de services de cette gamme. 19 communes disposent ainsi d'au moins un service ou d'un équipement de cette gamme.

Aucune commune ne dispose de l'ensemble des services et équipements intermédiaires, mais Cazères en compte 35 (sur 36 possibles), Rieumes 26 et Martres-Tolosane 22.

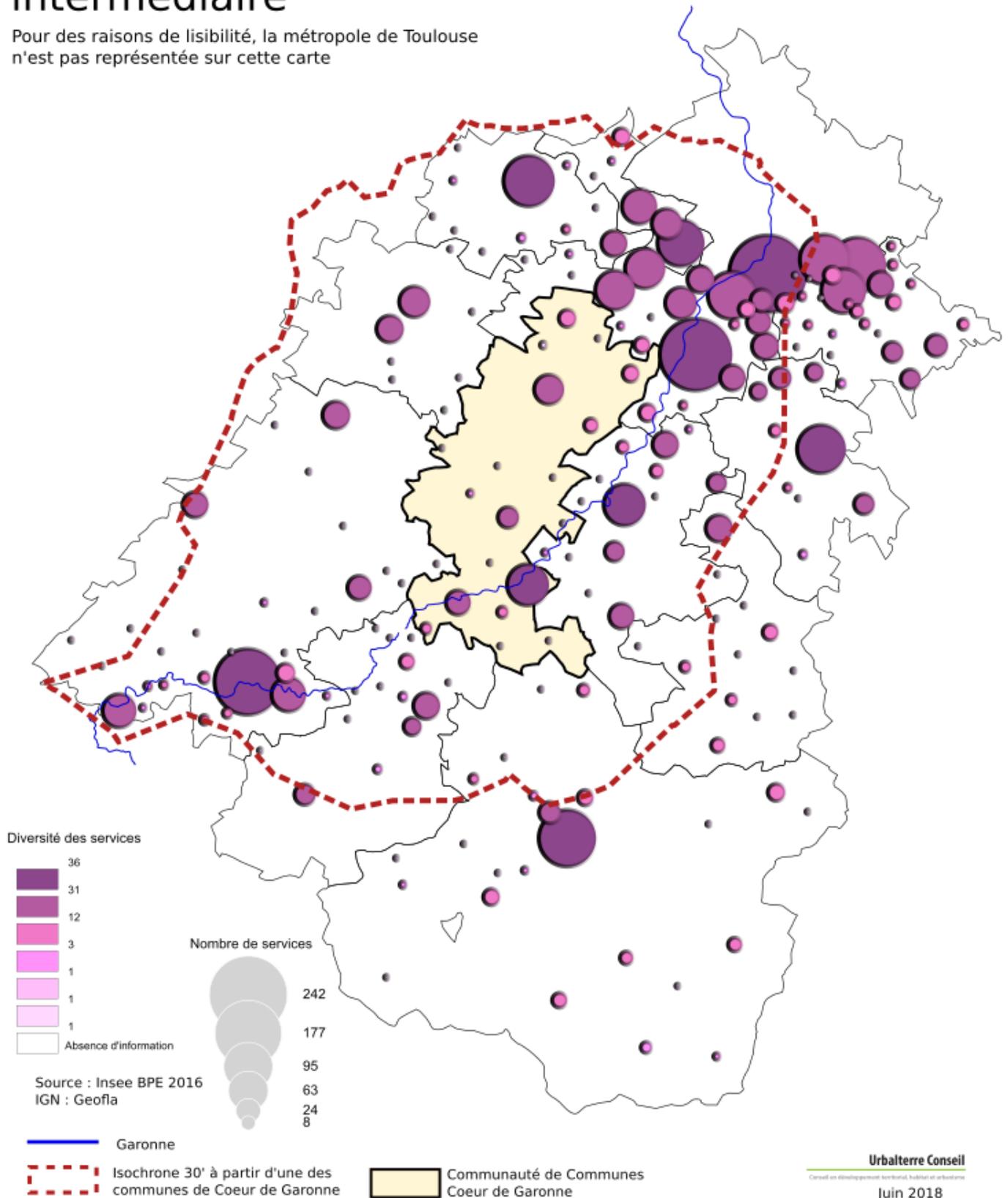
Commune	Nombre de services	Diversité des services
Beaufort	3	2
Bérat	9	8
Boussens	7	7
Cambernard	1	1
Castelnaud-Picampeau	2	2
Cazères	73	35
(Le) Fousseret	20	16
Gratens	1	1
Lherm	14	12
Martres-Tolosane	27	22
Mondavezan	2	2
Palaminy	5	5
Plagne	1	1
(Le) Plan	1	1
Pouy-de-Touges	1	1
Rieumes	39	26
Saint-Élix-le-Château	1	1
Sainte-Foy-de-Peyrolières	12	8
Sénarens	1	1



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre et diversité des services de la gamme intermédiaire

Pour des raisons de lisibilité, la métropole de Toulouse n'est pas représentée sur cette carte



Services et équipements de la gamme intermédiaire

Libellé équipement	Gamme	Domaine libellé
Police, gendarmerie	intermédiaire	Services aux particuliers
Centre de finances publiques	intermédiaire	Services aux particuliers
Banque, Caisse d'Épargne	intermédiaire	Services aux particuliers
Pompes funèbres	intermédiaire	Services aux particuliers
Contrôle technique automobile	intermédiaire	Services aux particuliers
École de conduite	intermédiaire	Services aux particuliers
Vétérinaire	intermédiaire	Services aux particuliers
Blanchisserie, teinturerie	intermédiaire	Services aux particuliers
Supermarché	intermédiaire	Commerces
Librairie, papeterie, journaux	intermédiaire	Commerces
Magasin de vêtements	intermédiaire	Commerces
Magasin d'équipements du foyer	intermédiaire	Commerces
Magasin de chaussures	intermédiaire	Commerces
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	intermédiaire	Commerces
Magasin de meubles	intermédiaire	Commerces
Magasin d'articles de sports et de loisirs	intermédiaire	Commerces
Droguerie, quincaillerie, bricolage	intermédiaire	Commerces
Horlogerie, bijouterie	intermédiaire	Commerces
Magasin d'optique	intermédiaire	Commerces
Magasin de matériel médical et orthopédique	intermédiaire	Commerces
Station-service	intermédiaire	Commerces
École maternelle	intermédiaire	Enseignement
Collège	intermédiaire	Enseignement
Sage-femme	intermédiaire	Santé
Orthophoniste	intermédiaire	Santé
Pédicure, podologue	intermédiaire	Santé
Psychologue	intermédiaire	Santé
Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	intermédiaire	Santé
Ambulance	intermédiaire	Santé
Personnes âgées : hébergement	intermédiaire	Santé
Personnes âgées : services d'aide	intermédiaire	Santé
Établissement d'accueil du jeune enfant	intermédiaire	Santé
Salle de sport spécialisée	intermédiaire	Sports, loisirs et culture
Bassin de natation	intermédiaire	Sports, loisirs et culture
Athlétisme	intermédiaire	Sports, loisirs et culture
Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	intermédiaire	Sports, loisirs et culture

17 services de la gamme supérieure sont par ailleurs présents sur le territoire Cœur de Garonne. Ils sont constitués de :

- ▶ Agence de travail temporaire (Cazères, Bouspens)
- ▶ Hypermarché (Cazères)
- ▶ Poissonnerie (Sainte-Foy-de-Peyrolières)
- ▶ Magasin de revêtements murs et sols (Cazères)
- ▶ Structures psychiatriques en ambulatoire (Bouspens)
- ▶ Spécialiste en ophtalmologie (Martres-Tolosane)
- ▶ Spécialiste en pédiatrie (Cazères)
- ▶ Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale (Cazères)
- ▶ Audio prothésiste (Cazères)
- ▶ Psychomotricien (Bérat, Cazères, Le Fousseret)
- ▶ Personnes âgées : soins à domicile (Cazères, Le Fousseret, Rieumes)
- ▶ Adultes handicapés : hébergement (Lahage, Mondavezan, Rieumes, Sana)
- ▶ Adultes handicapés : services d'aide (Rieumes)
- ▶ Travail protégé (Lahage, Rieumes)
- ▶ Cinéma (Cazères)
- ▶ Musée (Martres-Tolosane)

Équipements d'enseignements

Territoire	Nb de communes	Pop. en 2014	École maternelle			École élémentaire			Collège			Lycée		
			Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab	Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab	Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab	Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab
Louge et Touch	14	5 434	2	2	0,37	6	5	1,10	1	1	0,18			0
Bassin de Cazères	16	12 559	5	4	0,40	9	7	0,72	1	1	0,08			0
Savès	18	16 202	4	4	0,25	7	7	0,43	2	2	0,12	1	1	0,06
CC Cœur de Garonne	48	34 195	11	10	0,32	22	19	0,64	4	4	0,12	1	1	0,03
Ensemble des EPCI voisins	391	280 970	76	59	0,27	197	166	0,70	29	24	0,10	17	8	0,06
Ensemble des EPCI ressemblants	241	180 306	47	43	0,26	155	138	0,86	19	19	0,11	6	4	0,03
Haute-Garonne	589	1 317 668	332	161	0,25	548	317	0,42	117	66	0,09	109	24	0,08
Occitanie	4 516	5 730 753	1 323	781	0,23	3 474	2 379	0,61	598	350	0,10	541	167	0,09
France Métropolitaine	35 756	64 027 958	13 845	6 883	0,22	35 014	21 463	0,55	7 146	3 714	0,10	5 325	1965	0,08

Source, Insee BPE 2016

Sont pris en compte :

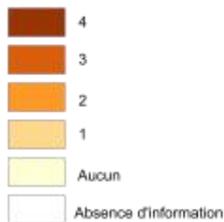
- Écoles maternelles : Les écoles maternelles, les écoles maternelles de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé,
- Écoles élémentaires : les écoles élémentaires, les écoles élémentaires de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé
- Les collèges
- Lycées : Lycée d'enseignement général et/ou technologique, Lycée d'enseignement professionnel, Lycée technique et/ou professionnel agricole, SGT : Section enseignement général et technologique, SEP : Section enseignement professionnel

Nb : la capacité d'accueil des équipements n'est pas prise en compte

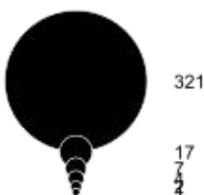
Nombre et diversité des équipements d'enseignements

Ecoles maternelles (avec ou sans regroupement pédagogique),
Ecoles élémentaires (avec ou sans regroupement pédagogique),
Collèges
Lycées (enseignement général,
technologiques et professionnels)

Diversité des équipements
d'enseignement de la commune
(Sur 4 possibles)



Nombre d'équipements présents
dans la commune



Source : Insee BPE, 2016
IGN : Geofla

Urbalterre Conseil

Conseil en développement territorial, habitat et urbanisme

Avril 2018

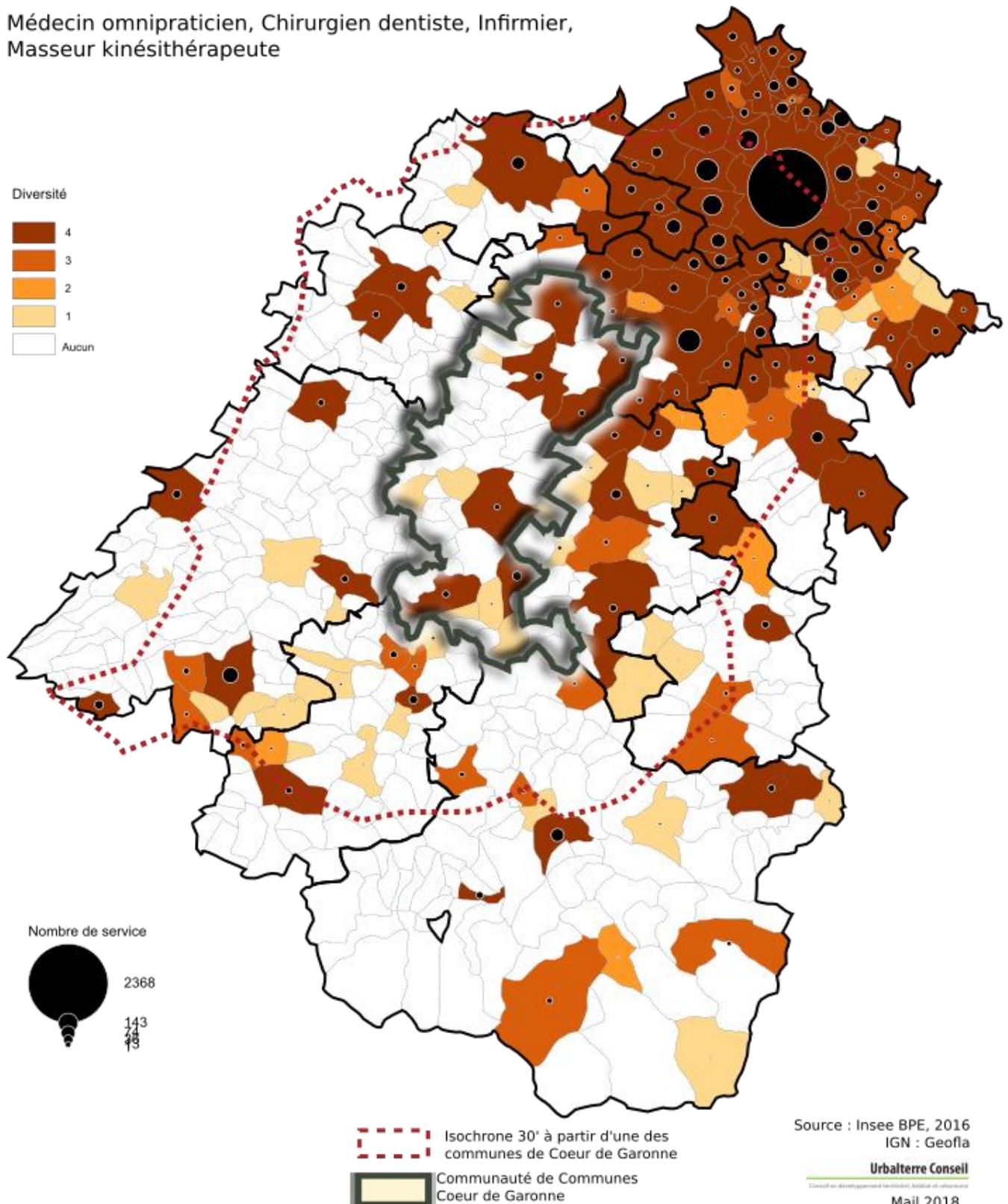
Services et équipement de santé de la gamme « proximité »

Territoire	Nbre de communes	Pop. en 2014	Médecin omnipraticien			Infirmier			Pharmacien			Masseur-kinésithérapeute		
			Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab	Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab	Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab	Nb eqpts	Nb communes équipées	Eqpt / 1000 hab
Louge et Touch	14	5 434	6	2	1,10	1	1	0,18	6	3	1,10	2	2	0,37
Bassin de Cazères	16	12 559	10	3	0,80	9	2	0,72	23	5	1,83	19	4	1,51
Savès	18	16 202	14	4	0,86	10	4	0,62	22	4	1,36	21	6	1,30
CC Cœur de Garonne	48	34 195	30	9	0,88	20	7	0,58	51	12	1,49	42	12	1,23
Ensemble des EPCI voisins	391	280 970	299	61	1,06	193	42	0,69	545	75	1,94	369	67	1,31
Ensemble des EPCI ressemblants	241	180 306	169	51	0,94	82	31	0,45	277	79	1,54	192	53	1,06
Haute-Garonne	589	1 317 668	1 482	157	1,12	1 135	126	0,86	2 077	193	1,58	2 015	177	1,53
Occitanie	4 516	5 730 753	6 316	1 061	1,10	4 045	710	0,71	12 821	1 388	2,24	8 360	1 076	1,46
France Métropolitaine	35 756	64 027 958	56 645	9 506	0,88	33 888	6 195	0,53	80 257	11 141	1,25	61 419	8 552	0,96

Source : Insee, BPE 2016

Nombre et diversité des services de santé de la gamme "proximité"

Médecin omnipraticien, Chirurgien dentiste, Infirmier,
Masseur kinésithérapeute



Le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Garonne dispose d'un niveau d'équipements dense et de bon niveau dont la gamme s'étend des services et équipements de proximité à des équipements de haut niveau. La trame urbaine ancienne constituée par des pôles ruraux de services en garantie une bonne accessibilité en tout point du territoire.

Les développements plus récents en ont par ailleurs densifié la répartition autour de nouvelles polarités (Lherm-Bérat notamment).

Ces équipements permettent aujourd'hui au territoire de répondre à des enjeux d'accueil de populations diversifiées dans la plupart des communes : familles (équipements de proximité et d'enseignements), personnes âgées (équipements de proximité et équipements sanitaires), ménages modestes...

La Communauté s'inscrit par ailleurs dans un réseau urbain qui permet de conforter encore davantage ce bon niveau de services. La proximité relative de pôles urbains de premier et de second niveau rend accessible la totalité des services et équipements : la proximité des pôles de Muret et de Toulouse (voire de Saint Gaudens) positionne le territoire en tant que territoire rural dont le potentiel d'accessibilité des équipements et des services peuvent le rendre très attractif pour nombre de ménages en quête de modes de vie « rurbains » (les avantages de la campagne et le niveau de service des grandes villes).

De ce point de vue, la qualité des déplacements reste un enjeu majeur de cette attractivité. Si le territoire dispose aujourd'hui d'une bonne accessibilité à une très vaste gamme de services, cette accessibilité pourrait être remise en cause par la saturation croissante de l'axe autoroutier (A64) ou par l'évolution des prix de l'énergie qui pénaliserait d'abord les ménages modestes.

Evolution de la population entre 1968 et 2014

L'ensemble du territoire a connu une croissance démographique très soutenue depuis le début de la décennie 2000. Cette croissance s'observe sur les 3 bassins avec des taux annuels de croissance démographique avoisinant ou dépassant les 3% entre 1999 et 2009.

Seul le bassin de la Louge et du Touch connaît une croissance démographique plus « modérée » avec 2,24%.

Pour mémoire le taux de croissance démographique national est de 0,5% par an et celui de la Haute Garonne, l'un des départements à la démographie la plus dynamique de France, était de 1,64%

Cœur de Garonne a donc été pendant cette décennie un territoire extrêmement dynamique.

La période suivante (2009-2014), marque une croissance plus modérée. On passe de 3% par an à 1,22, ce qui reste une dynamique soutenue. Cette période, marquée par des crises immobilières internationales, se caractérise à l'échelon national par un très net ralentissement des mobilités résidentielles et Cœur de Garonne, dans ce contexte, fait encore figure de territoire particulièrement attractif.

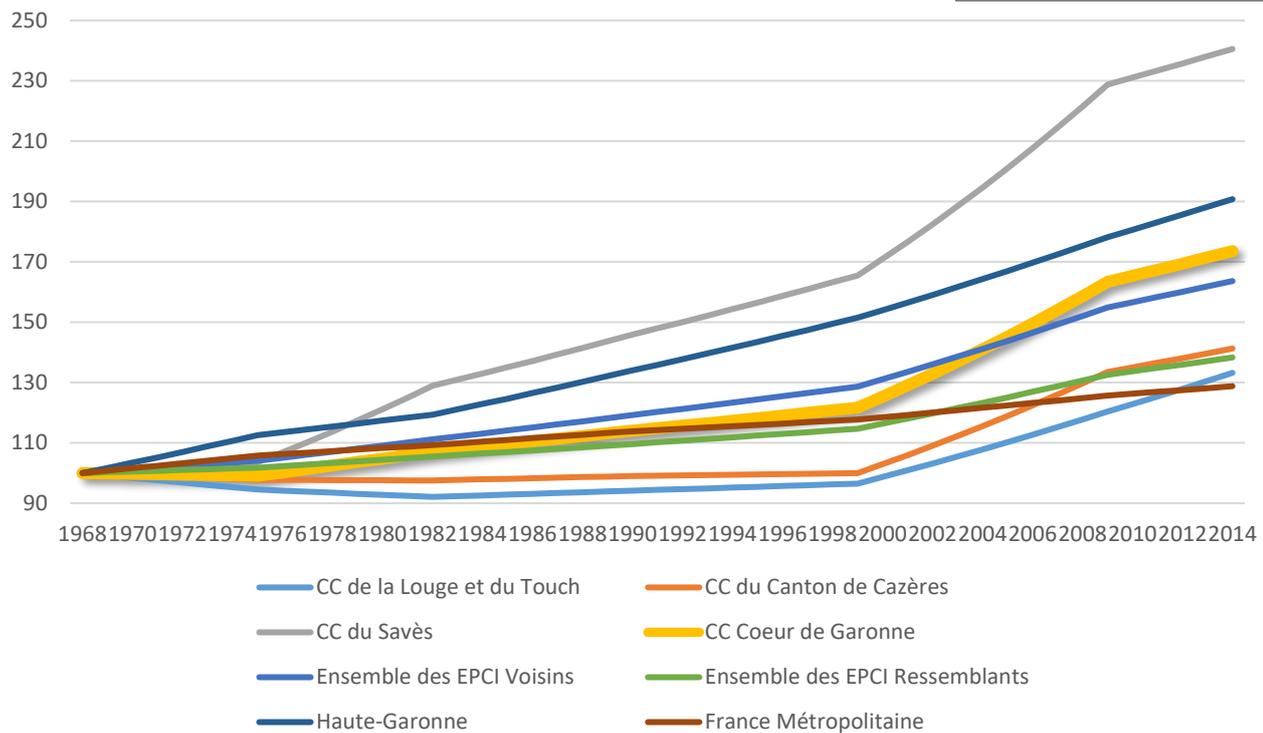
Elle montre cependant des signes d'une transformation géographique de l'attractivité : le taux de croissance démographique de Cœur de Garonne devient plus faible que celui de la Haute-Garonne (tiré par le dynamisme économique de la Métropole Toulousaine). L'attractivité périurbaine semble s'être déplacée sans pour autant remettre en cause les dynamiques.

En interne, c'est le bassin du Louge et de la Touch qui connaît les plus fortes croissances en taux. Le bassin du Savès (le plus peuplé) connaît néanmoins un taux supérieur à 1% soit le double de la croissance démographique nationale.

Territoire	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Louge et Touch	4 079	3 857	3 757	3 841	3 937	4 911	5 434
Bassin de Cazères	8 890	8 693	8 672	8 804	8 888	11 867	12 559
Savès	6 736	6 978	8 685	9 828	11 149	15 410	16 202
CC Cœur de Garonne	19 705	19 528	21 114	22 473	23 974	32 188	34 195
Ensemble des EPCI voisins	171 704	178 743	190 867	204 729	220 893	265 948	280 970
Ensemble des EPCI ressemblants	130 358	132 662	137 464	142 935	149 483	172 824	180 306
Haute-Garonne	690 712	777 431	824 501	925 962	1 046 338	1 230 820	1 317 668
Occitanie	3 892 344	4 057 772	4 251 833	4 545 648	4 847 335	5 473 597	5 730 753
France Métropolitaine	49 711 853	52 591 584	54 334 871	56 615 155	58 518 395	62 465 709	64 027 958

Source : INSEE, Recensement de la population 2014
 base-cc-evol-struct-pop-2014

Evolution démographique comparée



Taux de croissance annuel moyen de la population

Territoire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Louge et Touch	-0,80%	-0,37%	0,28%	0,27%	2,24%	2,04%
Bassin de Cazères	-0,32%	-0,03%	0,19%	0,11%	2,93%	1,14%
Savès	0,51%	3,18%	1,56%	1,41%	3,29%	1,01%
CC Cœur de Garonne	-0,13%	1,12%	0,78%	0,72%	2,99%	1,22%
Ensemble des EPCI voisins	0,58%	0,94%	0,88%	0,85%	1,87%	1,11%
Ensemble des EPCI ressemblants	0,25%	0,51%	0,49%	0,50%	1,46%	0,85%
Haute-Garonne	1,70%	0,84%	1,46%	1,37%	1,64%	1,37%
Occitanie	0,60%	0,67%	0,84%	0,72%	1,22%	0,92%
France Métropolitaine	0,81%	0,47%	0,52%	0,37%	0,65%	0,50%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014
base-cc-evol-struct-pop-2014

Définition :

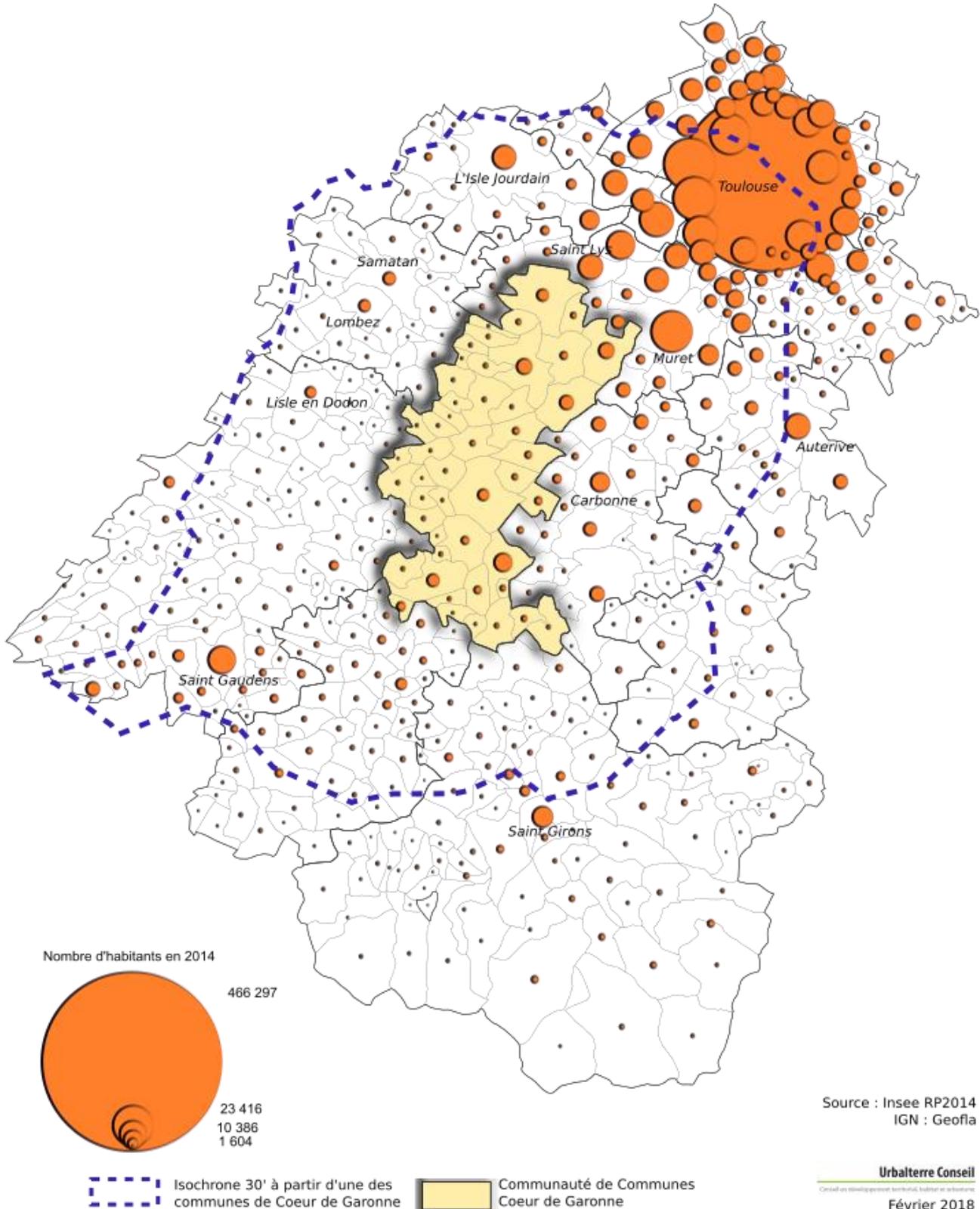
Le taux de croissance annuel moyen entre l'année A et l'année B se calcule selon la formule :

$$TCAMAB = \left(\sqrt[B-A]{\text{Valeur à la date B} \div \text{valeur à la date A}} - 1 \right) \times 100$$



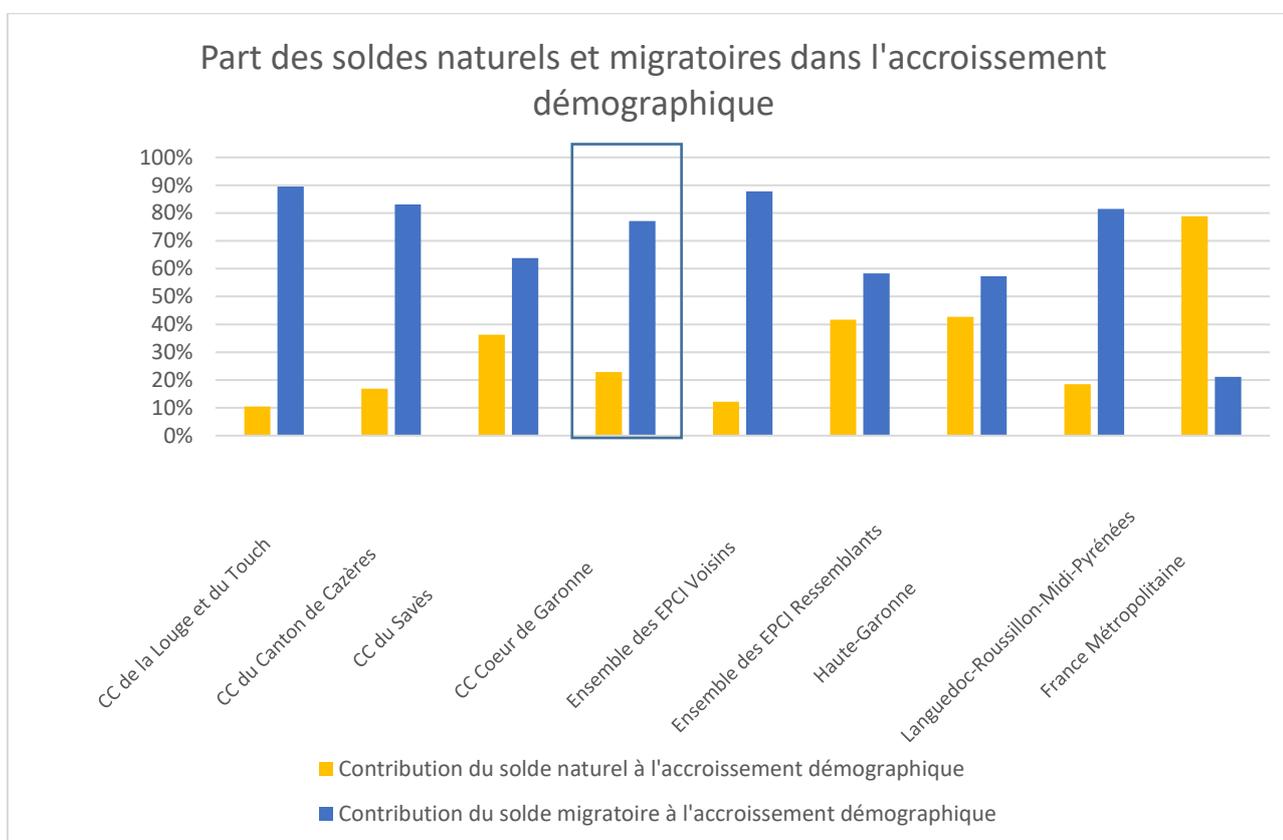
Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Population en 2014



Territoire	Accroissement démographique	Solde naturel	Solde migratoire apparent	Contribution du solde naturel à l'accroissement démographique	Contribution du solde migratoire à l'accroissement démographique
Louge et Touch	523	55	468	11%	89%
Bassin de Cazères	692	117	575	17%	83%
Savès	792	287	505	36%	64%
CC Cœur de Garonne	2 007	459	1 548	23%	77%
Ensemble des EPCI voisins	15 022	1 827	13 195	12%	88%
Ensemble des EPCI ressemblants	7 482	3 119	4 363	42%	58%
Haute-Garonne	86 848	37 105	49 743	43%	57%
Occitanie	257 156	47 635	209 521	19%	81%
France métropolitaine	1 562 249	1 231 357	330 892	79%	21%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014
 base-cc-evol-struct-pop-2014



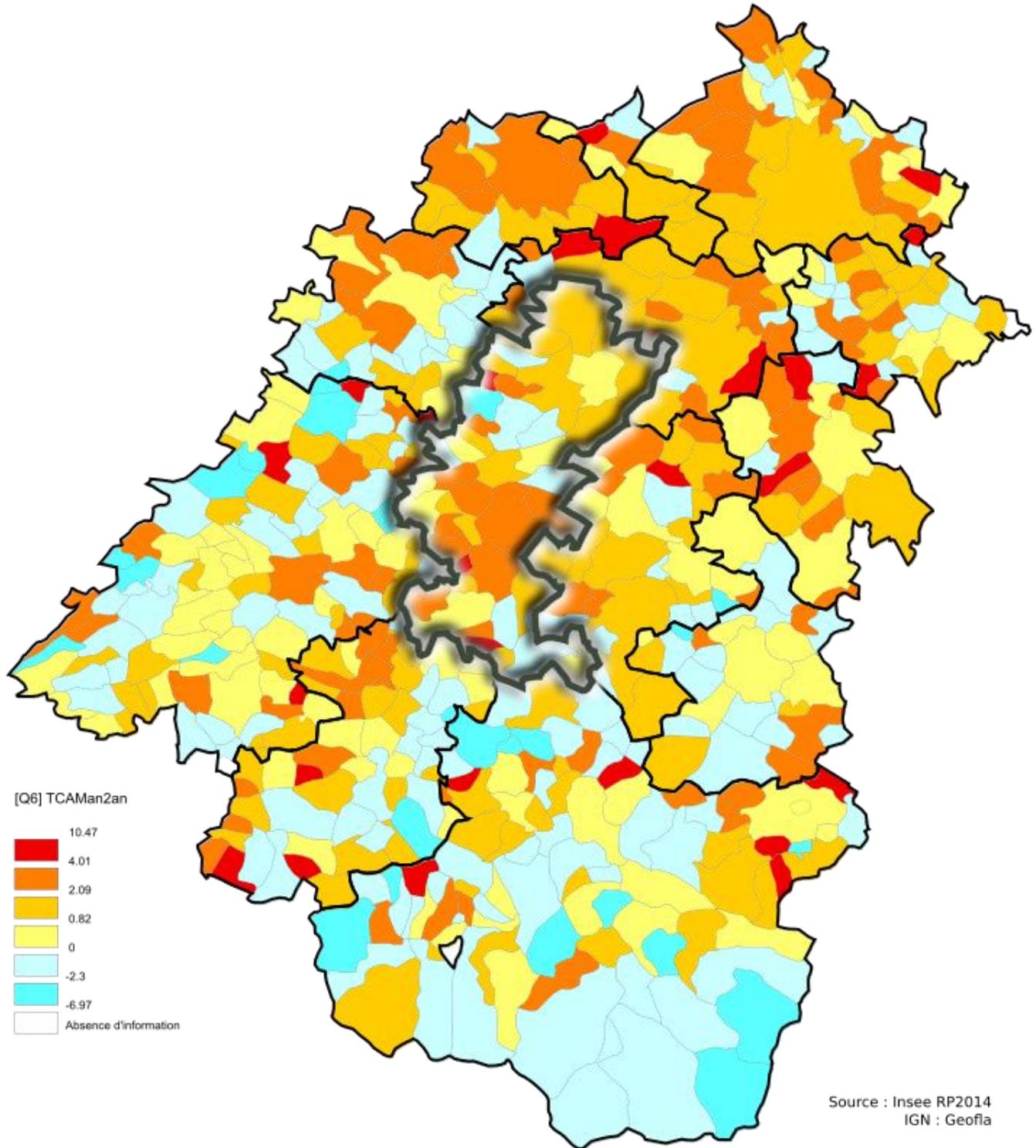
La croissance démographique récente est constituée très majoritairement d’apport migratoire. Les trois quarts de la croissance démographique sont ainsi composés par des arrivées de nouveaux habitants venus s’installer sur le territoire. Ce taux atteint 90% dans le bassin de la Louge et encore 83% dans le bassin de Cazères.

La situation du Savès est plus composite : la composition de l’accroissement démographique de la période 2009-2014 reste très marqué par la très forte attractivité du territoire lors de la période précédente (1999-2009). L’attractivité en direction des jeunes ménages a généré un accroissement naturel significatif qui ne remet cependant pas en question l’attractivité du bassin.

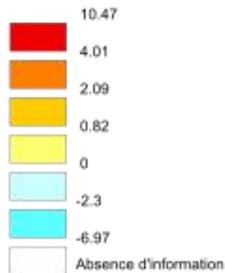


Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2009 et 2014



[Q6] TCAMan2an



Source : Insee RP2014
IGN : Geofla

Garonne

Isochrone 30' à partir d'une des communes de Cœur de Garonne

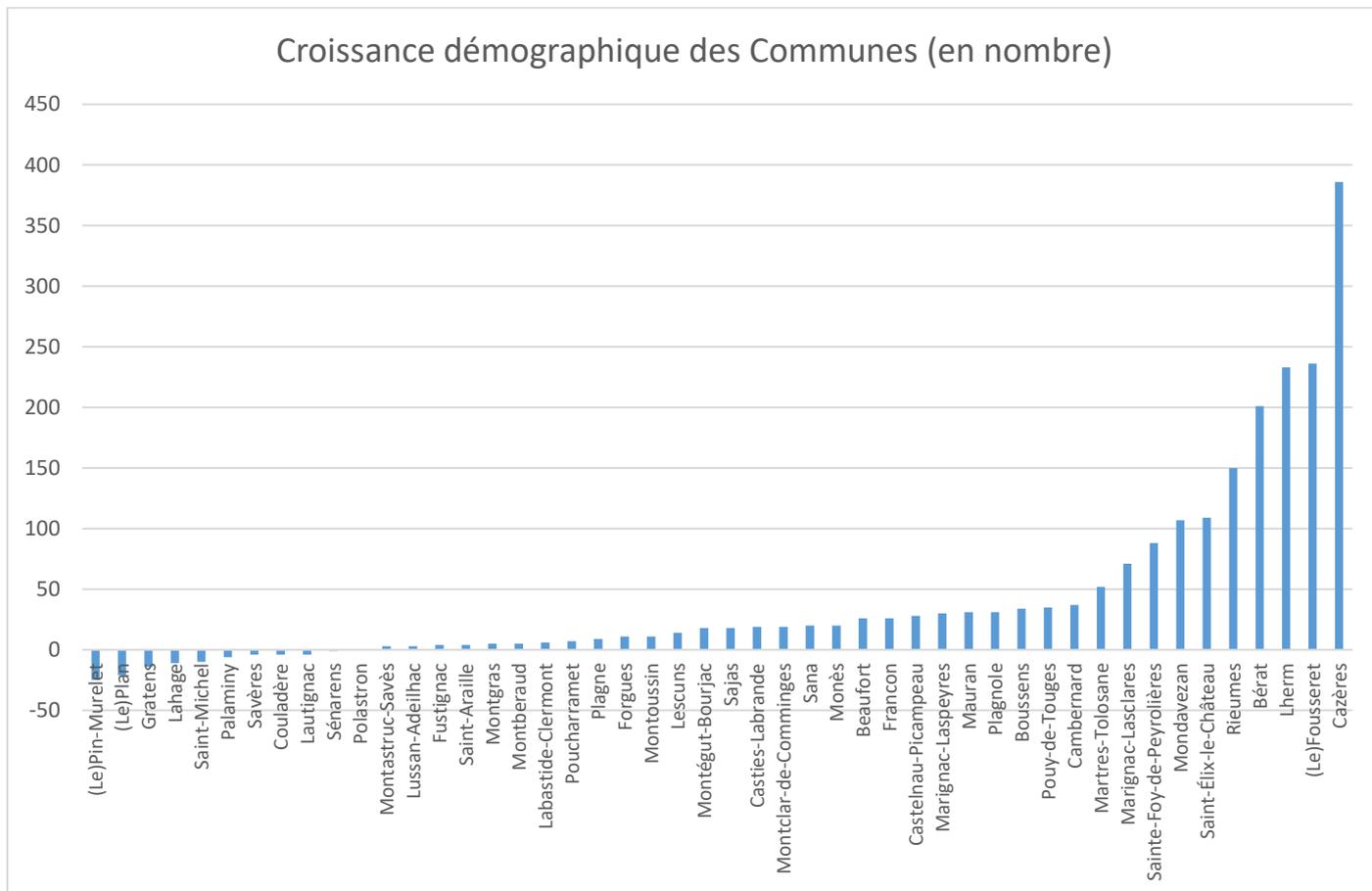
Communauté de Communes Cœur de Garonne

Urbalterre Conseil

Conseil en développement territorial, habitat et urbanisme

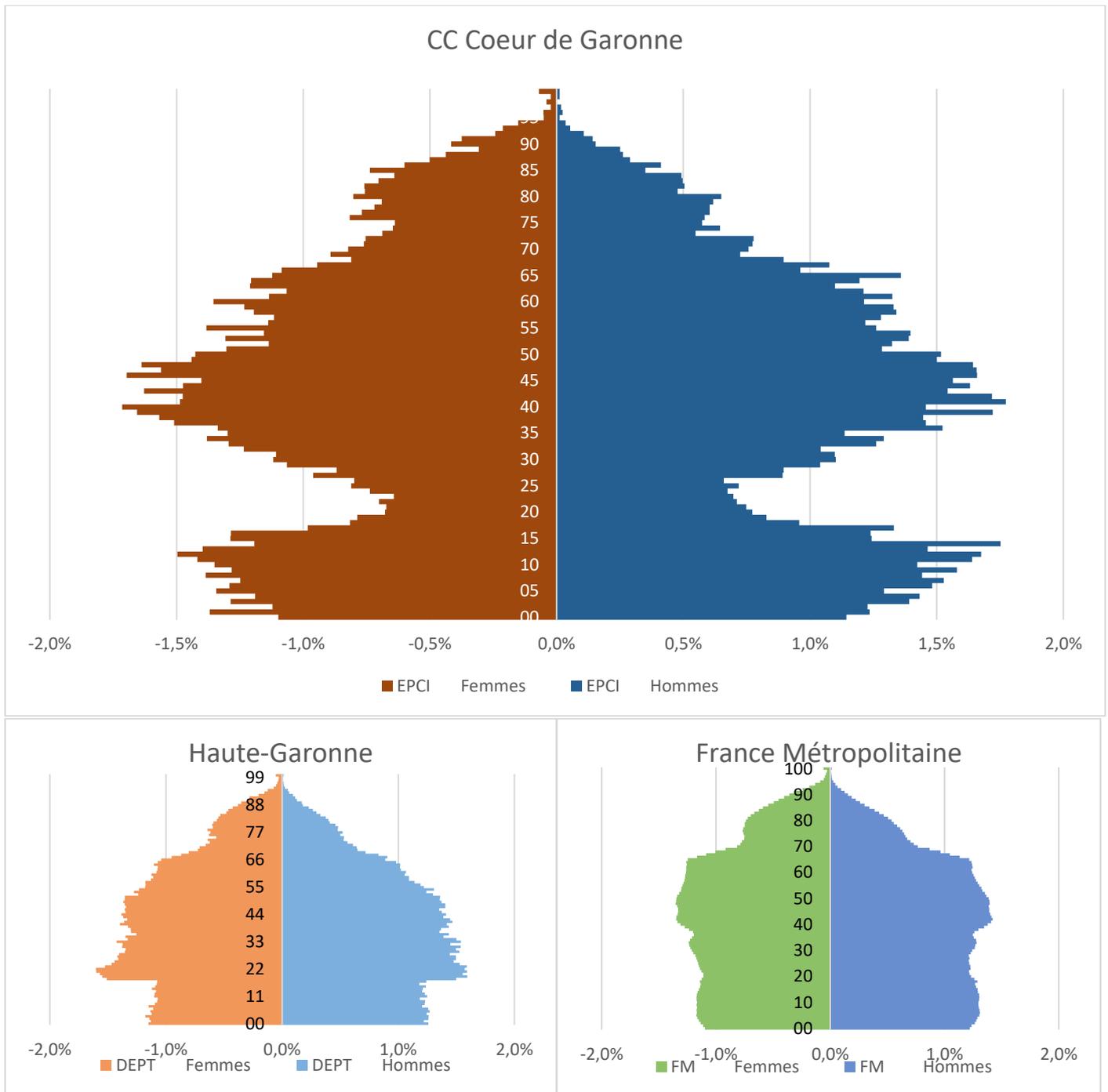
Avril 2018

Observée à l'échelon communal, la croissance démographique est cependant perdue à l'échelon communautaire. 9 communes perdent des habitants entre 2009 et 2014 et une commune ne connaît aucune évolution. À l'inverse, 7 communes ont un accroissement de plus de 1 400 personnes supplémentaires, soit 71% de l'accroissement total de Cœur de Garonne.



Source, Insee, base-cc-serie-historique-2014

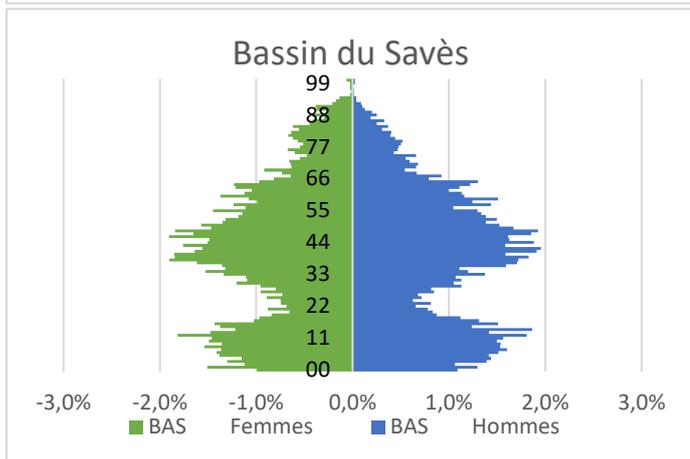
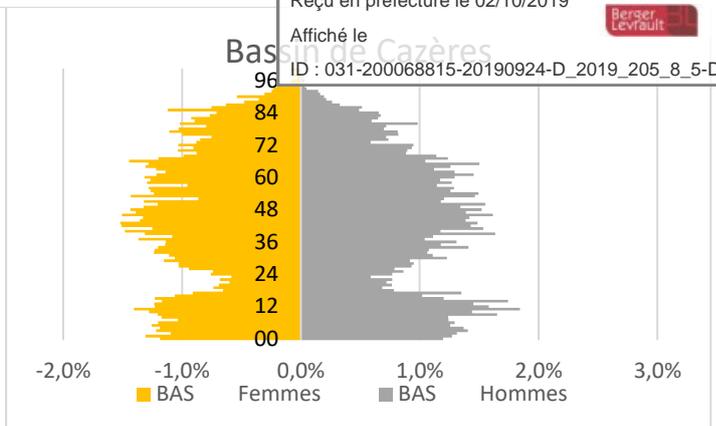
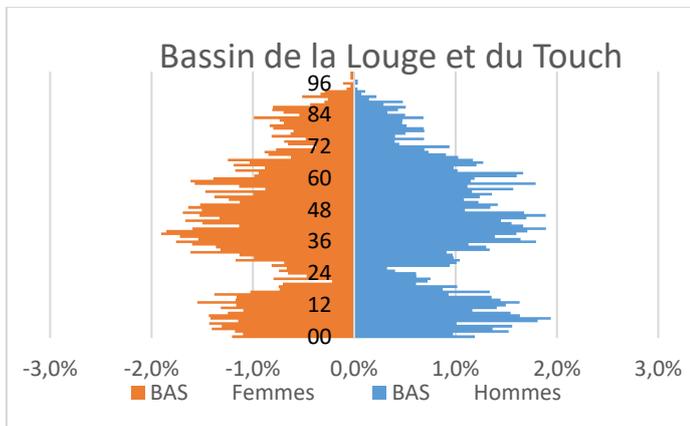
En 2014, une population plutôt jeune, mais un très fort déficit de jeunes adultes



Source : INSEE, Recensement de la population 2014, base-cc-evol-struct-pop-2014

La pyramide des âges de Cœur de Garonne montre un profil plutôt équilibré dans sa partie haute, mais un déficit extrêmement prononcé de jeunes adultes (20-30 ans). Cette forme peut s'expliquer en partie par l'absence sur le territoire d'équipements d'enseignement supérieurs mais également par les faibles perspectives de premier emplois et vraisemblablement par un déficit de logements en capacité d'accueillir ces tranches d'âges.

Ce profil est observable sur les trois bassins. Il est le plus prononcé sur le bassin de la Louge et du Touch.



Le bassin de Cazères montre néanmoins des proportions plus importantes des personnes au-delà de 60 ans sans pour autant atteindre le profil de la pyramide des âges nationale.

Ces profils par âge témoignent d'une place incomplète de la Communauté de Communes dans la réalisation des itinéraires résidentiels des ménages :

Un accueil important de ménages à partir de 35 ans et principalement autour de 40 ans.

Ces ménages comprennent des enfants (0 à 15 ans) qui quittent majoritairement le territoire aux alentours de 20 ans. Cette situation n'est pas en soi un déséquilibre. Elle interroge cependant sur la capacité de renouvellement de la population dans l'hypothèse d'un ralentissement significatif de l'attractivité pour des familles primo-accédantes. Dans cette hypothèse, la population globale de Cœur de Garonne pourrait connaître un vieillissement accéléré.

L'âge moyen reste cependant aujourd'hui satisfaisant, très proche de l'âge moyen national et plus faible que les EPCI voisins soumis à des dynamiques comparables. Il a, de plus, tendance à évoluer moins vite (+0,7 année en Cœur de Garonne, + 1,1 an pour la France Métropolitaine), signe que les moteurs de l'attractivité et du renouvellement démographiques fonctionnent encore.

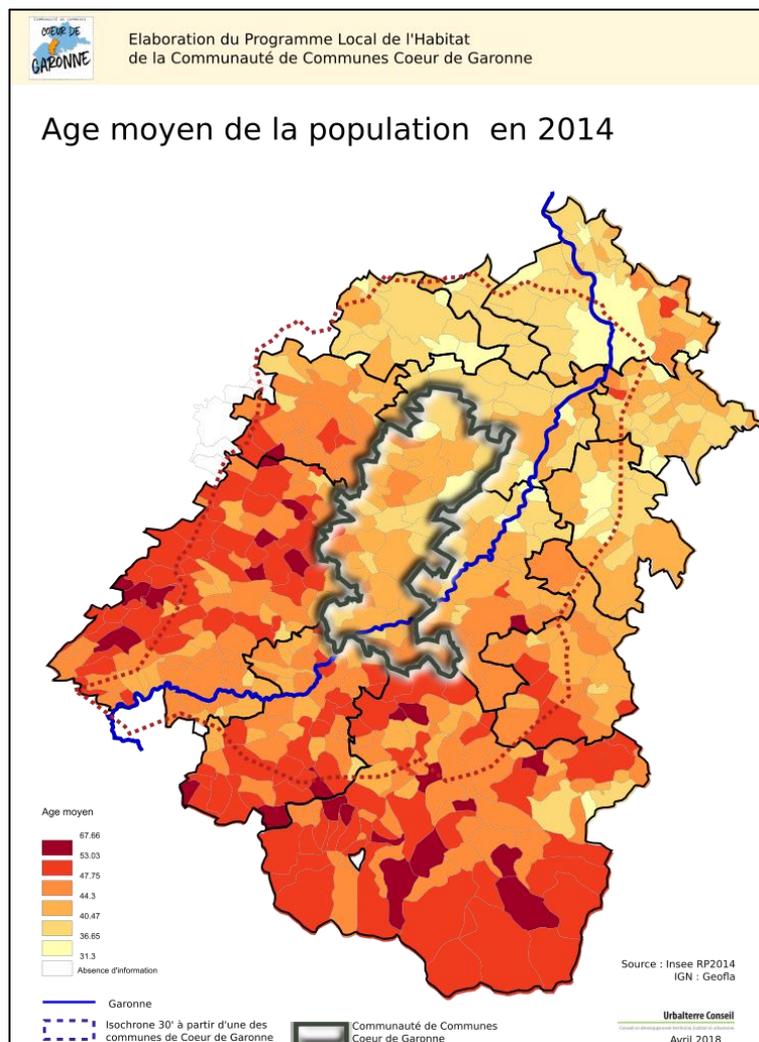
Ces indicateurs n'excluent cependant pas la question du vieillissement sur le territoire. C'est la tranche d'âge 60-74 ans qui évolue le plus rapidement entre 2009 et 2014. Même au sein du bassin le plus jeune (le Savès) que cet accroissement est le plus significatif (+ 21% quand la tranche d'âge 0-14 ans ne progresse que de 1,4%).

Le vieillissement du bassin de Cazères semble plus avancé : la tranche d'âge 75 ans et plus progresse désormais au même rythme (+12%) que la classe d'âge 60-74 ans)

Évolutions des classes d'âges entre 2009 et 2014

Territoire	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Louge et Touch	14,8%	10,0%	7,7%	13,9%	14,4%	-0,6%
Bassin de Cazères	9,6%	0,0%	-3,9%	8,2%	12,2%	12,0%
Savès	1,4%	3,7%	-4,5%	11,9%	21,3%	8,5%
CC Cœur de Garonne	6,1%	3,2%	-2,5%	10,9%	16,2%	8,4%
Ensemble des EPCI voisins	5,4%	3,6%	-3,1%	7,3%	16,6%	7,9%
Ensemble des EPCI ressemblants	3,5%	-0,4%	-1,0%	5,1%	17,8%	6,5%
Haute-Garonne	7,9%	3,9%	4,6%	5,6%	16,6%	10,0%
Occitanie	4,8%	1,8%	-0,6%	3,3%	15,6%	8,4%
France métropolitaine	3,2%	-1,1%	-1,4%	1,6%	15,1%	8,8%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014
base-cc-evol-struct-pop-2014



Définition :
L'indice de jeunesse correspond au rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celui des plus de 60 ans

Indice de jeunesse

Territoire	Indice de jeunesse en 2014	Indice de jeunesse en 2009
Louge et du Touch	1,05	0,97
Bassin de Cazères	0,86	0,87
Savès	1,31	1,48
CC Cœur de Garonne	1,07	1,13
Ensemble des EPCI voisins	0,90	0,97
Ensemble des EPCI ressemblants	1,14	1,25
Haute-Garonne	1,16	1,24
Occitanie	0,83	0,90
France métropolitaine	0,99	1,09

Source : INSEE, Recensement de la population 2014, POP1B

Âge moyen

Territoire	Age moyen en 2014	Age moyen en 2009
Louge et Touch	41,5	41,8
Bassin de Cazères	43,0	42,3
Savès	39,5	38,4
CC Cœur de Garonne	41,1	40,4
Ensemble des EPCI voisins	42,5	41,8
Ensemble des EPCI ressemblants	40,3	39,5
Haute-Garonne	39,1	38,7
Occitanie	42,6	41,8
France métropolitaine	41,0	39,9

Source : INSEE, Recensement de la population 2014, POP1B

Définition :

« Un ménage, au sens du [recensement de la population](#), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage. »

Insee : <http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/menage-recensement.htm>

Évolution du nombre de ménages

Territoire	2014	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Louge et du Touch	2 173	1 945	1 528	1 387	1 218	1 148	1 157
Bassin de Cazères	5 553	5 183	3 788	3 380	3 101	2 825	2 729
Savès	6 191	5 759	4 060	3 319	2 767	2 196	1 982
CC Cœur de Garonne	13 917	12 887	9 376	8 086	7 086	6 169	5 868
Ensemble des EPCI voisins	118 850	110 289	87 362	74 964	65 243	56 811	51 888
Ensemble des EPCI ressemblants	72 792	68 338	56 069	49 868	45 390	41 339	38 990
Haute-Garonne	602 401	552 887	445 060	362 793	300 562	259 837	213 836
Occitanie	2 599 541	2 430 565	2 037 796	1 759 011	1 526 352	1 350 469	1 206 061
France métropolitaine	28 044 628	26 866 279	23 814 331	21 540 479	19 665 286	17 783 161	15 831 247

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

base-cc-couples-familles-menages-2014

Le nombre de ménages et donc celui des résidences principales été multiplié par 2,3 depuis 1968, tandis que la population totale n'était multipliée « que » par 1,7.

Il y a de moins en moins de personnes dans chacun des logements. Il faut donc davantage de logements pour loger un nombre identique de personnes.

Cette tendance lourde d'évolution socio-démographique se déroule en Cœur de Garonne comme sur l'ensemble des territoires de France Métropolitaine.

Les évolutions démographiques depuis le début des années 2000 minimisent cependant l'effet de ces tendances.

L'attractivité pour des familles primo-accédantes maintient une part importante d'enfants et une taille moyenne des ménages plutôt plus importante qu'ailleurs.

L'évolution de la taille moyenne des ménages met ainsi en évidence la même rupture au début des années 2000 que l'évolution de la population totale, et un ralentissement de la diminution de la taille des ménages.

Cette forme particulière signale que l'effet démographique de la diminution de la taille des ménages ne s'est pas (encore ?) pleinement réalisé en Cœur de Garonne et qu'elle reste donc une hypothèse essentielle pour les années à venir.

À titre d'illustration, si la taille des ménages de Cœur de Garonne était équivalente à celle des EPCI voisins, il manquerait 950 résidences principales pour loger ses 34 195 habitants.

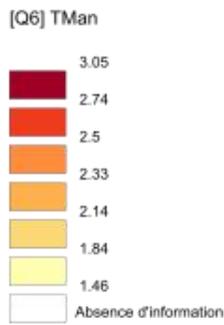
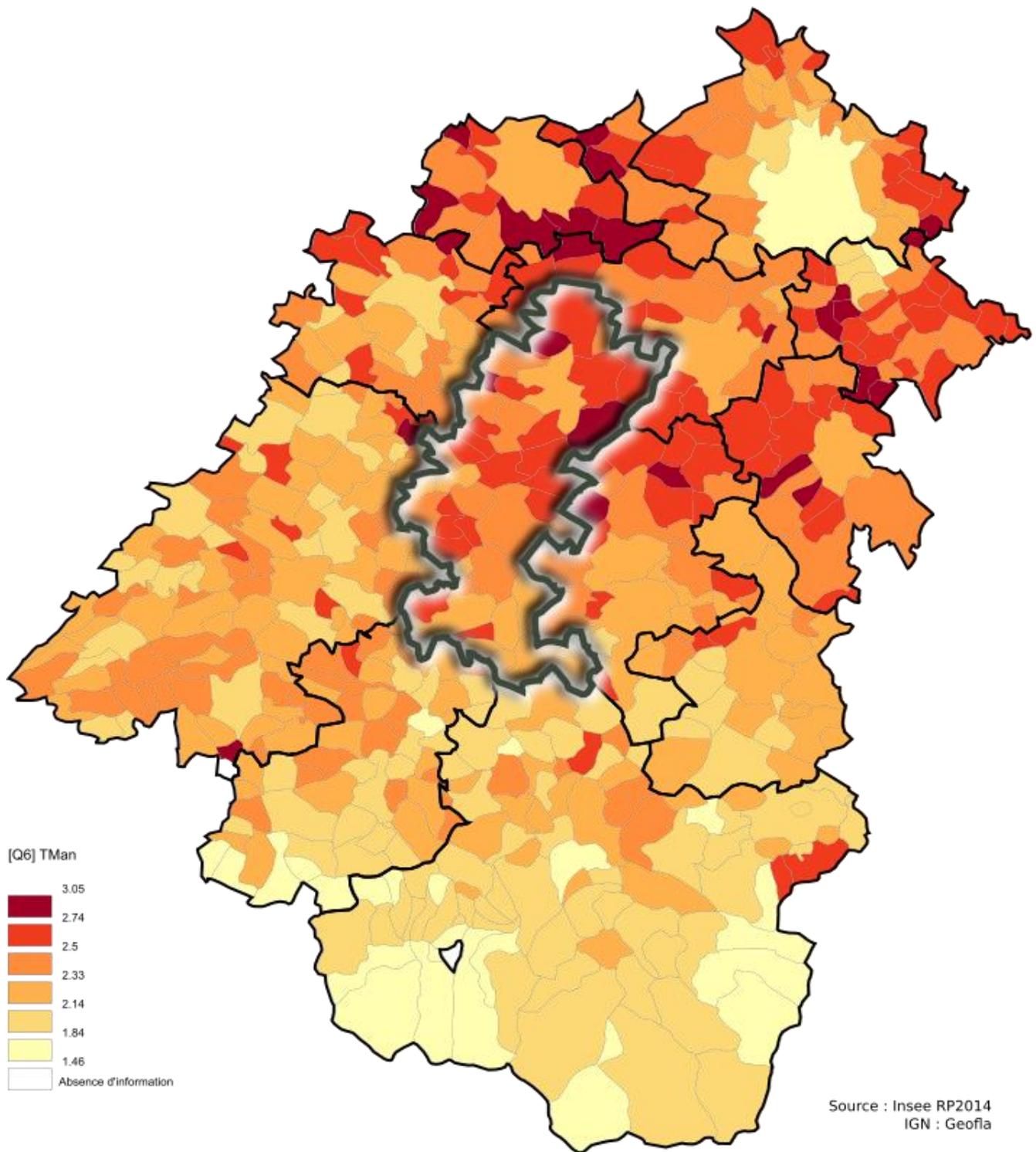
Une partie de cette diminution est imputable à la décohabitation des jeunes adultes. Ces jeunes adultes ont très majoritairement décohabité hors du territoire de Cœur de Garonne. La prolongation de cette tendance pourrait donc minimiser ce type de besoins.

Les transformations des structures familiales (divorces), le vieillissement (veuvages), en sont les autres moteurs. Leurs mécanismes sont à anticiper.



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Taille moyenne des ménages en 2014



Source : Insee RP2014
IGN : Geofla

- Garonne
- Isochrone 30' à partir d'une des communes de Cœur de Garonne
- Communauté de Communes Cœur de Garonne

Urbalterre Conseil
Conseil en aménagement territorial, habitat et urbanisme
Avril 2018

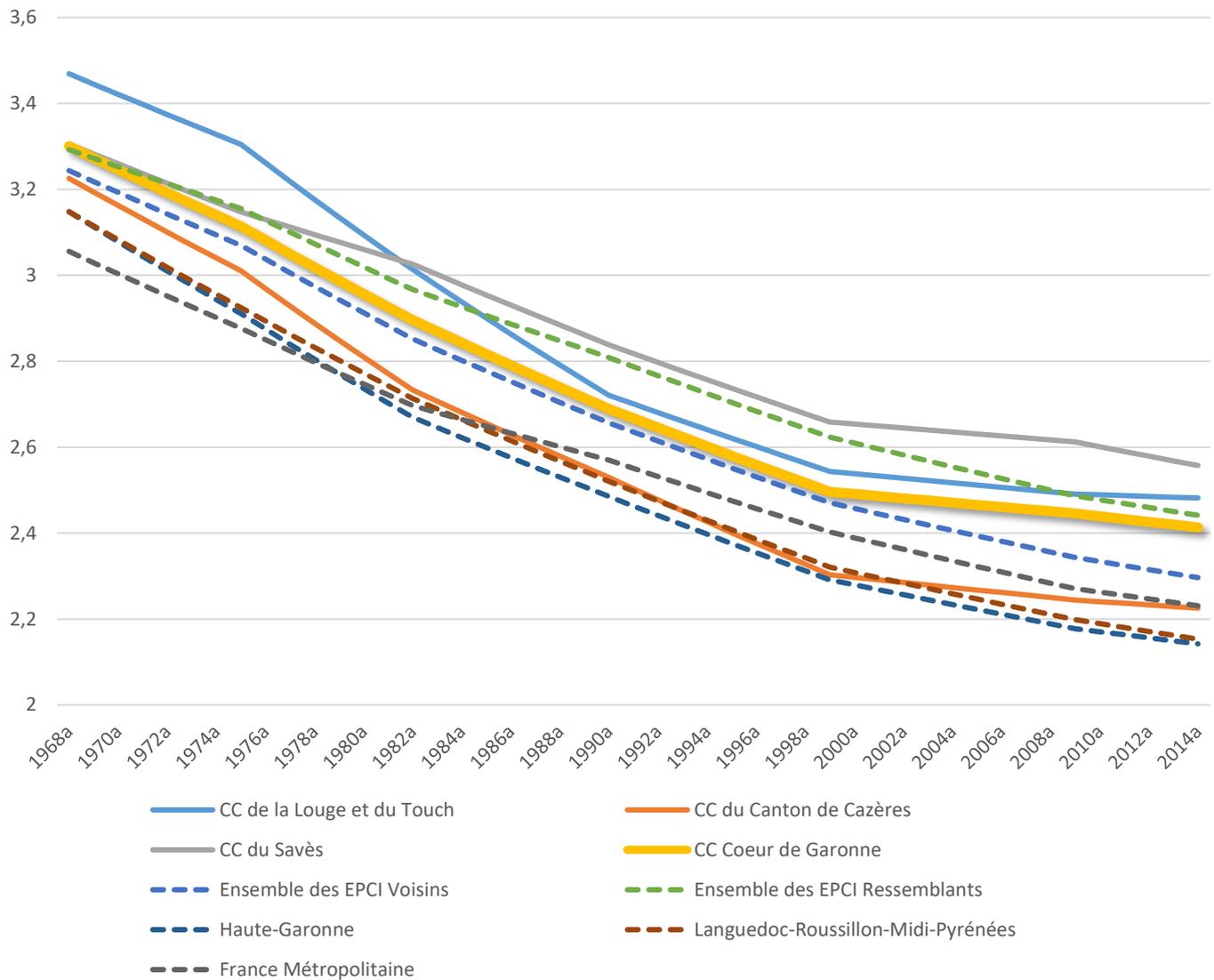
Evolution de la taille des ménages (nombre moyen de personnes par ménages)



Territoire	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Louge et Touch	3,47	3,30	3,01	2,72	2,54		
Bassin de Cazères	3,23	3,01	2,73	2,53	2,30	2,24	2,23
Savès	3,31	3,15	3,03	2,84	2,66	2,61	2,56
CC Cœur de Garonne	3,30	3,11	2,90	2,69	2,50	2,45	2,41
Ensemble des EPCI voisins	3,24	3,07	2,85	2,66	2,47	2,34	2,30
Ensemble des EPCI ressemblants	3,29	3,16	2,97	2,81	2,62	2,49	2,44
Haute-Garonne	3,15	2,91	2,67	2,49	2,29	2,18	2,14
Occitanie	3,15	2,93	2,71	2,52	2,32	2,20	2,15
France métropolitaine	3,06	2,88	2,70	2,57	2,40	2,27	2,23

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

Evolution comparée de la taille moyenne des ménages



Composition des ménages en 2014

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

En nombre

Territoire	Personnes seules	Autres Ménages sans famille	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
Louge et Touch	552	47	644	763	168
Bassin de Cazères	1 890	120	1 545	1 368	626
Savès	1 358	182	1 771	2 308	549
CC Cœur de Garonne	3 799	349	3 960	4 440	1 343
Ensemble des EPCI voisins	36 247	3 142	34 287	34 126	11 062
Ensemble des EPCI ressemblants	19 215	1 541	20 905	24 640	6 421
Haute-Garonne	229 250	22 777	147 286	149 808	53 312
Occitanie	938 134	76 018	721 999	624 278	239 350
France métropolitaine	9 847 917	726 236	7 486 338	7 449 539	2 534 339

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

base-cc-couples-familles-menages-2014

En taux

Territoire	Personnes seules	Autres Ménages sans famille	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
Louge et Touch	25,4%	2,1%	29,6%	35,1%	7,7%
Bassin de Cazères	34,1%	2,2%	27,8%	24,7%	11,3%
Savès	22,0%	3,0%	28,7%	37,4%	8,9%
CC Cœur de Garonne	27,3%	2,5%	28,5%	32,0%	9,7%
Ensemble des EPCI voisins	30,5%	2,6%	28,8%	28,7%	9,3%
Ensemble des EPCI ressemblants	26,4%	2,1%	28,7%	33,9%	8,8%
Haute-Garonne	38,1%	3,8%	24,4%	24,9%	8,8%
Occitanie	36,1%	2,9%	27,8%	24,0%	9,2%
France métropolitaine	35,1%	2,6%	26,7%	26,6%	9,0%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

base-cc-couples-familles-menages-2014

Définition :

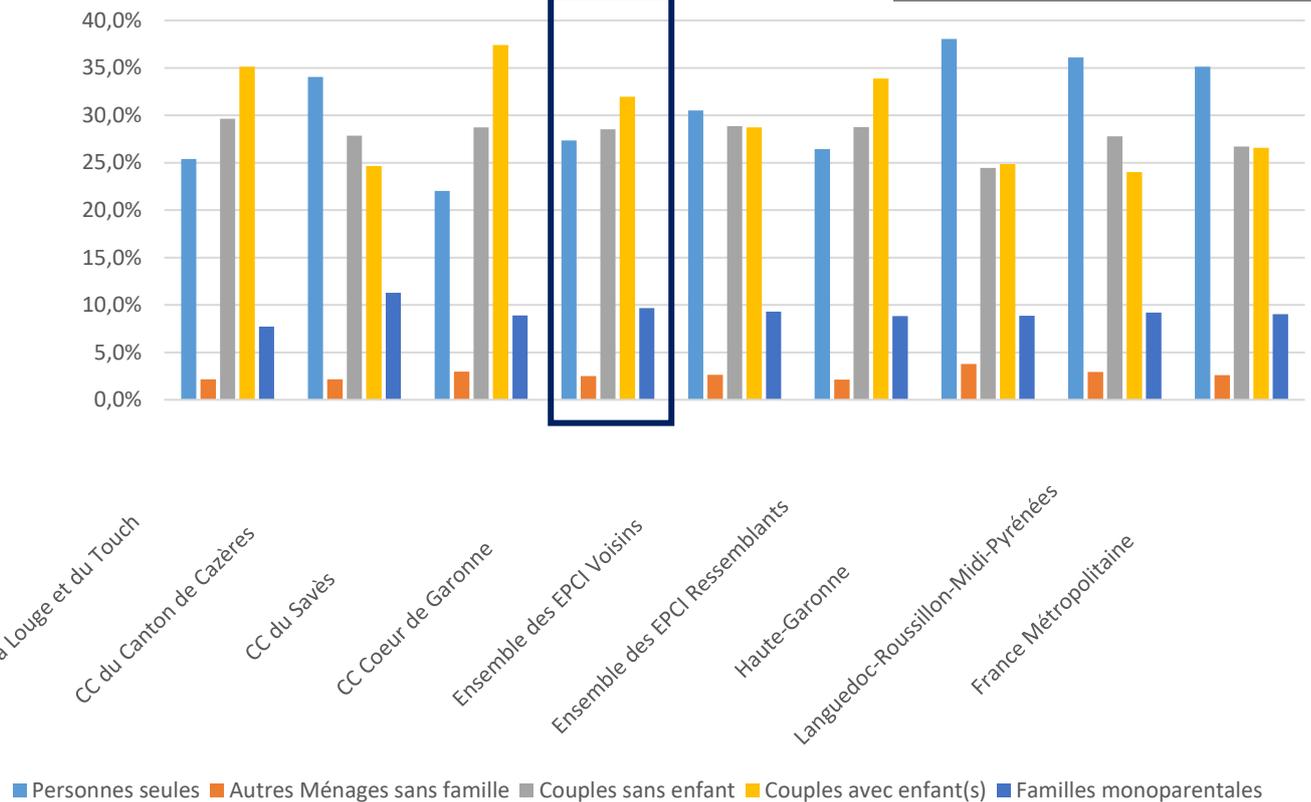
« Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
 - soit d'un [couple vivant au sein du ménage](#), avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
 - soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ([famille monoparentale](#)).
 Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.
 Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles. »

Insee : <http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/famille.htm>

Cœur de Garonne reste particulièrement marqué par une occupation familiale des logements liée aux caractéristiques de ses évolutions démographiques depuis 20 ans. On y note des proportions de personnes seules moins importantes que dans les territoires de références au profit des couples avec ou sans enfants



Composition des ménages



Évolution de la composition des ménages

Territoire	Ménages	Personnes seules	Autres ménages sans familles	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Familles mono parentales
Louge et du Touch	12%	17%	-17%	7%	15%	21%
Bassin de Cazères	7%	15%	5%	2%	-1%	24%
Savès	7%	12%	24%	7%	0%	23%
CC Cœur de Garonne	8%	14%	10%	5%	2%	23%
EPCI voisins	8%	15%	5%	5%	2%	16%
EPCI ressemblants	6%	12%	6%	5%	2%	16%
Haute Garonne	9%	12%	9%	7%	4%	14%
Occitanie	7%	13%	6%	4%	1%	12%
France métropolitaine	5%	9%	4%	3%	0%	11%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014
base-cc-couples-familles-menages-2014 et base-cc-couples-familles-menages-2009

La transformation typologique des ménages est en cours sur le territoire Cœur de Garonne. Les catégories familiales (couples avec ou sans enfants) progressent moins vite que l'ensemble des ménages entre 2009 et 2014. Seules les familles monoparentales progressent plus vite, c'est même la catégorie qui évolue le plus entre ces deux dates.

Prospective démographique (prolongation de tendance)

Les développements ci-après sont de purs exercices théoriques. Ils ont pour objectifs d'illustrer de possibles évolutions à venir. Ils ne constituent pas des scénarios mais peuvent en faciliter l'élaboration en donnant des références et en évaluant les différentes « sources » des besoins en logements.

Ils prolongent les tendances observées ces dernières années sans aucune modulation

Prolongation de tendance 2009 - 2014

Population

Territoire	Tx de croissance	Observé		Calculé	
		2014	2018	2024	2024
Louge et Touch	2,04%	5 434	5 892	6 653	
Bassin de Cazères	1,14%	12 559	13 142	14 066	
Savès	1,01%	16 202	16 865	17 910	
CC Cœur de Garonne	1,22%	34 195	35 890	38 592	

Taille des ménages

Territoire	Évolution	2014	2018	2024
Louge et Touch	-0,07%	2,48	2,47	2,46
Bassin de Cazères	-0,17%	2,23	2,21	2,19
Savès	-0,42%	2,56	2,51	2,45
CC Cœur de Garonne	-0,27%	2,41	2,39	2,35

Nombre de ménages

Territoire	2014	2018	2024
Louge et Touch	2 173	2 381	2 700
Bassin de Cazères	5 553	5 946	6 429
Savès	6 191	6 707	7 306
CC Cœur de Garonne	13 917	15 034	16 429

La prolongation des tendances observées entre 2009 et 2014 générerait un besoin d'environ 2 500 résidences principales (indépendamment de la façon dont elles peuvent être produites) en 10 ans, soit environ 250 par an.

Prolongation de tendance 1999-2014

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Population

Territoire	2014	Évolution	2018	2024
Louge et Touch	5 434	2,24%	5 936	6 778
Bassin de Cazères	12 559	2,93%	14 098	16 768
Savès	16 202	3,29%	18 441	22 394
CC Cœur de Garonne	34 195	3%	38 472	45 911

Taille des ménages

Territoire	2014	Évolution	2018	2024
Louge et Touch	2,48	-0,16%	2,47	2,44
Bassin de Cazères	2,23	-0,23%	2,21	2,17
Savès	2,56	-0,26%	2,53	2,49
CC Cœur de Garonne	2,41	-0,23%	2,39	2,36

Nombre de ménages

Territoire	2014	2018	2024
Louge et Touch	2 173	2 408	2 776
Bassin de Cazères	5 553	6 394	7 710
Savès	6 191	7 286	8 985
CC Cœur de Garonne	13 917	16 087	19 460

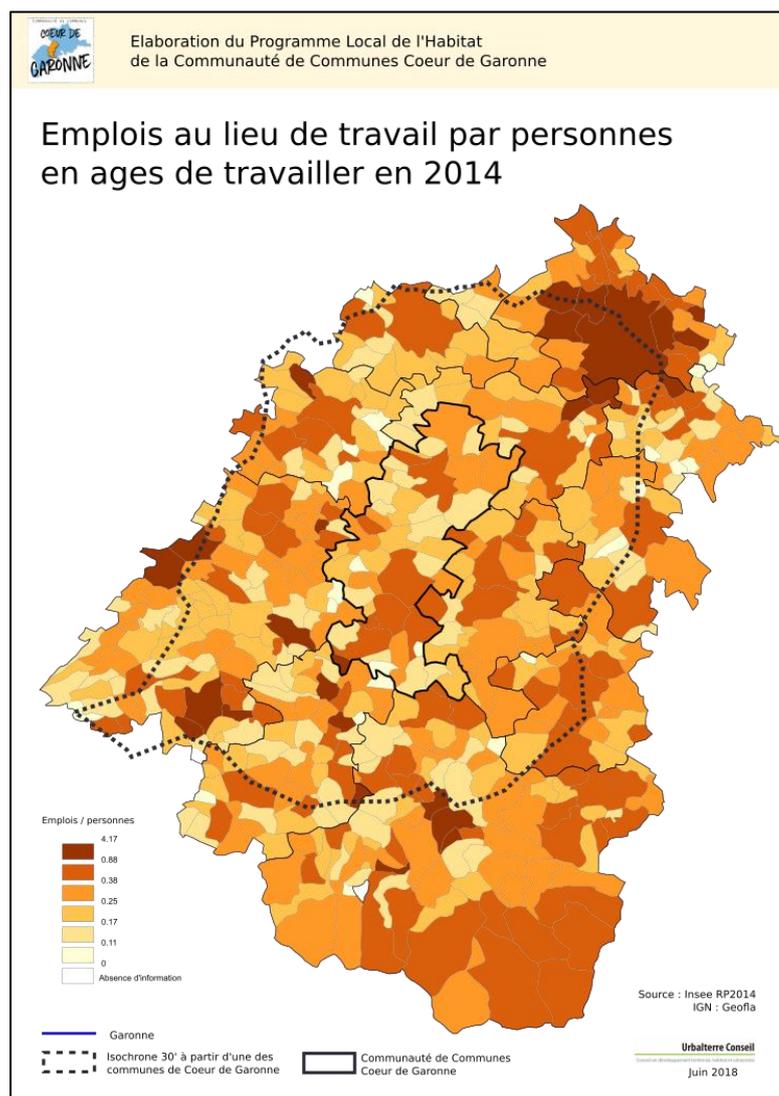
La prolongation des tendances observées entre 1999 et 2014 générerait un besoin d'environ 5 500 résidences principales (indépendamment de la façon dont elles peuvent être produites) en 10 ans, soit environ 550 par an.

L'emploi et l'accessibilité de l'emploi demeurent deux autres facteurs d'implantation résidentielle déterminants. De ce point de vue la situation semble nettement moins favorable : globalement, l'offre d'emplois sur le territoire reste nettement plus faible que sur les EPCI voisins (12 points de moins) ainsi qu'au niveau national ou régional (24 points de moins).

De plus ce taux régresse entre 2009 et 2014.

TERRITOIRE	2014			2009		
	Population en âge de travailler (15-64 ans)	Emplois au lieu de travail	Emplois par personnes en âge de travailler	Population en âge de travailler (15-64 ans)	Emplois au lieu de travail	Emplois par personnes en âge de travailler
Louge et Touch	3 310	1 151	33%	2 997	963	32%
Bassin de Cazères	7 288	3 969	54%	7 114	4 107	58%
Savès	10 343	3 108	29%	9 841	2 840	29%
Cœur de Garonne	20 941	8 228	38%	19 951	7 909	40%
EPCI voisins	173 209	86 280	50%	167 413	84 147	50%
EPCI ressemblants	113 167	45 994	41%	110 229	45 017	41%
Haute-Garonne	881 292	605 666	69%	837 900	571 829	68%
Occitanie	3 562 653	2 175 098	61%	3 478 075	2 111 634	61%
France métropolitaine	41 786 338	26 323 980	63%	41 427 617	26 168 522	63%

Source : Insee, recensement, base-cc-emploi-pop-act-2014



Seul le bassin de Cazères atteint le niveau des EPCI voisins, tout en restant largement en deçà des taux observés sur les territoires de référence, et seule la commune de BousSENS dispose d'autant d'emplois que de personnes en âge de travailler.

Définitions

Emploi

Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi. Remarque(s)

Depuis 2004, le recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée, et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Une part de l'évolution de l'emploi, depuis 1999, peut être liée à ce changement.

Source : INSEE, BTX_TD_EMP3_2014.xls

Lieu de travail

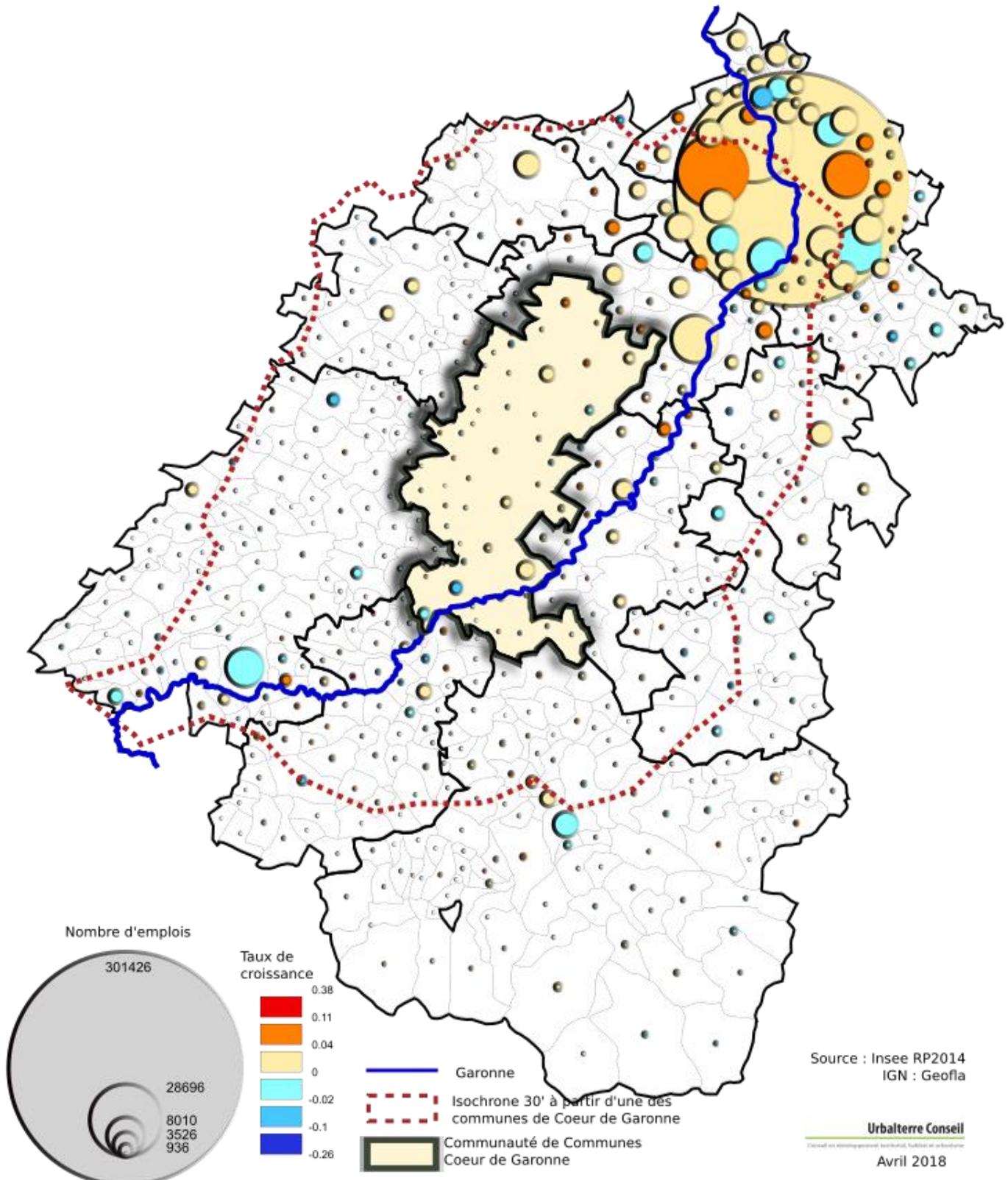
Le lieu de travail est la zone géographique où une personne exerce son activité professionnelle. Certaines personnes exerçant des professions bien déterminées telles que "chauffeur-routier", "chauffeur de taxi", VRP, "commerçant ambulant" ou "marin pêcheur" les amenant à se déplacer plus ou moins fréquemment pour leur travail sont, par convention, considérées comme travaillant dans leur commune de résidence.

Source : INSEE, BTX_TD_EMP3_2014.xls



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Emplois au lieu de travail en 2014 et taux de croissance de l'emploi entre 2009 et 2014



Territoire	Variation 2009-2014 de l'emploi	Taux de croissance annuel moyen de l'emploi (2009-2014)
Louge et Touch	131	2,44%
Bassin de Cazères	-143	-0,71%
Savès	156	1,04%
CC Cœur de Garonne	144	0,35%
Haute-Garonne	34 057	1,17%
Occitanie	61 867	0,58%
France métropolitaine	141 560	0,11%

Source : Insee, Recensement, BTX_TD_EMPL4_2009 et 2014

Cœur de Garonne connaît cependant un taux de développement de l'emploi correct (insuffisant néanmoins pour envisager un « rattrapage »). Le bassin de Cazères, qui concentre le plus d'emplois, est le seul qui marque une évolution négative concentrée sur les deux communes à caractère industriel de Martres-Tolosane et de Boussens. Cette évolution semble aujourd'hui (2018) inversée et les investissements en cours sur les sites industriels de Martres et de Boussens permettent d'envisager à court terme une accélération de la création d'emplois industriels sur ce secteur.

Les taux d'évolution du Savès et du bassin de la Louge et du Touch restent quant à eux positifs.

Il n'en reste pas moins que le territoire apparaît fortement dépendant du développement économique des territoires voisins et notamment de celui de la grande agglomération toulousaine.

De la même façon qu'en ce qui concerne les services et équipements, il fait peser sur les capacités de déplacements l'essentiel des enjeux d'accès à l'emploi, mais cette fois de façon quasi quotidienne et potentiellement beaucoup plus pénalisante pour les ménages résidant sur le territoire.

Déplacements domicile travail

Territoire	Actifs occupés	Travaillant hors de l'EPCI de résidences	Taux de personnes travaillant dans un autre EPCI
Louge et Touch	2 277	1 368	60%
Bassin de Cazères	4 550	2 259	50%
Savès	7 163	4 975	69%
CC Cœur de Garonne	13 990	8 602	61%
EPCI voisins	114 361	59 030	52%
EPCI ressemblants	76 692	46 777	61%
Haute-Garonne	577 802	195 875	34%
Occitanie	2 210 356	692 070	31%
France métropolitaine	26 712 972	783 7769	29%

Source : Insee, Recensement, fd_mobpro_2014

En 2014, Cœur de Garonne comptait près de 14 000 actifs occupés (ayant un emploi). 61% d'entre eux exerçait leur activité professionnelle hors de la Communauté de Communes.

Ces mêmes actifs occupés ne sont que de l'ordre de 30% (deux fois moins) à travailler hors de leur EPCI de résidence à l'échelle régionale ou nationale.

Distance domicile-travail

Territoire	<10 km	10 à 20 km	20 à 30 km	30 à 40 km	40 à 50 km	50 à 60 km	60 à 70 km	70 à 80 km	80 à 90 km	90 à 100 km	100 à 150 km	150 à 200 km	+ 200 km	DOM ou étranger
Louge et Touch	797	267	148	213	138	422	177	51		12	9	13	26	4
Bassin de Cazères	2 117	503	300	298	313	107	689	72	27	19	48	19	24	14
Savès	2 270	1 090	815	1 459	1 175	115	47	9	18	8	33	18	96	8
CC Cœur de Garonne	5 184	1 860	1 263	1 969	1 626	643	913	133	45	39	90	50	147	26
Haute-Garonne	327 194	129 923	53 678	28 335	11 027	5 670	2 878	2 296	1 533	1 443	2 406	1 705	8 871	845
Occitanie	1 334 258	410 787	183 529	101 473	49 247	30 711	17 871	11 256	7 288	6 118	12 368	7 018	34 541	3 891

Source : Insee, recensement 2014 et calculs Urbal terre

Territoire	<10 km	10 à 20 km	20 à 30 km	30 à 40 km	40 à 50 km	50 à 60 km	60 à 70 km	70 à 80 km	80 à 90 km	90 à 100 km	100 à 150 km	150 à 200 km	+ 200 km	DOM ou étranger
Louge et Touch	35%	12%	6%	9%	6%	19%	8%	2%	0%	1%	0%	1%	1%	0%
Bassin de Cazères	47%	11%	7%	7%	7%	2%	15%	2%	1%	0%	1%	0%	1%	0%
Savès	32%	15%	11%	20%	16%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
CC Cœur de Garonne	37%	13%	9%	14%	12%	5%	7%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	0%
Haute-Garonne	57%	22%	9%	5%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%
Occitanie	60%	19%	8%	5%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	2%	0%

Source : Insee, recensement 2014 et calculs Urbal terre

Les distances parcourues par les actifs occupés pour se rendre sur leur lieu* de travail sont ainsi nettement plus élevées en Cœur de Garonne que ce qui peut être observé à l'échelle du département ou de la région.

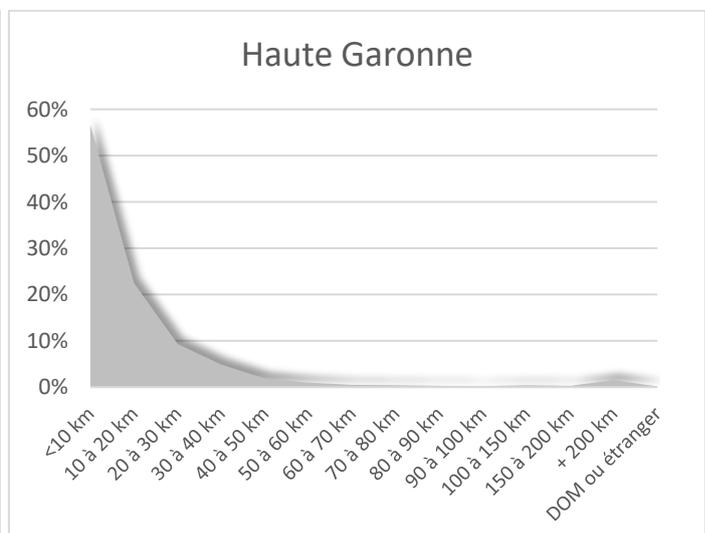
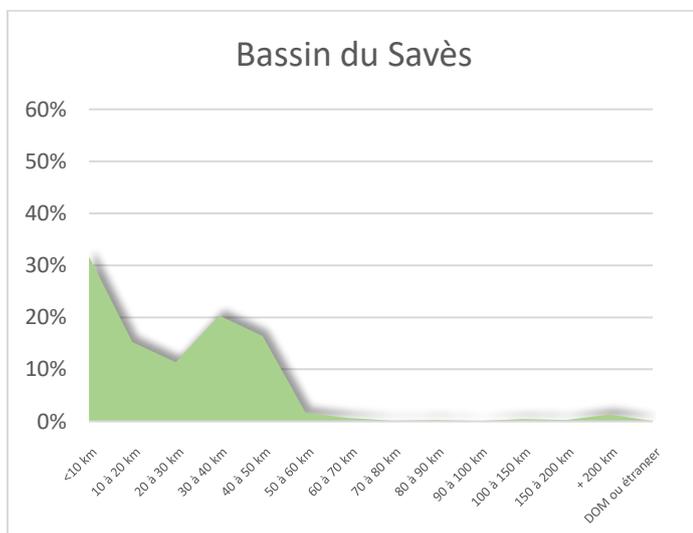
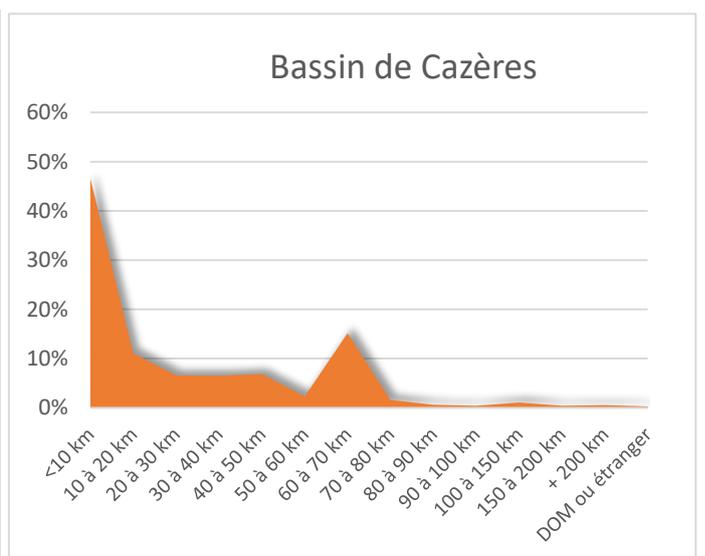
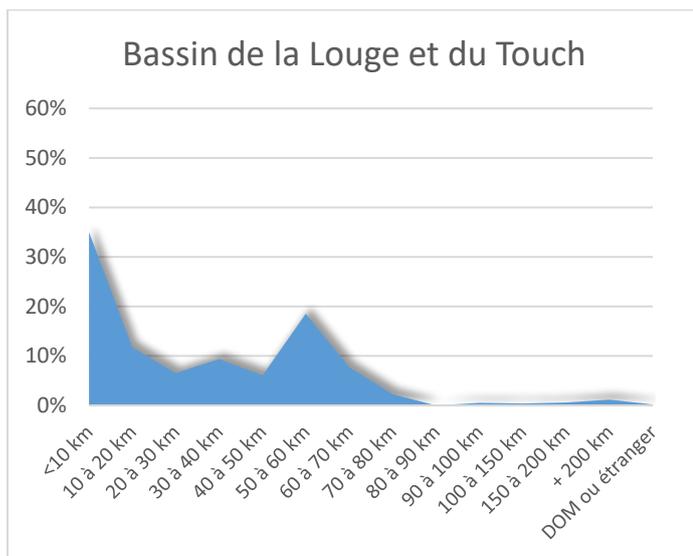
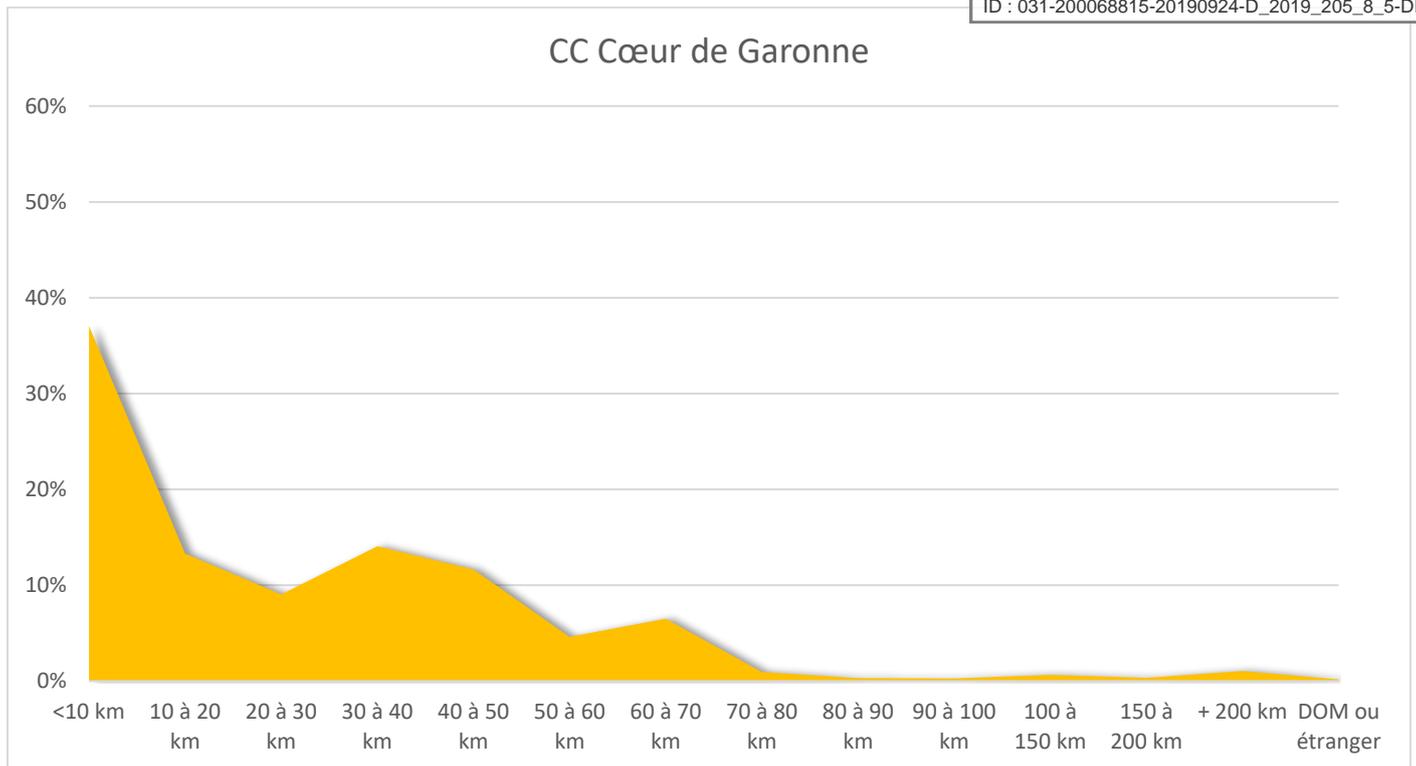
Les distances des mobilités domicile-travail sont approchées à partir de calculs d'itinéraires entre le centre des communes de résidence et celui des communes de travail. Le centre de la commune correspond à l'emplacement de la mairie.

Les itinéraires sont calculés sur la base du réseau routier Open Street Map en utilisant la plateforme OSRM Batch Routing.

Les personnes vivant et travaillant dans la même commune sont supposées parcourir moins de 10 km.

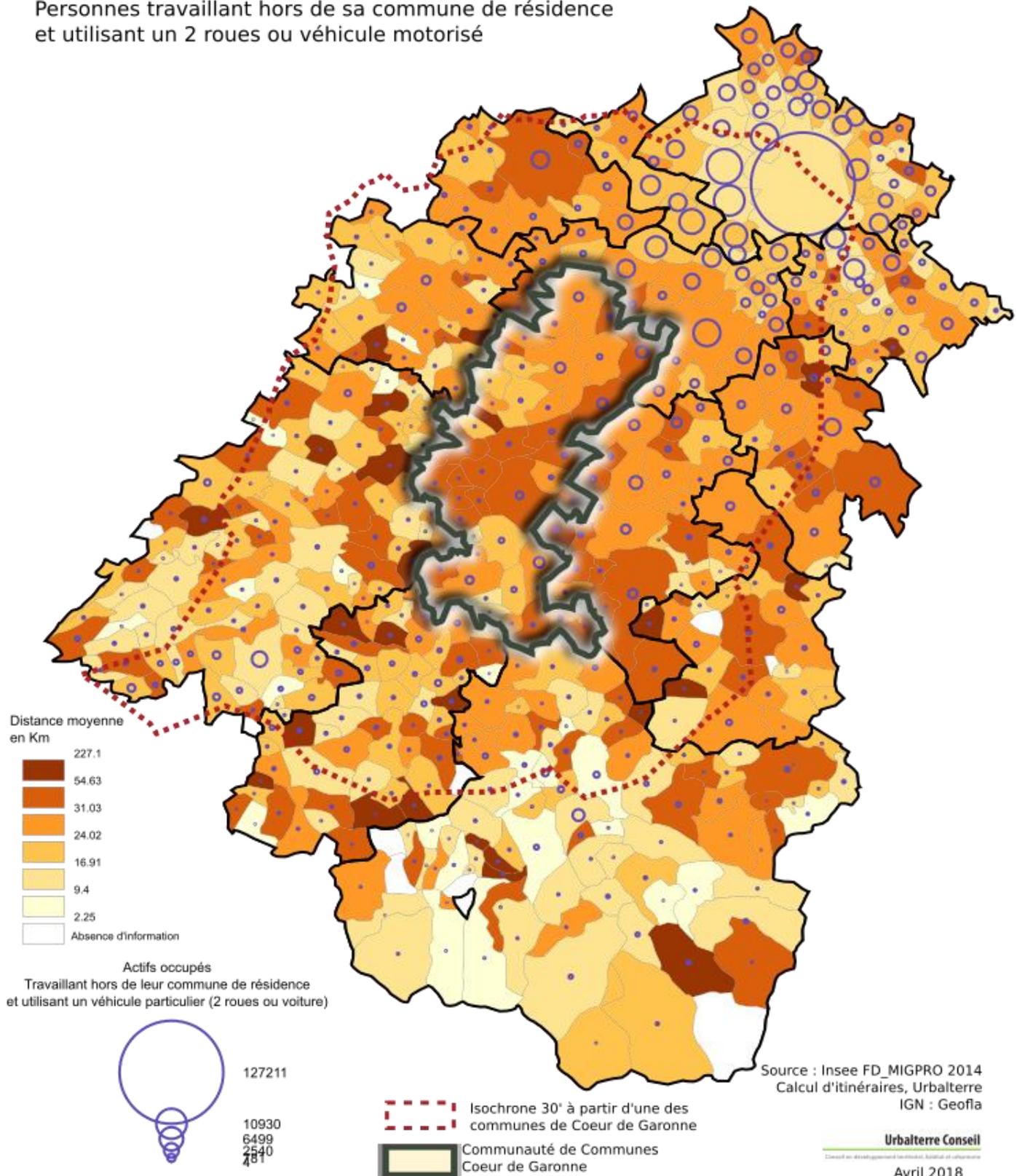


Profil des déplacements domicile-travail selon la distance



Distance moyenne des déplacements domicile travail

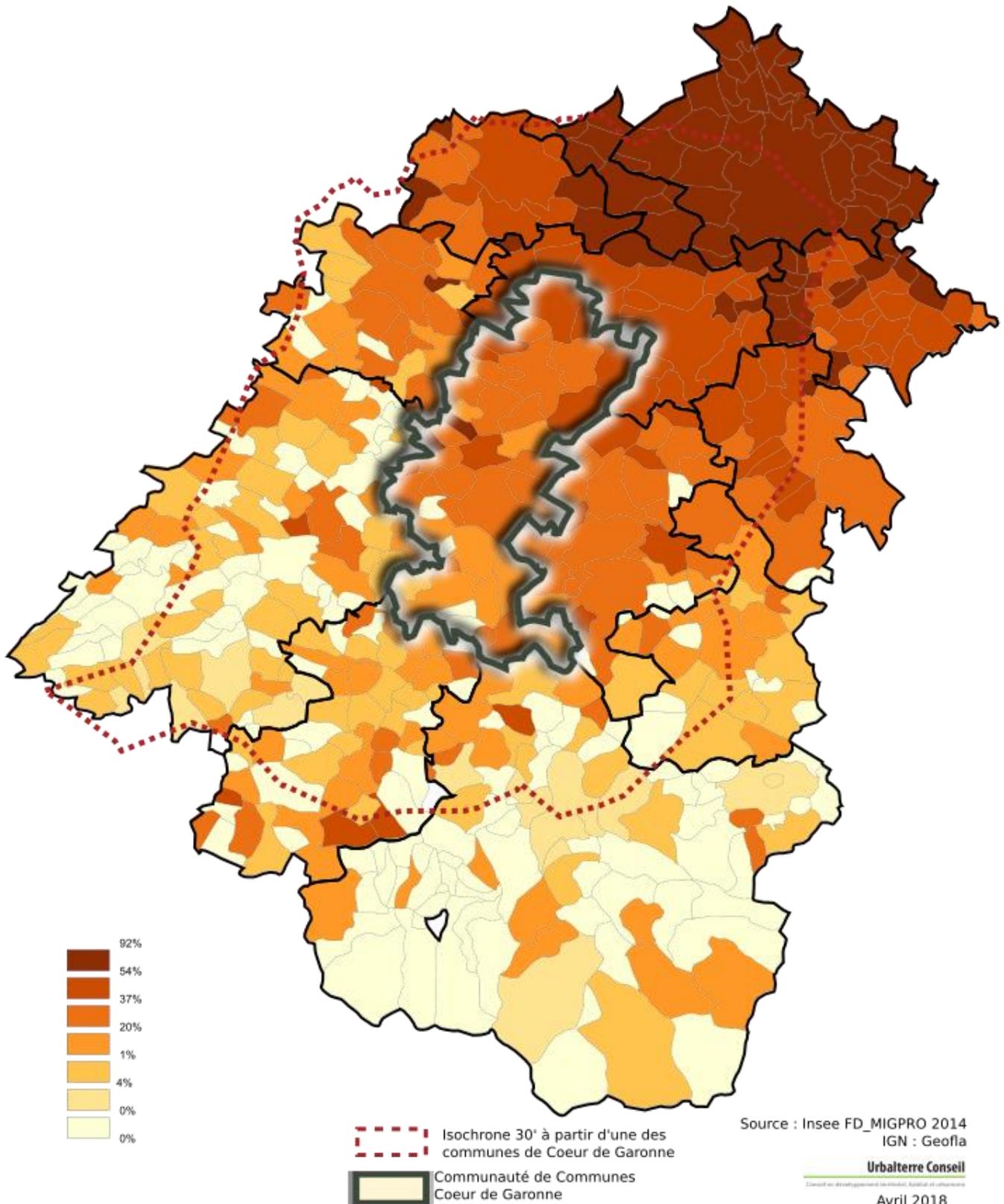
Personnes travaillant hors de sa commune de résidence et utilisant un 2 roues ou véhicule motorisé





Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

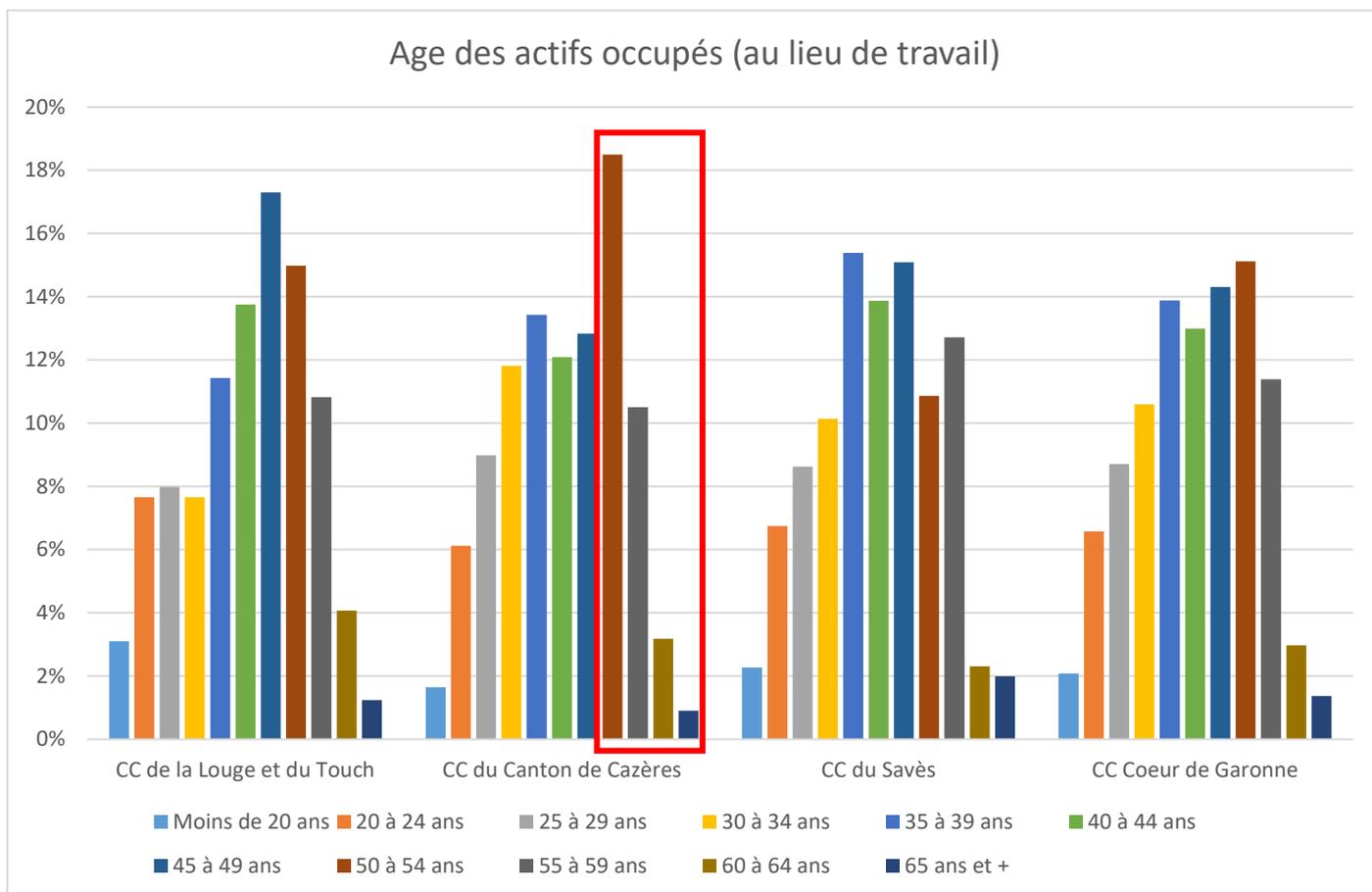
Part des actifs occupés travaillant dans la Métropole de Toulouse



Les emplois de Cœur de Garonne sont proportionnellement moins nombreux, ils sont également un peu plus précaires et vraisemblablement moins rémunérateurs.

Ils montrent un fort déficit de cadres et de professions intellectuelles par rapport aux territoires de références et une surreprésentation d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises et dans une moindre mesure d'employés et d'ouvriers.

Une des principales caractéristiques de ces emplois tient vraisemblablement dans la pyramide des âges des actifs qui les occupent et notamment dans le bassin de Cazères :



Un tiers (33%) des actifs avaient plus de 50 ans en 2014 et en auront plus de 60 en 2024 à l'échéance du PLH. La plus grande partie d'entre eux auront pris ou prendront la retraite d'ici là, et le territoire sera confronté à une importante problématique de renouvellement de la main d'œuvre et le cas échéant de l'accueil des « nouveaux salariés ».

Cela représente plus de 1300 personnes sur le bassin de Cazères et plus de 2 500 sur le territoire de la Communauté de Communes.

Cette sur représentation d'une classe d'âge est également significative dans le bassin du Savès, pour la tranche d'âge supérieure (55 – 59 ans)

Les conditions dans lesquelles se dérouleront ces renouvellements de main d'œuvre dépendent entièrement des entreprises. Si le taux de chômage local est important rien n'indique que les niveaux de qualification des personnes au chômage leur permettent d'accéder de façon significative à ces emplois. Le recours à des personnes en mobilité géographique pourraient être significatif.

L'existence d'un parc de logement locatif permettant l'accueil de personnes en mobilité (et en période d'essai) sera alors déterminant.

Âge des actifs occupés (au lieu de travail)

En nombre

Territoire	Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans	30 à 34 ans	35 à 39 ans	40 à 44 ans	45 à 49 ans	50 à 54 ans	55 à 59 ans	60 à 64 ans	65 ans et +
Louge et Touch	36	88	92	88	131	158	199	172	125	47	14
Bassin de Cazères	65	243	356	469	533	480	509	734	417	126	36
Savès	71	210	268	315	478	431	469	338	395	72	62
CC Cœur de Garonne	171	541	716	872	1 142	1 069	1 177	1 244	937	245	112
Haute-Garonne	8 114	44 886	71 668	79 198	78 083	82 713	80 060	75 095	58 257	19 962	6 529
Occitanie	33 871	144 096	219 362	251 523	263 212	303 580	309 943	294 996	240 347	84 484	28 830
France métropolitaine	447 316	1 827 063	2 769 702	3 080 943	3 194 912	3 560 477	3 546 252	3 386 433	2 741 189	884 805	308 360

Source : Insee, Recensement, BTX_TD_EMPL1_2014

En pourcentage de l'emploi total

Territoire	Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans	30 à 34 ans	35 à 39 ans	40 à 44 ans	45 à 49 ans	50 à 54 ans	55 à 59 ans	60 à 64 ans	65 ans et +
Louge et Touch	3%	8%	8%	8%	11%	14%	17%	15%	11%	4%	1%
Bassin de Cazères	2%	6%	9%	12%	13%	12%	13%	18%	11%	3%	1%
Savès	2%	7%	9%	10%	15%	14%	15%	11%	13%	2%	2%
CC Cœur de Garonne	2%	7%	9%	11%	14%	13%	14%	15%	11%	3%	1%
Haute-Garonne	1%	7%	12%	13%	13%	14%	13%	12%	10%	3%	1%
Occitanie	2%	7%	10%	12%	12%	14%	14%	14%	11%	4%	1%
France métropolitaine	2%	7%	11%	12%	12%	14%	14%	13%	11%	3%	1%

Source : Insee, Recensement, BTX_TD_EMPL1_2014

Chômage en 2014

L'estimation du taux de chômage s'entend au sens de l'INSEE et du recensement de la population. Elle diffère des estimations officielles de Pôle Emploi.

Elle est le rapport entre nombre de chômeurs (selon la déclaration de la personne recensée) et la population active.

Plus de 2 100 personnes étaient en recherche d'emploi en 2014. Ils représentent 13,1% des actifs du territoire, soit un taux global comparable à ceux des territoires de référence.

Cependant, leur répartition territoriale est loin d'être homogène : près de la moitié d'entre eux (44%) réside dans le bassin de Cazères et 22% résident dans la seule commune de Cazères.

Taux de chômage en 2014 (au sens du recensement)

Territoire	Total 15-64 ans	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans
Louge et Touch	12,2%	29,2%	10,9%	10,6%
Bassin de Cazères	17,1%	36,0%	15,3%	15,0%
Savès	10,7%	29,8%	8,9%	9,3%
CC Cœur de Garonne	13,1%	31,9%	11,3%	11,6%
Ensemble des EPCI voisins	12,8%	30,3%	11,1%	10,5%
Ensemble des EPCI ressemblants	11,5%	29,4%	9,7%	10,0%
Haute-Garonne	13,3%	28,1%	11,7%	9,5%
Occitanie	15,2%	32,8%	13,5%	11,3%
France métropolitaine	13,5%	29,0%	11,8%	10,5%

Source : Insee, recensement 2014, base-cc-emploi-pop-act-2014

La progression du taux de chômage est par ailleurs plus importante en Cœur de Garonne que ce qu'elle est dans l'ensemble des territoires de référence, notamment pour les jeunes (15-24 ans) et les seniors (55-64 ans).

Ces évolutions restent vraisemblablement très dépendantes de considérations conjoncturelles et l'observation sur une période de 5 ans insuffisante.

Néanmoins, les évolutions beaucoup plus modérées du taux de chômage sur le bassin de Cazères contredit l'hypothèse de logiques de spécialisation territoriales

Taux de croissance annuel moyen du nombre de chômeurs entre 2009 et 2014

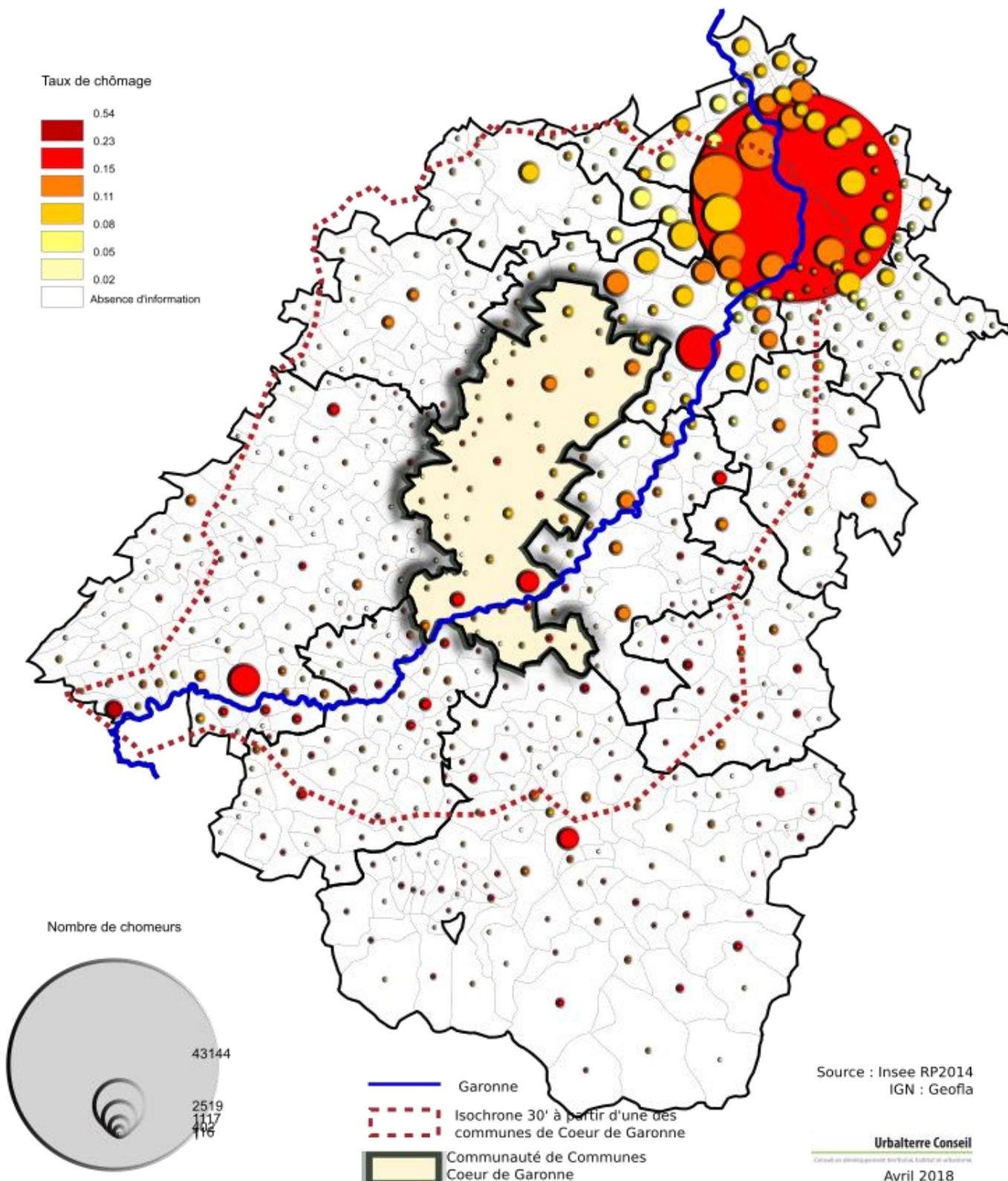
Territoire	Total 15-64 ans	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans
Louge et Touch	11,7%	10,5%	12,1%	11,5%
Bassin de Cazères	5,1%	5,7%	3,4%	18,7%
Savès	7,2%	11,6%	4,8%	16,5%
CC Cœur de Garonne	6,8%	8,8%	5,1%	16,5%
Ensemble des EPCI voisins	5,8%	5,0%	5,0%	13,1%
Ensemble des EPCI ressemblants	4,8%	3,2%	4,4%	12,4%
Haute-Garonne	6,1%	6,6%	5,4%	10,0%
Occitanie	4,8%	4,3%	4,2%	10,2%
France métropolitaine	4,3%	3,3%	3,9%	9,8%

Source : Insee, recensement 2014, base-cc-emploi-pop-act-2014 et base-cc-emploi-pop-act-2009



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre de chômeurs et taux de chômage en 2014 (sens du recensement)



Revenus

Les revenus sont connus au travers de la déclaration d'impôts des ménages résidants sur les territoires.

Les données diffusées par l'Insee permettent d'étudier les revenus selon leur distribution :

Chaque décile de revenu correspond au revenu maximum de 10% des unités de consommation.

Ainsi, le premier décile de revenus correspond au revenu maximum des 10% d'unité de consommation ayant les plus faibles ressources

Le cinquième décile (ou médiane) correspond au revenu de la moitié des unités de consommation. 50% d'entre elles ont des revenus inférieurs, 50% ont des revenus supérieurs.

Pour des raisons de secret statistique, cette distribution n'est connue que dans les communes les plus peuplées. Elle est ici présentée à l'échelle des anciens EPCI. Aucune donnée n'a encore été publiée à l'échelle de la nouvelle Communauté de Communes.

Ces revenus n'intègrent pas le montant des aides sociales que peuvent percevoir les ménages. Ce sont des revenus avant redistribution.

Unité de consommation

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

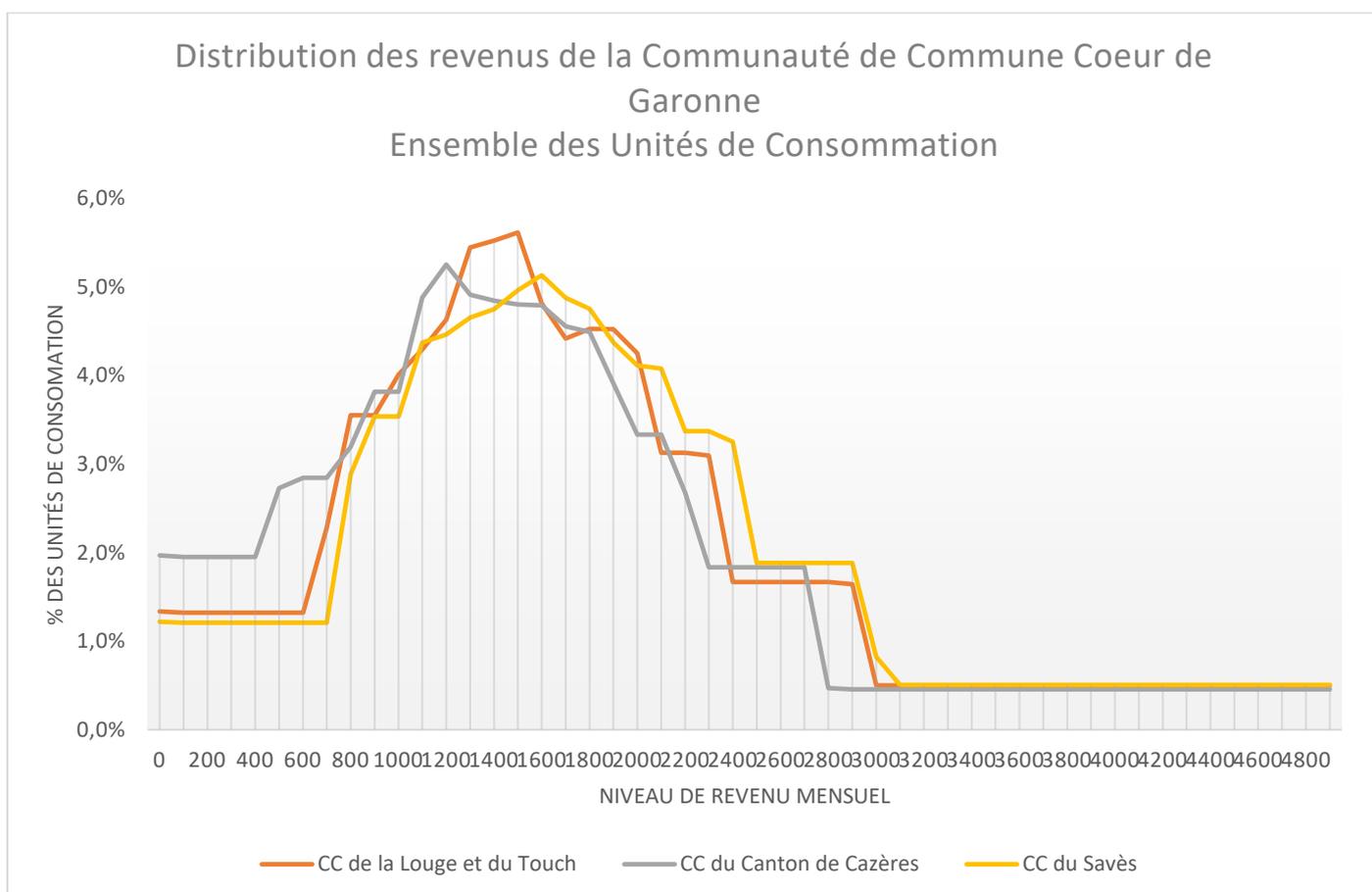
- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

NB : en raison d'évolutions importantes du dispositif de collecte et d'analyse des données, aucune évaluation en évolution n'est possible.

Distribution des revenus

Territoire	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
Louge et Touch	757 €	1 039 €	1 271 €	1 455 €	1 633 €	1 859 €	2 078 €	2 398 €	2 998 €
Bassin de Cazères	513 €	864 €	1 126 €	1 317 €	1 523 €	1 732 €	1 957 €	2 257 €	2 802 €
Savès	828 €	1 111 €	1 335 €	1 545 €	1 740 €	1 953 €	2 196 €	2 492 €	3 024 €
Haute-Garonne	637 €	1 043 €	1 344 €	1 600 €	1 847 €	2 112 €	2 420 €	2 840 €	3 572 €
Occitanie	507 €	883 €	1 152 €	1 381 €	1 599 €	1 832 €	2 106 €	2 475 €	3 131 €
France métropolitaine	593 €	963 €	1 239 €	1 471 €	1 694 €	1 935 €	2 226 €	2 635 €	3 397 €

Source : Insee, Filosofi 2014



Écarts par rapport à la distribution nationale des revenus

Territoire	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
Louge et Touch	128%	108%	103%	99%	96%	96%	93%	91%	88%
Bassin de Cazères	87%	90%	91%	90%	90%	90%	88%	86%	82%
Savès	140%	115%	108%	105%	103%	101%	99%	95%	89%

Source : Insee, Filosofi 2014

- Des trois bassins de Cœur de Garonne, seul le bassin de Cazères connaît des revenus systématiquement inférieurs à ceux observés au niveau national, et les écarts les plus importants sont enregistrés aussi bien pour les plus faibles revenus que pour les plus hauts.
- Les bassins Louge et Touch et Savès montrent des revenus inférieurs pour les unités de consommation aux plus forts revenus, et assez nettement supérieurs pour les plus faibles revenus.

Écarts de distribution entre principales communes et bassin

Commune / Bassin	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
Bérat	105%	102%	102%	100%	98%	96%	97%	97%	96%
Cazères	69%	83%	88%	92%	93%	94%	96%	98%	103%
Lherm	103%	106%	108%	107%	107%	106%	104%	103%	100%
Martres-Tolosane	99%	100%	103%	101%	101%	99%	99%	99%	97%
Rieumes	90%	91%	91%	90%	93%	93%	95%	95%	98%

Source : Insee, Filosofi 2014

NB : Les données sur les autres communes ne sont pas publiées.

Au sein même des bassins, certains écarts peuvent être importants et particulièrement pour les tranches les plus faibles de revenus.

Le 1^{er} décile (revenu maximum des 10% des ménages aux plus faibles revenus) de la commune de Cazères n'atteint pas 70% du 1^{er} décile du bassin, pourtant déjà le plus faible de la Communauté.

La commune de Rieumes présente aussi des revenus plus faibles pour toutes les tranches de revenus.

La Communauté présente ainsi des écarts de revenus importants au sein de son territoire.

La commune de Cazères présente ainsi les revenus les plus bas (parmi ceux publiés par l'Insee, qui s'établissent entre 1,5 fois moins et 2,5 fois moins que les autres communes pour le premier décile. Les écarts s'atténuent au-delà du premier décile et disparaissent au-delà du 7^{ème} décile.

Pauvreté en Cœur de Garonne

Le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du revenu déclaré par UC médian calculé sur la France métropolitaine.

Territoire	Taux de pauvreté au seuil de 60%
Louge et Touch	19,4
Bassin de Cazères	25,8
Savès	16,2
Haute-Garonne	19,2
Occitanie	24,7
France métropolitaine	21,8

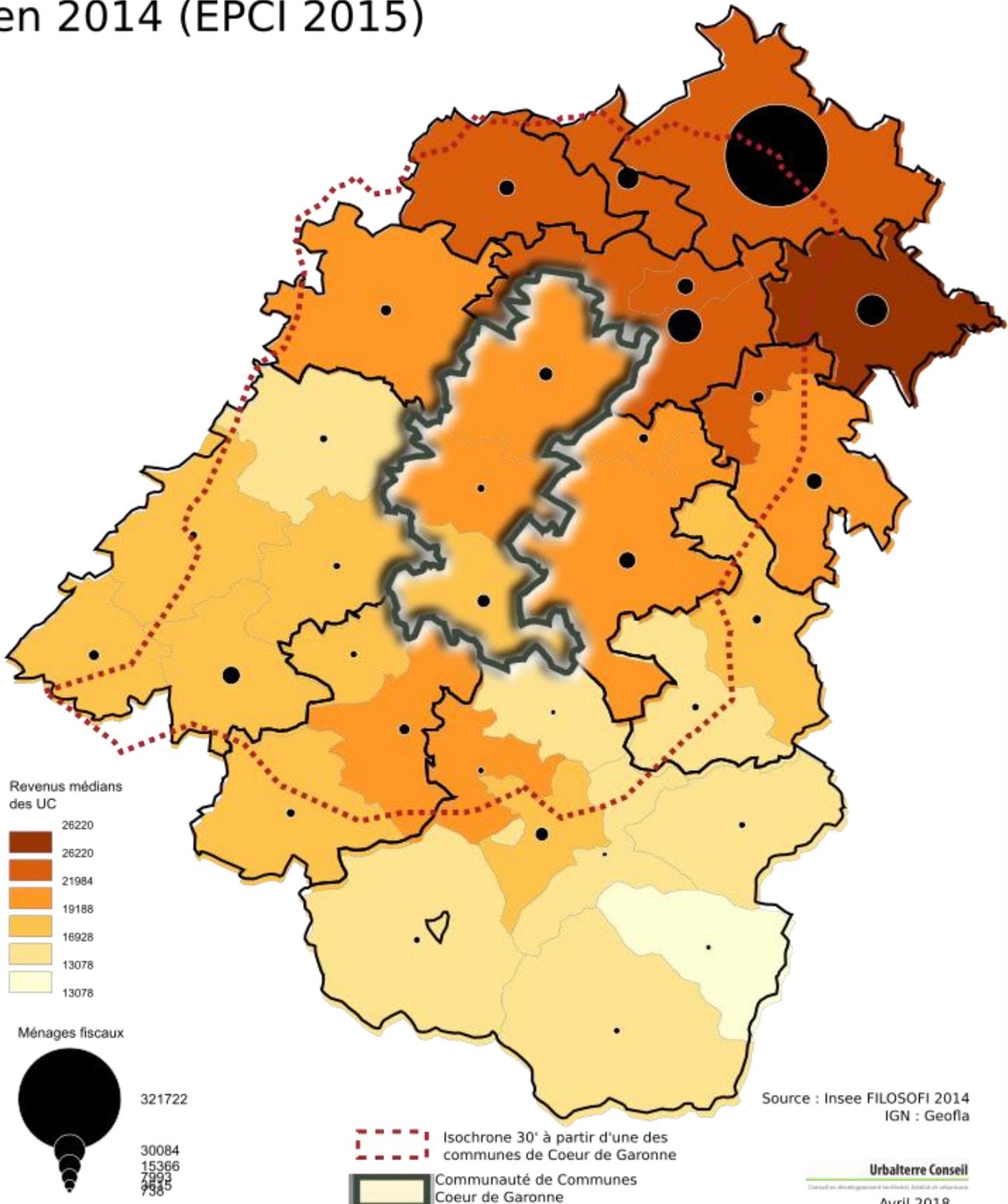
À l'exception du bassin de Cazères, les taux de pauvreté mesurés au sein de la Communauté de Communes restent inférieurs à ceux constatés aux différentes échelles, à l'exception du bassin de Cazères, dont le taux reste le plus élevé de tous. Le taux de pauvreté du bassin de Cazères se situe à près de 10 points au-dessus de celui du Savès et 4 points au-dessus de celui de France métropolitaine.

Le taux de pauvreté de la commune de Cazères s'établit à 31,4 %.



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre de ménages fiscaux et revenus déclarés médians des unités de consommation en 2014 (EPCI 2015)



Mobilités résidentielles

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Territoire	Personnes n'ayant pas changé de logement dans l'année	Ensemble des personnes ayant changé de logement dans l'année	Taux de mobilité dans l'année
Louge et Touch	4 880	511	9,5%
Bassin de Cazères	10 892	1 405	11,4%
Savès	14 232	1 727	10,8%
CC Cœur de Garonne	30 003	3 643	10,8%
Haute-Garonne	1 109 855	191 214	14,7%
Occitanie	4 935 391	733 142	12,9%
France métropolitaine	52 833 234	10 423 088	16,5%

Source : Insee, FD_Migcom_2014

Les taux de mobilité résidentielle de Cœur de Garonne sont relativement faibles. Ils témoignent de la structure d'un parc de logement très largement dominé par la propriété occupante (Cf. ci-après).

Cette faiblesse des mobilités résidentielles limite les possibilités d'itinéraires résidentiels au sein de la Communauté de Communes.

Origine géographique des personnes venues s'installer : une attractivité de proximité

En nombre

Territoire	Dans la commune de résidence antérieure	Dans une commune située à moins de 20 km	Dans une commune située entre 20 et 50 km	Dans une commune située entre 50 et 100 km	Dans une commune de métropole située à plus de 100km	Dans une commune d'un DOM ou à l'étranger
Louge et Touch	37	165	121	168	21	
Bassin de Cazères	416	363	281	158	183	
Savès	299	677	325	111	256	
CC Cœur de Garonne	752	1 206	727	437	460	17
Haute-Garonne	73 943	42 715	16 043	9 155	38 299	2 030
Occitanie	268 185	177 963	70 231	40 327	144 448	5 811
France métropolitaine	2 417 460	5 447 165	750 822	364 938	1 121 589	36 395

Source : Insee, FD_Migcom_2014

Les personnes venues s'installer vivaient précédemment à moins de 20 km de leur nouvelle commune. Cœur de Garonne apparaît comme une étape dans une aire de marché plus vaste mais dont l'étendue reste relativement limitée.

Plus de 50% des mobilités résidentielles entrantes proviennent ainsi de territoires de grande proximité.

En pourcentage des personnes ayant changé de logement

Territoire	Dans la commune de résidence antérieure	Dans une commune située à moins de 20 km	Dans une commune située entre 20 et 50 km	Dans une commune située entre 50 et 100 km	commune de métropole située à plus de 100km	Dans une commune d'un DOM ou à l'étranger
Louge et Touch	7,2%	32,3%	23,6%	32,8%	4,2%	
Bassin de Cazères	29,6%	25,9%	20,0%	11,2%	13,0%	
Savès	17,3%	39,2%	18,8%	6,4%	14,8%	
CC Cœur de Garonne	20,6%	33,1%	19,9%	12,0%	12,6%	0,5%
Haute-Garonne	38,7%	22,3%	8,4%	4,8%	20,0%	1,1%
Occitanie	36,6%	24,3%	9,6%	5,5%	19,7%	0,8%
France métropolitaine	23,2%	52,3%	7,2%	3,5%	10,8%	0,3%

Source : Insee, FD_Migcom_2014

Solde des migrations résidentielles par origine

En nombre

Territoire	Dans une commune située à moins de 20 km	Dans une commune située entre 20 et 50 km	Dans une commune située entre 50 et 100 km	Dans une commune de métropole située à plus de 100km
Louge et Touch	50	28	130	-30
Bassin de Cazères	-171	16	-58	24
Savès	94	37	6	102
CC Cœur de Garonne	-27	81	79	96

Source : Insee, FD_Migcom_2014

Au total la Communauté de Communes est attractive pour ses fonctions résidentielles. Seul le bassin de Cazères semble fortement concurrencé par ses voisins les plus proches et connaît un solde résidentiel négatif. Ce solde est largement compensé par l'attractivité des 2 autres bassins.

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR
DE GARONNE

Diagnostic

Le territoire ses acteurs et ses politiques

Les acteurs du territoire

La Communauté de Communes Cœur de Garonne

La Communauté de Communes est née de la fusion de trois anciennes communautés en janvier 2017.

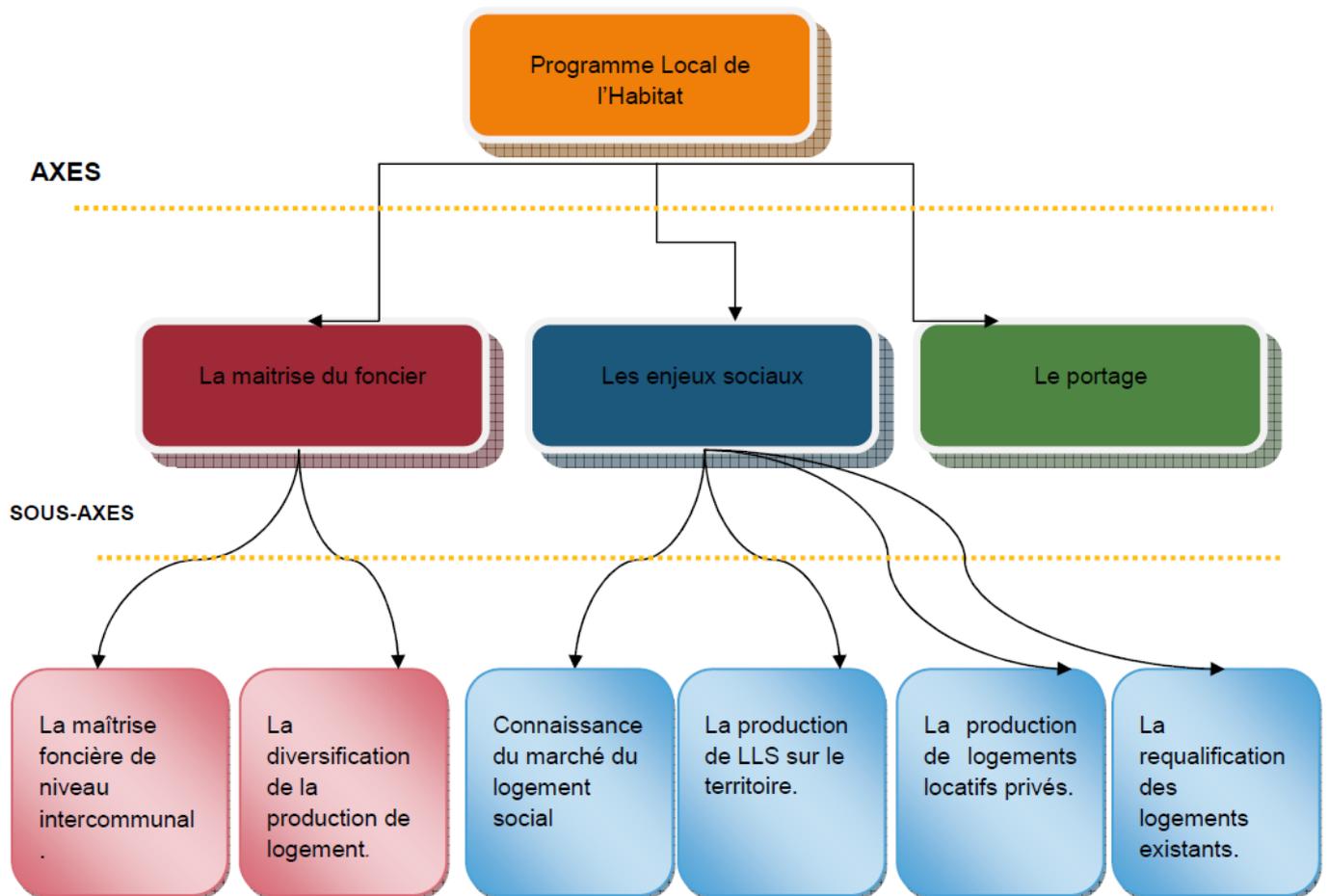
Elle s'est dotée de la compétence « politique du logement » en janvier 2018.

Seule la communauté du Savès s'était dotée d'un PLH applicable sur la période 2012 - 2018.

Les démarches de fusion des communautés ont probablement contribuées à en limiter la portée.

Le PLH de l'ancienne Communauté de Communes du Savès

Il fixait trois grandes priorités d'intervention et 6 sous axes eux-mêmes déclinés en actions décrites dans des fiches :



Les actions du PLH

La maîtrise foncière de niveau intercommunal

- La subvention à l'élaboration de PLU
- L'avis sur les documents d'urbanisme
- Le Fonds Foncier Social
- Cycle de réunions d'acquisition de connaissance

La diversification de la production de logement

- Favoriser la mixité générationnelle et sociale
- Favoriser la mixité de statut

Connaissance du marché du logement social

- Création du tableau de suivi et de répartition de la production du logement locatif social
- Le fichier de la demande locative

La production de logements locatifs sociaux sur le territoire

- Les acquisitions / améliorations sociales
- Le conventionnement avec ou sans travaux
- Location / accession
- Logement d'urgence

La production de logements locatifs privés

- Promotion des outils d'urbanisme réglementaire
- Garantie du Risque Locatif

La requalification des logements existants

- Le répertoire qualifié de la vacance
- Cycle de réunions : Commune de Rieumes et partenaires
- Les aides aux économies d'énergie

Le portage

- Le centre d'information habitat
- Les réunions partenaires
- L'organisation de l'animation et de suivi du PLH

Analyse

Le PLH du Savès proposait un ensemble cohérent d'actions, organisé autour de deux rôles majeurs de la Communauté :

- L'assistance technique et financière en direction des communes
- L'information des communes, des habitants (propriétaires) et l'animation du PLH.

Il était doté d'un budget de 595 500 € (investissement) pour les 6 années d'application, soit de l'ordre de 6,5 € par an et par habitant.

L'essentiel (76%) de la contribution financière de la Communauté de Communes était concentré sur une seule action (le Fonds Foncier Social).

L'essentiel des actions engageant financièrement la Communauté a été mise en place.

Le Fonds Foncier Social a été créé, mais n'a pas été mobilisé (malgré 3 sollicitations par des communes) en raison de modalités d'utilisation vraisemblablement trop restrictives.

Le répertoire qualifié des logements vacants a été créé et a rendu possible la réalisation d'une enquête auprès des propriétaires, sans pour autant permettre d'inverser les tendances observées.

1 logement d'urgence a été créé à Rieumes, portant le total de la Communauté à 2

Le bilan des actions en matière d'information des communes et des habitants semble plus nuancé.

Le centre d'information habitat n'a semble-t-il pas été mis en place et les réunions d'information des communes ont à minima été peu nombreuses.

Le PLH prévoyait la production de 546 logements locatifs sociaux.

- 96 ont été produits entre 2012 et 2017.
- 129 ont été financés entre 2015 et 2017.

Les autres démarches engagées par la Communauté de Communes Cœur de Garonne

En parallèle du PLH, la Communauté de Communes s'est engagée dans deux démarches stratégiques visant à définir et à dimensionner son rôle et ses interventions.

Le projet de territoire

Il est en cours d'élaboration. Un cabinet a été retenu pour en animer la formulation.

CCTP, décembre 2017 :

« Le projet de territoire devra définir les conditions du développement, économique, environnemental, culturel et social.

Il s'attachera à proposer, à partir d'une approche prospective basée sur la définition de scénarios de développement contrastés, une vision et des perspectives pour le territoire à un horizon de trois à neuf ans pouvant dépasser le cadre des compétences exercées.

La démarche permettra à la Communauté de Communes Cœur de Garonne de se positionner vis-à-vis des communes membres, mais également au sein du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (P.E.T.R.), du Département de la Haute Garonne et de la Région dans le cadre de négociations partenariales, de choix de projets et de demandes de subventions.

En outre, elle permettra de mieux faire connaître les caractéristiques du territoire à ses habitants et rendre lisibles les choix de la politique intercommunale.

Enfin, elle permettra à la Communauté de Communes dans le cadre de la loi Notre de faire le point sur les compétences actuellement exercées, les évaluer et les faire éventuellement évoluer avec notamment la prise de nouvelles compétences. »

Le diagnostic partagé Petite Enfance – Enfance-Jeunesse – Action Sociale – Services à la Personne (aide à domicile & portage de repas)

L'étude a démarré en amont du PLH.

Les services de l'État ont communiqué à la Communauté de Communes leur vision des enjeux du territoire et leurs priorités, au travers du porter à connaissance (PAC).

Le PAC rappelle le cadre réglementaire et les ambitions des documents cadres qui doivent être pris en compte par le PLH. Il communique un certain nombre d'informations statistiques.

Il met l'accent sur :

Favoriser l'accueil de population tout en construisant la mixité sociale

- Développer une offre de logements cohérente avec l'objectif de production de logements défini par le SCoT
- Définir des objectifs territorialisés de production de logements et programmer des logements répondant à la diversité des besoins identifiés et aux capacités d'accueil

Améliorer le parc existant et traiter les situations de dégradation

- Amplifier la lutte contre l'habitat indigne et poursuivre la lutte contre la précarité énergétique
- Définir des actions adaptées de repérage, prévention et traitement des copropriétés dégradées

Anticiper les lieux d'implantation des futurs équipements pour l'accueil et la sédentarisation des communautés du voyage

- Définir les lieux d'implantation des futurs équipements pour l'accueil des familles itinérantes
- Développer une offre à destination des familles sédentarisées et accompagner les relogements

Mettre en place les outils opérationnels nécessaires pour favoriser la production de logements

- Développer ou renforcer les outils d'urbanisme
- Développer une politique volontariste pour faciliter l'accès au foncier par les bailleurs sociaux

Garantir une offre de logement adaptée aux besoins spécifiques

- Adapter l'offre de logement aux situations des ménages à faibles revenus
- Apporter des réponses aux besoins très divers des publics prioritaires pour lutter contre l'exclusion
- Développer et mieux répartir l'offre de logement adaptée aux familles nombreuses
- Intégrer les besoins liés au vieillissement et au handicap dans la politique de l'habitat de l'EPCI

Assurer l'animation et l'évaluation du PLH

L'Etat est par ailleurs engagé avec le Conseil Départemental de Haute Garonne dans l'élaboration et l'animation de 3 documents cadres des politiques de l'habitat :

- Le Plan Départemental de l'habitat
- Le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage.

Ces plans et schéma sont tous en cours de révision.

Ils pourraient être livrés adoptés en fin d'année 2018 et complétés le cas échéant courant 2019.

Il est engagé avec le Conseil Départemental dans l'animation de l'observatoire de l'habitat

Il est délégataire des aides à la pierre sur les territoires ne disposant pas de délégation de P.L.H.

Il est par ailleurs engagé avec les services de l'Etat dans l'élaboration et l'animation de 3 documents cadres des politiques de l'habitat :

- Le Plan Départemental de l'Habitat
- Le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le contenu de ces plans est développé ci-après.

Ces plans et schéma sont tous en cours de révision.

Ils pourraient être livrés adoptés en fin d'année 2018 et complétés le cas échéant courant 2019.

Il est engagé avec l'Etat dans l'animation de l'observatoire de l'habitat.

Le Programme d'Intérêt Général départemental : lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées et / ou handicapées.

Ce PIG s'applique sur la période 2018 – 2020.

Il fait suite à un PIG qui s'est déroulé de 2015 à fin 2017, qui visait également la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements privés.

Objectif du PIG 2018 - 2020 pour le Sud Toulousain :

Propriétaires Occupants	Quantités estimatives annuelles	Propriétaires Bailleurs	Quantités estimatives annuelle
Dossiers travaux de performance énergétique	113	Dossiers travaux de performance énergétique	4
Dossiers travaux d'adaptation	18	Dossiers logement indigne ou très dégradé (avec évaluation énergétique)	2
Dossiers travaux mixtes (énergie + adaptation)	9		
Dossiers logement indigne ou très dégradé (avec évaluation énergétique)	4		

MONTANT TOTAL 150

Le PETR Pays du Sud Toulousain

Le projet de territoire signé entre les communautés de communes et le PETR Pays du Sud Toulousain précise les missions que celui-ci porte en leur nom et pour leur compte.

- ▶ L'urbanisme et l'aménagement du territoire : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et Application du Droit des Sols (ADS) ;
- ▶ La contractualisation au titre des politiques publiques : Contrat Régional Unique, Contrat de Ruralité, LEADER ;
- ▶ La transition énergétique et écologique : Plan Climat, Plan de mobilité rurale ;
- ▶ La rénovation énergétique : Conseil aux particuliers, Conseil aux collectivités, Energies renouvelables, Précarité énergétique ;
- ▶ La culture : Agenda culturel du territoire et accompagnement culturel des collectivités et des acteurs.

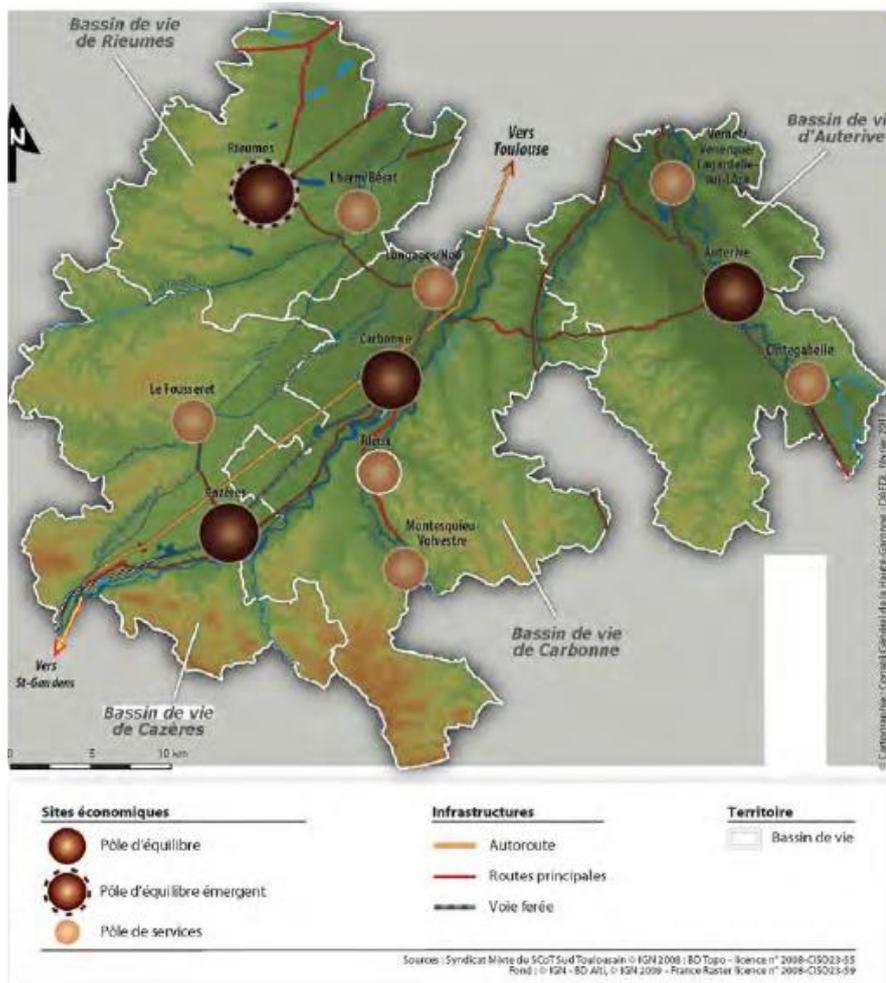
Les politiques de développement du territoire

Le Schéma de Cohérence Territorial

Approuvé en 2012, le SCOT est actuellement en cours de révision.

Il couvre l'ensemble du Pays Sud Toulousain (Cœur de Garonne, Volvestre, Lèze Ariège)

Le SCOT s'appuie sur un projet de développement polarisé qui organise le développement autour de pôles d'équilibres et de pôles de services.



Cœur de Garonne est concerné par deux pôles d'équilibres (Cazères et Rieumes) dont un qualifié d'émergent (Rieumes) et par deux pôles de services (Lherm / Bérat et Le Fousseret)

Le pôle d'équilibre de Cazères est composé des communes de Cazères, Couladère et Palaminy

Il fixe aux différentes catégories de pôles des objectifs de développement démographique à l'horizon 2030 et d'objectifs maximum.

LES OBJECTIFS DE RÉPARTITION DES NOUVEAUX HABITANTS

	POLE D'EQUILIBRE	POLES DE SERVICES	AUTRES COMMUNES
Part des nouveaux arrivants 1990-2010	28 %	30 %	42 %
Proposition de répartition des nouveaux arrivants 2010-2030	39 %	33 %	28 %
Croissance annuelle moyenne envisagée 2010 – 2020	1,8 % par an	1,3 % par an	1 % par an
Croissance annuelle moyenne envisagée 2020 – 2030	1,3 % par an	1,1 % par an	0,8 % par an
Population estimée en 2010	25 600 hab.	29 800 hab.	36 800 hab.
Population estimée en 2030	35 200 hab.	37 900 hab.	43 500 hab.

LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES MAXIMA DES PÔLES DU TERRITOIRE À L'HORIZON 2020 ET 2030

PÔLE	COMMUNE	ESTIMATION 2010	MAXIMUM 2020	MAXIMUM 2030
BASSIN DE VIE DE CAZÈRES				
PÔLE D'ÉQUILIBRE DE CAZÈRES		6 100	7 250	8 300
	dont Cazères (indicatif)	4 800	5 700	6 600
	dont Couladère (indicatif)	450	550	600
	dont Palaminy (indicatif)	800	1 000	1 100
Pôle de services du Fousseret		1 800	2 000	2 400
BASSIN DE VIE DE RIEUMES				
PÔLE D'ÉQUILIBRE DE RIEUMES		3 500	4 000 (soustraction -200)	4 600
Pôle de services de Lherm/Bérat		6 300	7 200	8 000
	dont Lherm (indicatif)	3 400	3 900	4 300
	dont Bérat (indicatif)	2 900	3 300	3 700



	Le SCOT fixe des objectifs chiffrés maximum de consommation des espaces agricoles																			
	Afin de réinvestir la centralité des bourgs, les documents d'urbanisme localisent les lieux de centralités.																			
	Les développements urbains permettant de conforter les lieux de centralités sont privilégiés à travers une localisation des zones à urbaniser prioritairement																			
P27	Les collectivités favorisent la réduction de la consommation énergétique à travers des politiques de réhabilitation thermique des constructions et veillent à limiter la pollution lumineuse																			
R8	Le SCOT recommande d'autoriser, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'imposer aux constructions, travaux installations et aménagements, notamment dans les secteurs que les PLU ouvrent à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.																			
R14	<p>Afin de renforcer l'équilibre entre l'accueil de population et l'emploi sur le territoire, le SCOT fixe un objectif indicatif par bassin de vie de création annuelle moyenne d'emploi et de ratio emplois habitants à atteindre en 2030</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bassin de vie</th> <th colspan="2">Création annuelle moyenne d'emplois</th> <th colspan="2">Ratio emplois / habitants</th> </tr> <tr> <th>1999 – 2006</th> <th>Objectif indicatif 2010-2030</th> <th>Rappel 2006</th> <th>Objectif indicatif 2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cazères</td> <td>100</td> <td>110</td> <td>1 pour 3,2</td> <td>1 pour 3,1</td> </tr> <tr> <td>Rieumes</td> <td>60</td> <td>110</td> <td>1 pour 5,6</td> <td>1 pour 4</td> </tr> </tbody> </table>	Bassin de vie	Création annuelle moyenne d'emplois		Ratio emplois / habitants		1999 – 2006	Objectif indicatif 2010-2030	Rappel 2006	Objectif indicatif 2030	Cazères	100	110	1 pour 3,2	1 pour 3,1	Rieumes	60	110	1 pour 5,6	1 pour 4
Bassin de vie	Création annuelle moyenne d'emplois		Ratio emplois / habitants																	
	1999 – 2006	Objectif indicatif 2010-2030	Rappel 2006	Objectif indicatif 2030																
Cazères	100	110	1 pour 3,2	1 pour 3,1																
Rieumes	60	110	1 pour 5,6	1 pour 4																
R18	Sur tout le territoire le SCOT soutient les initiatives en matière de nouvelles filières agricoles porteuses telles que le chanvre, la méthanisation, la filière viande, la filière bois etc.																			
P43	<p>Pour favoriser le développement de la filière du bâtiment, le SCOT définit les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le développement de la production de ressource ou matériaux renouvelables et locaux pour la construction tels que le bois et le chanvre, est encouragée 																			
P44	Le secteur de Cazères / Martres Tolosane / BousSENS est le secteur privilégié d'accueil des grandes activités industrielles dans le SCOT.																			
P52	<ul style="list-style-type: none"> Les plafonds maximum communaux de construction de logements sont pris en compte progressivement dans les documents d'urbanisme en fonction d'un phasage : environ 60% des objectifs peuvent être réalisés avant 2020 et environ 40% après 2020 																			
P53	<p>Le SCOT se donne l'objectif de tendre vers la production de logements locatifs à l'horizon 2030 suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les pôles d'équilibre : 40% de la production totale de logements Dans les pôles de services et communes non pôles dotées d'une gare (BousSENS et Martres-Tolosane), tendre vers 25% de la production totale de logements Dans les autres communes, tendre vers 20% de la production totale de logements <p>Ces objectifs peuvent être répartis différemment entre les communes comprises au sein d'un même programme local de l'habitat sans pour autant diminuer le nombre total de logements locatifs à réaliser et sous réserve d'une répartition territoriale compatible avec le modèle de développement du SCOT.</p> <p>Ces objectifs de production sont soumis à évolution en fonction de l'évolution des politiques publiques d'aide à la pierre.</p>																			
P54	<p>Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne de 20% de logements sociaux à l'horizon 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les pôles d'équilibre : en moyenne 26% de la production totale de logements Dans les pôles de services et communes non pôles dotées d'une gare (BousSENS et Martres Tolosane), en moyenne 17% de la production totale de logements Dans les autres communes en moyenne 12% de la production totale de logements <p>Ces objectifs peuvent être répartis différemment entre les communes comprises au sein d'un même programme local de l'habitat sans pour autant diminuer le nombre total de logements locatifs à réaliser et sous réserve d'une répartition territoriale compatible avec le modèle de développement du SCOT.</p> <p>Ces objectifs de production sont soumis à évolution en fonction de l'évolution des politiques publiques d'aide à la pierre.</p>																			

	Bassin de vie	Pôle d'équilibre	Pôles de services	Autres communes
	Cazères	510 logts locatifs dont 340 logts sociaux	90 logts locatifs dont 80 logts sociaux	350 logts locatifs dont 170 logts sociaux
	Rieumes	320 logts locatifs dont 240 logts sociaux	300 logts locatifs dont 200 logts sociaux	170 logts locatifs dont 120 logts sociaux

P55 Les documents d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat sont établis de manière à :

- Répondre aux objectifs de production de logements locatifs et sociaux
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité du bâti aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées

Ils prévoient une offre de logements diversifiée, répondant en taille, forme urbaine et statut d'occupation à l'ensemble des besoins de la population.

Ils veillent en particulier à éviter le développement d'une offre mono-orientée de logements individuels pavillonnaires en propriété et de grande taille. Ils favorisent la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique à travers leur repérage et la définition d'une politique de rénovation. Ils mettent en œuvre l'objectif du SCOT de réduire la part des logements vacants à, au maximum, 7% du parc de chaque commune.

Les programmes locaux de l'habitat mettent en œuvre les actions en faveur :

- De la remise sur le marché des logements vacants, prioritairement dans les centres bourgs et à proximité des équipements, services et lieu d'intermodalités
- De la lutte contre l'habitat indigne

Par le biais du Plan Climat Énergie Territorial et, plus particulièrement de l'espace Info Énergie du Sud Toulousain, le SCOT favorise les démarches en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.

R22 Dans le cadre du Plan Climat Énergie Territorial, le SCOT encourage l'amélioration de l'habitat et notamment :

- Promeut le recours aux énergies renouvelables
- Accompagne la recherche de performance énergétique plus exigeante que la réglementation en vigueur.

Ces améliorations prennent en compte l'objectif de préservation du patrimoine bâti de caractère.

R23 Le SCOT recommande la mise en œuvre conjointe de projets communaux de requalification des espaces publics et de projets privés de rénovation du bâti grâce à des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

P56 Le SCOT encourage la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

P57 Au minimum 20% de l'objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 est réalisé en secteur déjà urbanisé de la commune.

En cas d'absence évidente de terrains susceptibles de densification, justifiée par une étude, la part des nouveaux logements en densification peut exceptionnellement être diminuée sans pour autant être inférieure à 10%

P58 En ce qui concerne l'habitat, la consommation maximale d'espace agricole pour les extensions entre 2010 et 2030 est établie pour chaque commune en nombre d'hectares.

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées

Ce document est en cours de révision.

Dans la Haute-Garonne, les PDALPD successifs se sont progressivement structurés autour de quatre niveaux :

- ▶ Le **niveau 1** favorise le développement de l'offre au coût accessible,
- ▶ En parallèle, le **niveau 2** recherche la satisfaction des besoins des publics du Plan dans le cadre du droit commun,
- ▶ Le **niveau 3** est au cœur du PDALPD : c'est là que s'opère l'identification des besoins des publics prioritaires (avec l'appui des travailleurs sociaux et après « labellisation » des situations par le secrétariat de la Commission Sociale d'Examen) et qu'une fraction de l'offre est mobilisée en leur direction (au sein de la Commission Inter-Organismes),
- ▶ Le **niveau 4** a en charge l'organisation de solutions adaptées aux publics en cumul de difficultés, en s'appuyant sur l'activation d'un partenariat local de proximité.

Le PLH devra répondre aux 4 grandes orientations du 5e PDALPD :

- ▶ **Loger les personnes défavorisées en amont de la saisine des dispositifs de relogements prioritaires (niveaux 1 et 2),**
- ▶ **Mobiliser une fraction de l'offre HLM au bénéfice des ménages en cumul de difficultés (Niveau 4),**
- ▶ **Organiser l'accès prioritaire au logement des personnes défavorisées (Niveau 3),**
- ▶ **Limiter la perte du logement.**

Le Plan Départemental de l'Habitat 2012-2017

Ce document est en cours de révision.

Le PDH décline ses orientations à l'échelle des Pays.

Les orientations ci-dessous concernent le Pays Sud Toulousain.

Orientations générales du PDH

Orientation 1 : Accompagner le développement démographique

- Un rôle central de ce territoire dans l'accueil démographique sur la période à venir malgré un rythme attendu de croissance démographique en ralentissement (1,2 % attendu de 2008 à 2030 contre 1,9 % de 1999 à 2008) ;
- La nécessité de lutter contre l'étalement urbain et d'accueillir 80 % de la croissance dans la « ville intense », soit un report de croissance depuis les communes périurbaines vers les communes urbaines.

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années

- Une augmentation nette du volume de production de logements en passant d'un peu moins de 8 000 logements par an (de 1999 à 2006) à environ 10 000 logements par an (Scot) ;
- Un Scot qui implique une augmentation du rythme de production pour la CUGT et le CA du Sicoval et une diminution pour le CA du Muretain et la CC de la Save au Touch ;
- La nécessité d'une meilleure maîtrise de la production sur les secteurs périurbains.

Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière

- Favoriser le développement de l'offre en renouvellement urbain (de l'existant, remise sur le marché de logements vacants de longue durée) ;
- Développer la maîtrise foncière publique grâce à la mise en place de stratégies d'interventions foncières (complémentaires à la mise en œuvre de PLH), la mobilisation des outils de portage foncier existants (en secteurs tendus notamment en travaillant sur le montage d'un EPFL, en utilisant le DPU) et un travail sur les PLU ;
- Développer une meilleure maîtrise publique qualitative de l'offre en favorisant la production en secteurs aménagés (type ZAC, PAE, lotissements), en adéquation avec les contextes communaux.

Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé

- Relayer les aides nationales de l'Anah et le programme « Habiter Mieux » (lutte contre la précarité énergétique) ;
- Poursuivre le traitement des copropriétés dégradées et mettre en place une veille sur le parc récent développé en partie grâce aux dispositifs fiscaux (risque de revente massive une fois les avantages fiscaux arrivés à échéance) ;
- Poursuivre le travail de lutte contre l'insalubrité.

Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables

- Atteindre au moins 25 % de la production neuve en locatif social (soit environ 2 700 logements par an de 2008 à 2030, durée du Scot) ;
- Pour la CUGT, la CA Sicoval, la CC Axe Sud, les objectifs de production de logements (locatif et accession) atteignant 50 % de l'offre nouvelle ; 35 % sur la CC du Save au Touch et la CA du Muretain ;
- Un travail nécessaire sur la maîtrise foncière et les outils d'urbanisme pour atteindre ces objectifs.

Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance

- Favoriser le maintien des personnes âgées du parc locatif social dans des logements autonomes et adaptés, en développant, le cas échéant, les services adaptés à ces personnes (type Label Habitat Senior Services) ;
- Développer l'offre d'accueil spécifique en EHPAD avec la prise en compte des besoins spécifiques liés aux publics dépendants, mais également la problématique des capacités de financement des familles ;
- S'assurer du développement d'une offre nouvelle adaptée ou adaptable aux personnes dépendantes ;
- Favoriser la mise en réseau des acteurs pour plus d'efficacité dans la réponse aux besoins des ménages devenant dépendants.

Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes

- Permettre la mise en réseau des acteurs pour favoriser la fluidité des parcours (et gommer les spécificités liées aux spécialisations de chaque structure par type de publics) et le remplissage des structures, pour renforcer l'efficacité de l'orientation des jeunes ;
- Produire une offre de logements neufs qui soit adaptée aux jeunes, en termes de typologie, de localisation et surtout de coût (principalement en proche périphérie toulousaine où le parc cible historiquement les familles) ;
- S'assurer que l'offre temporaire (à destination des stagiaires, apprentis, jeunes travailleurs, etc.) soit suffisante et adaptée en termes de coût : un travail à réaliser dans le cadre de la mise en réseau des acteurs.
- Favoriser la flexibilité des offres pour une optimisation de l'occupation et une meilleure réponse à une demande variée ;
- Développer la mise en réseau des partenaires pour favoriser l'orientation et l'information aux jeunes, des offres en logements.

Commune de la CC Cœur de Garonne : Rieumes, Cazères, Martres-Tolosane.

Orientation 1 : Accompagner le développement démographique

- Maintenir un bon rythme de développement démographique, notamment à Rieumes et Cazères ;
- Favoriser la mixité sociale en faisant évoluer le peuplement par l'accueil des familles sur leur territoire.

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années

- Permettre au territoire communal d'accueillir une part importante de nouveaux ménages en tant que pôle d'équilibre en travaillant les documents d'urbanisme en ce sens ;
- Mobiliser le parc inoccupé : réhabilitation ou renouvellement urbain ;
- Veiller à ne pas exclure les ménages aux ressources modestes en requalifiant le parc, tout comme dans les opérations de construction neuve : logements locatifs (et notamment sociaux, y compris en conventionnant dans le parc privé) et en accession (y compris sociale).

Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière

- Mobiliser les outils de maîtrise foncière pour :
 - Favoriser la production en secteur aménagé afin de peser sur la programmation qualitative de l'offre et répondre aux orientations du PDH et du Scot, notamment concernant la mixité sociale ;
 - Mobiliser les outils des documents d'urbanisme pour un développement maîtrisé (formes urbaines évolutives et fonctionnelles).
- Poursuivre la mobilisation du parc vacant et développer des formes urbaines plus économes en foncier (habitat groupé).

Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé

- Favoriser l'amélioration du parc ancien, lutter contre le logement indigne et poursuivre la résorption de la vacance, en mettant en œuvre un PIG par exemple ;
- Relayer le dispositif national « Habiter Mieux » permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des logements des propriétaires occupants à ressources très modestes et prendre en compte les besoins d'adaptation à la dépendance.

Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables

- Accélérer la production de logements sociaux (privés conventionnés ou publics) pour favoriser la mixité sociale ;
- Localiser l'offre en lien avec les services, l'emploi et les transports ;
- Favoriser la mobilisation et le conventionnement locatif des logements vacants en centre-ville.

Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance

- Développer les opérations en faveur du maintien à domicile (amélioration de l'habitat, services connexes ; etc.) si les équipements sont suffisamment accessibles, et dans ce cas permettre l'accueil de publics situés en secteurs plus ruraux.

Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes

- Favoriser la connaissance de la multiplicité des offres de logements pour fluidifier les parcours résidentiels, par le développement de la mise en réseau des partenaires ;
- Permettre la production d'une offre abordable en accession et en locatif pour les jeunes ménages ;
- Favoriser la flexibilité des offres pour une optimisation de l'occupation et une meilleure réponse à la demande.

Les secteurs périphériques à caractère rural

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Communes de la CC Cœur de Garonne : Beaufort, Cambernard, Forgues, Labastide-Clermont, Lamoignon, Lautignac, Lherm, Monès, Montastruc-Savès, Montgras, Le Pin-Murelet, Plagnole, Poucharramet, Sainte-Foy-de-Peyrolières, Sajas, Savères.

Orientation 1 : Accompagner le développement démographique

- Développer une meilleure maîtrise du développement démographique ;
- Assurer une mixité du peuplement par le développement d'une offre diversifiée en termes de statuts d'occupation et de coûts

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années

- Maîtriser le développement de l'offre neuve sur ces secteurs pour éviter de devenir les réceptacles du desserrement de l'agglomération et préserver les ressources agricoles et foncières ;
- Développer une offre adaptée aux besoins et aux capacités des ménages modestes.

Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière

- Mieux encadrer la consommation foncière sur ces territoires (travailler sur la taille des parcelles, l'assainissement semi-collectif ou autres alternatives, développer une mixité des formes urbaines).

Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé

- Permettre aux propriétaires occupants très modestes d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement (programme « Habiter Mieux ») ;
- Favoriser l'installation de nouveaux ménages dans des logements existants par le biais d'opérations ciblant l'amélioration de l'habitat (PIG...).

Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables

- Poursuivre les efforts entrepris sur ces territoires en termes de développement de l'offre locative sociale (notamment en travaillant sur la maîtrise du foncier et la reconquête de l'existant).
- Développer l'offre en fonction des besoins et des souhaits résidentiels de la demande locale (regroupement, desserrement), et de la proximité des services, transports, etc.

Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance

- Permettre le maintien sur ce territoire des populations qui le souhaitent en répondant aux besoins d'adaptation des logements ou leur permettre de se diriger vers une offre plus appropriée en fonction de leur niveau de dépendance.

Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes

- Veiller à la présence d'une offre permettant le logement de jeunes stagiaires et apprentis ;
- Favoriser la production d'une offre abordable en accession et en location, pour les jeunes ménages

LES SECTEURS RURAUX

CC Cœur de Garonne : toutes les autres communes

Orientation 1 : Accompagner le développement démographique

- Développer une meilleure maîtrise du développement démographique, pour mieux le contenir et l'orienter ainsi vers des communes plus urbaines ;
- Assurer une mixité du peuplement par le développement d'une offre mixte en termes de statuts d'occupation et de coûts ;

- S'assurer que le niveau de production neuve correspond bien à un besoin localisé et non en réponse à l'expansion de l'agglomération toulousaine ;

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années

- Développer une offre adaptée aux besoins et aux capacités des ménages modestes pour favoriser la mixité sociale ;
- Remettre sur le marché les logements vacants.

Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière

- Limiter la consommation foncière par un encadrement plus strict de l'ouverture à l'urbanisation et travailler sur des solutions alternatives en termes d'assainissement ;
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé

- Permettre aux propriétaires occupants très modestes d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement et prendre en compte les besoins d'adaptation à la dépendance ;
- Favoriser l'installation de nouveaux ménages dans des logements existants par le biais d'opérations ciblant l'amélioration de l'habitat (PIG, etc.).

Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables

- Poursuivre les efforts entrepris sur ces territoires en termes de développement de l'offre locative sociale (notamment en travaillant sur la maîtrise du foncier et la reconquête de l'existant) ;
- Développer l'offre en fonction des besoins et des souhaits résidentiels de la demande locale (regroupement, desserrement) et de la proximité des services, transports, etc.

Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance

- Permettre le maintien sur ce territoire des populations qui le souhaitent en répondant aux besoins d'adaptation des logements ;
- Envisager le relogement de ménages dans les centres-bourgs dotés de services, notamment par le développement d'un partenariat d'acteurs pour la recherche de solutions adaptées.

Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes

- Veiller à la présence d'une offre permettant le logement de jeunes stagiaires et apprentis, saisonniers, etc. ;
- Favoriser la production d'une offre abordable en accession et en location pour les jeunes ménages.

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR
DE GARONNE

Diagnostic

Dynamiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Le parc de logements

Définition :

Logements

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement.htm>

Définition :

Résidences principales

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (voir la définition d'un « ménage »).

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-principale.htm>

Définitions :

Résidences secondaires

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-secondaire.htm>

Logements occasionnels

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

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement-occasionnel.htm>

Définition :

Logements vacants

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

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

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement-vacant.htm>

Le parc de logements de Cœur de Garonne a augmenté de 1 348 unités entre 2009 et 2014. Cela représente un taux de croissance annuel moyen de 1,8%, lorsque la population n'augmente que de 1,2% par an et le nombre de ménage de 1,6% par an.

De façon purement arithmétique, le parc de logement augmente plus vite que les besoins du territoire. Il se serait ainsi produit un peu plus de 300 logements « de trop » entre 2009 et 2014.

Le parc de résidences secondaires ayant tendance par ailleurs à diminuer, ce sont les logements vacants qui connaissent proportionnellement les plus fortes croissances.

Cette situation traduit vraisemblablement des transformations de la demande en logement et la difficulté pour une partie croissante du parc de logement à s'adapter à ces transformations.

Cette situation est cependant loin d'être homogène d'un bassin à l'autre et encore plus, d'une commune à l'autre.

En nombre

En 2014

Territoire	Total logements	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires
Louge et Touch	2 549	2 173	198	179
Bassin de Cazères	6 705	5 553	805	347
Savès	6 911	6 191	522	198
CC Cœur de Garonne	16 165	13 917	1 525	723
Ensemble des EPCI voisins	148 801	118 850	13 025	16 926
Ensemble des EPCI ressemblants	82 587	72 792	6 644	3 151
Haute-Garonne	679 240	602 401	49 799	27 040
Occitanie	3 424 675	2 599 541	287 716	537 418
France métropolitaine	33 943 137	28 044 628	2 647 134	3 251 375

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

En taux

Taux de croissance annuel moyen du parc de logement entre 2009 et 2014

Territoire	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Louge et Touch	2,3%	2,2%	-1,1%	6,2%
Bassin de Cazères	1,6%	1,4%	0,7%	3,3%
Savès	1,8%	1,5%	-1,5%	7,6%
CC Cœur de Garonne	1,8%	1,6%	-0,4%	5,0%
EPCI voisins	1,7%	1,5%	0,7%	4,9%
EPCI ressemblants	1,5%	1,3%	-0,8%	5,0%
Haute-Garonne	2,0%	1,7%	3,7%	5,0%
Occitanie	1,5%	1,4%	0,9%	3,4%
France métropolitaine	1,1%	0,9%	1,0%	3,7%

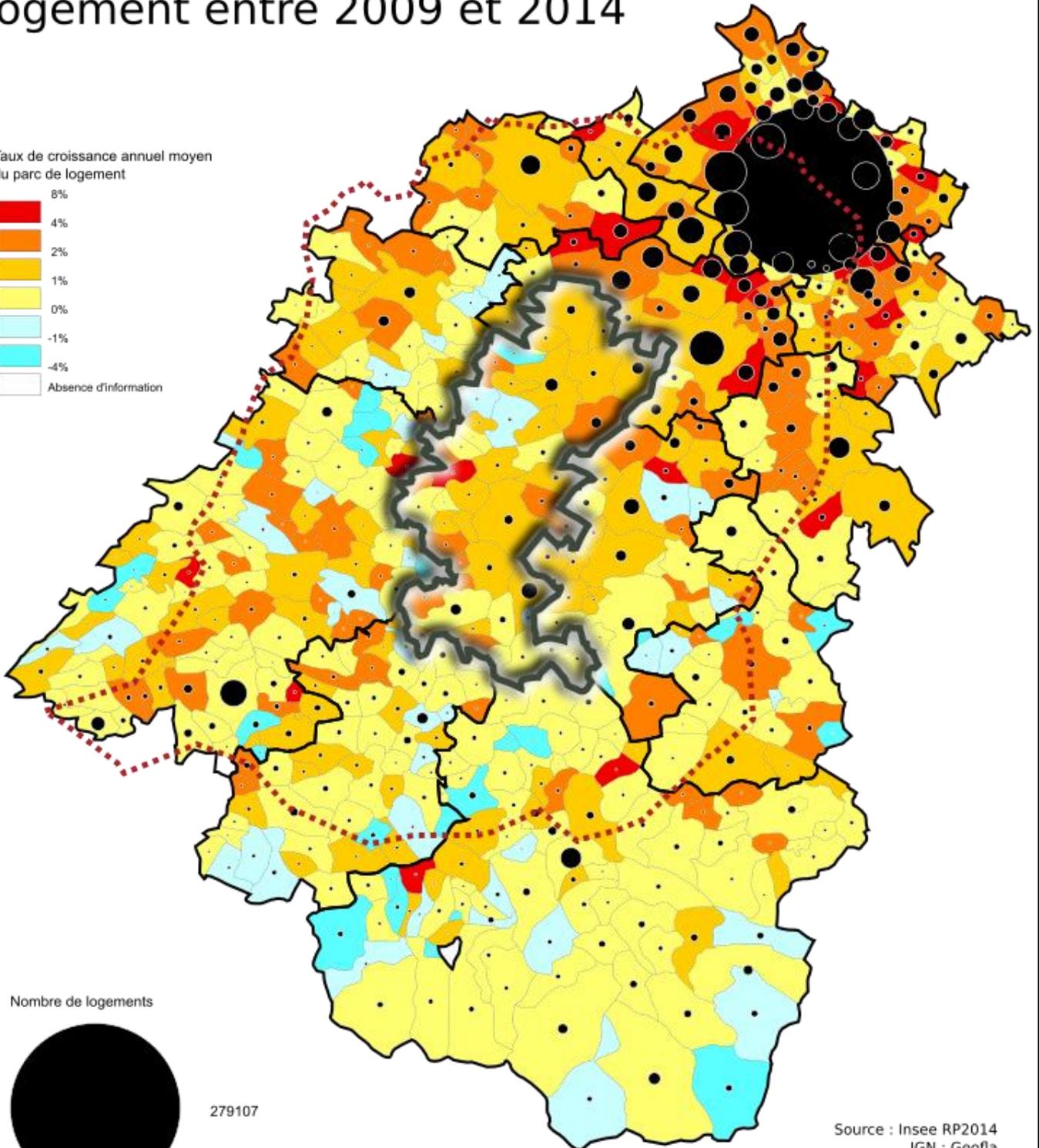
Source : INSEE, Recensement de la population 2014 et 2009



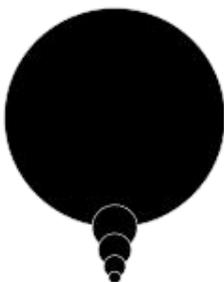
Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre de logements en 2014 et taux de croissance annuel moyen du parc de logement entre 2009 et 2014

Taux de croissance annuel moyen du parc de logement



Nombre de logements



279107

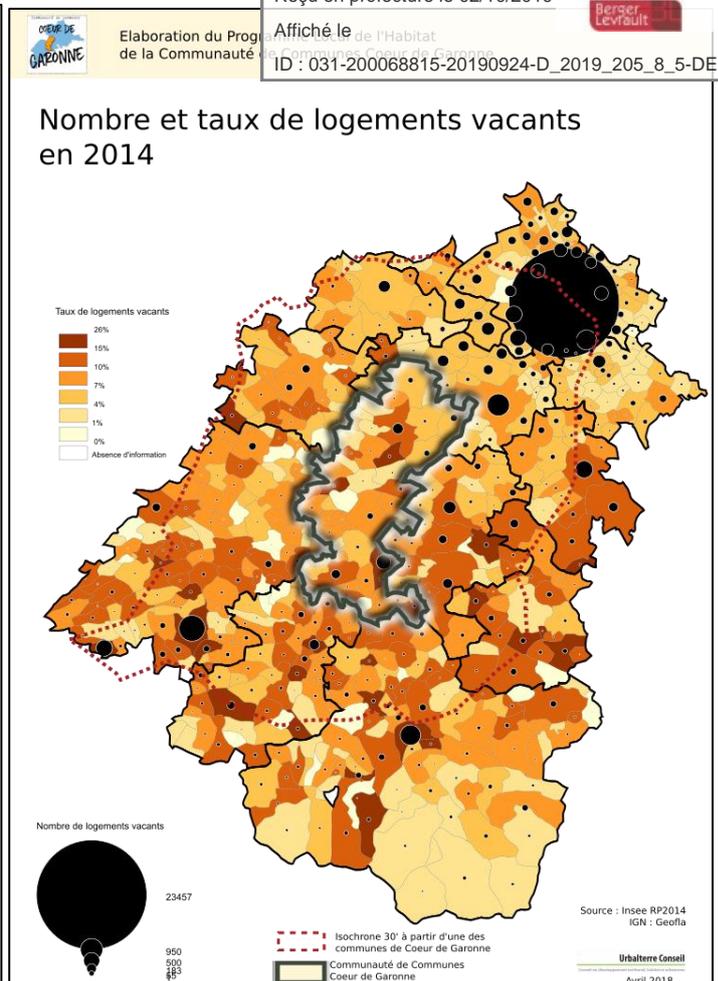
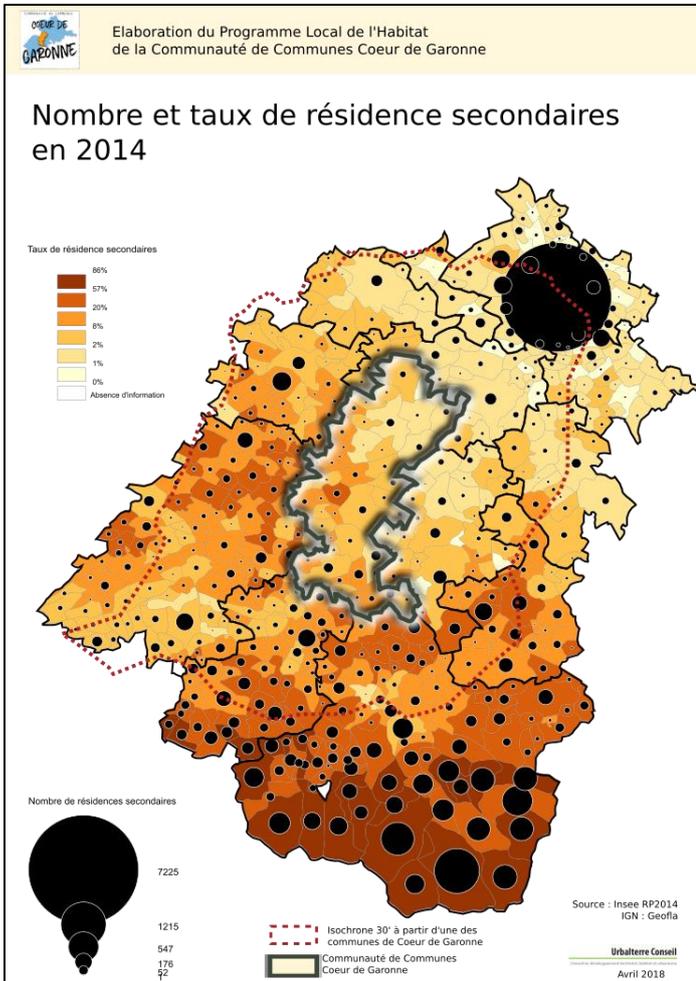
11695
6310
2809
478

--- Isochrone 30' à partir d'une des communes de Cœur de Garonne

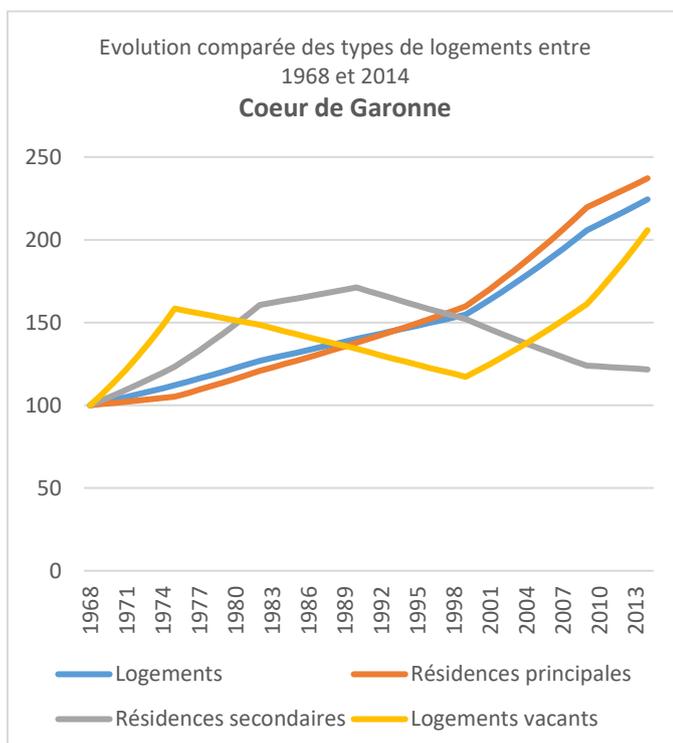
■ Communauté de Communes Cœur de Garonne

Source : Insee RP2014
IGN : Geofla

Urbal terre Conseil
Conseil en développement territorial, habitat et urbanisme
Avril 2018



L'évolution de la vacance : les signes d'une inadaptation grandissante du parc de logement aux évolutions de la demande

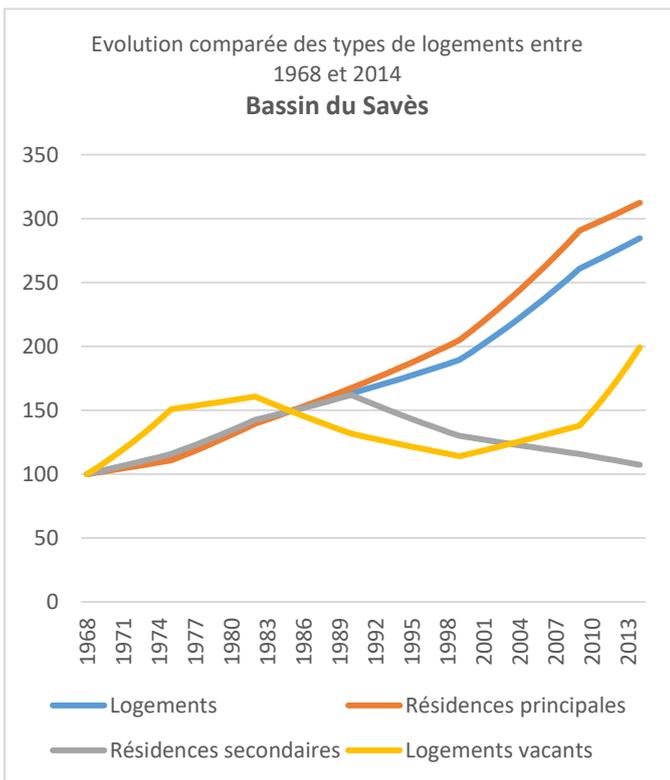
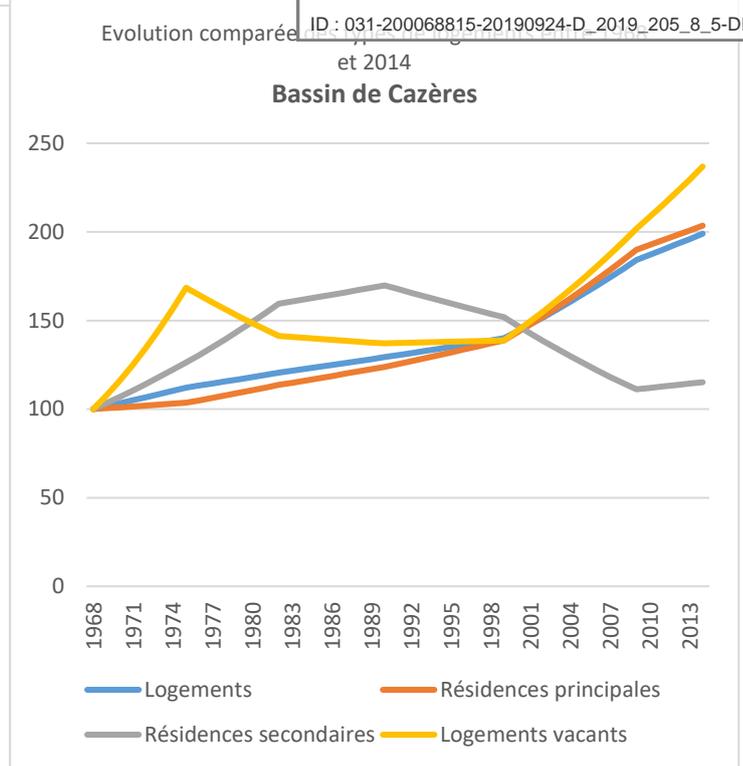
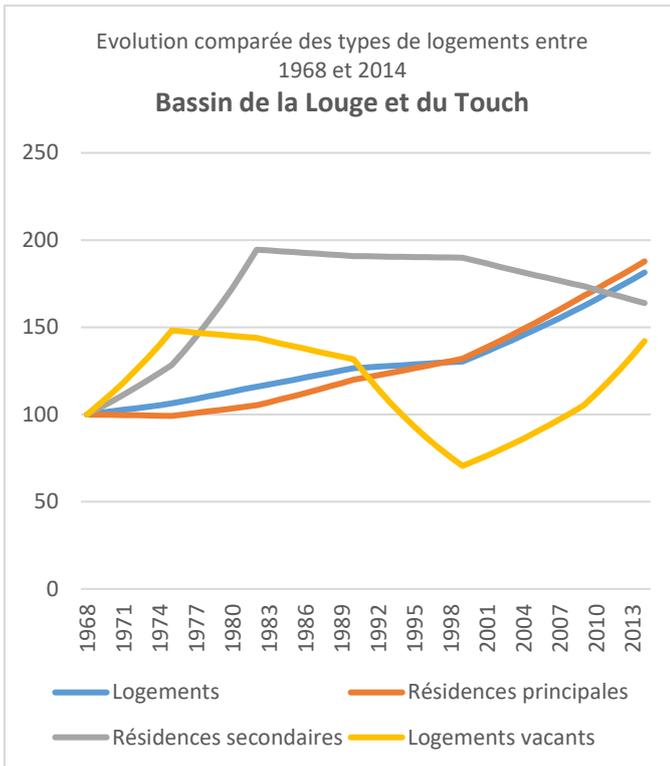


Source : Insee, recensement, base-cc-serie-historique-2014

Plus que le taux de logements vacants, c'est l'évolution de la vacance qui peut être préoccupante sur le territoire. Le nombre et la proportion de logements vacants a crû brutalement à partir de 1999 en même temps que le nombre de ménages, mais avec un taux de croissance supérieur.

Cette très forte croissance intervient après 25 ans de baisse régulière.

Sur l'ensemble de la période, la progression des logements vacants reste inférieure à la progression de l'ensemble du parc. Leur très forte progression sur les 15 dernières années doit cependant retenir l'attention.

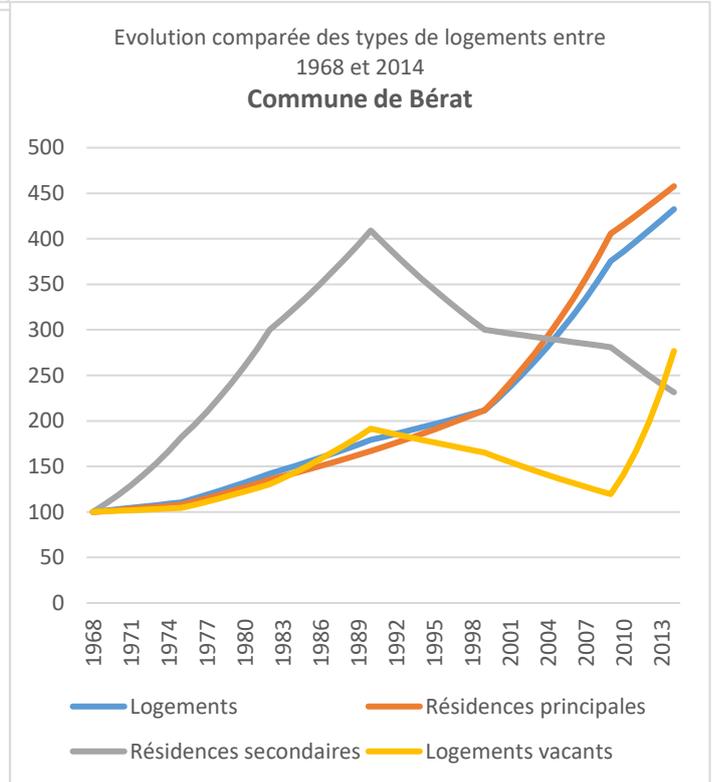
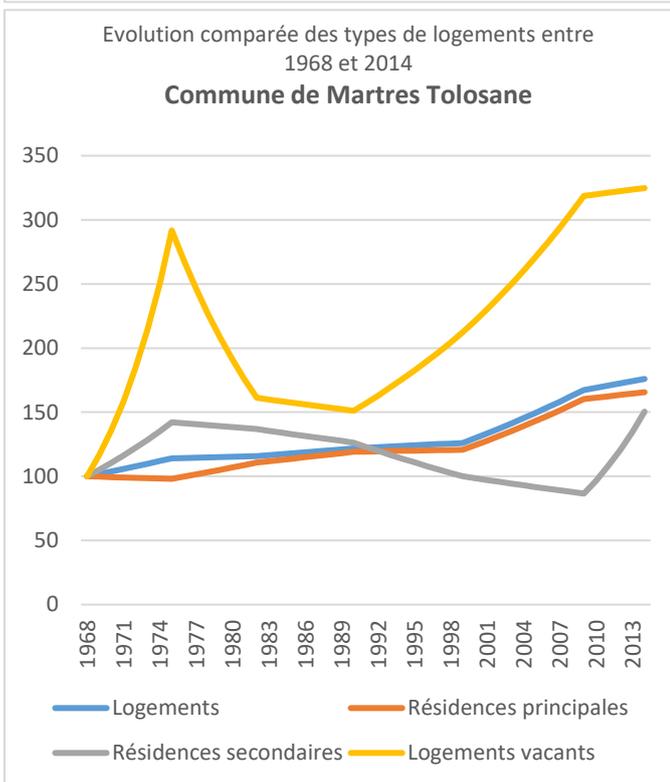
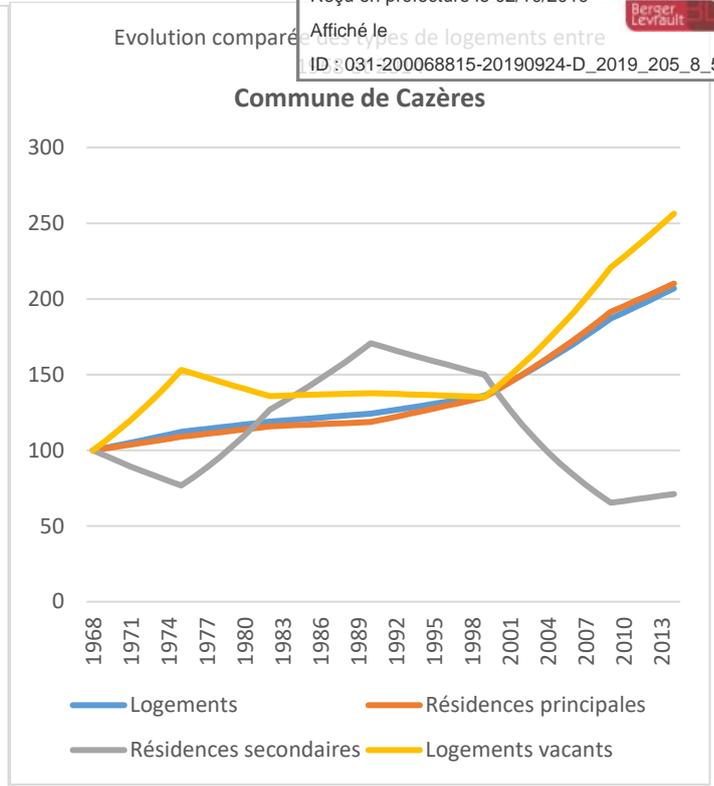
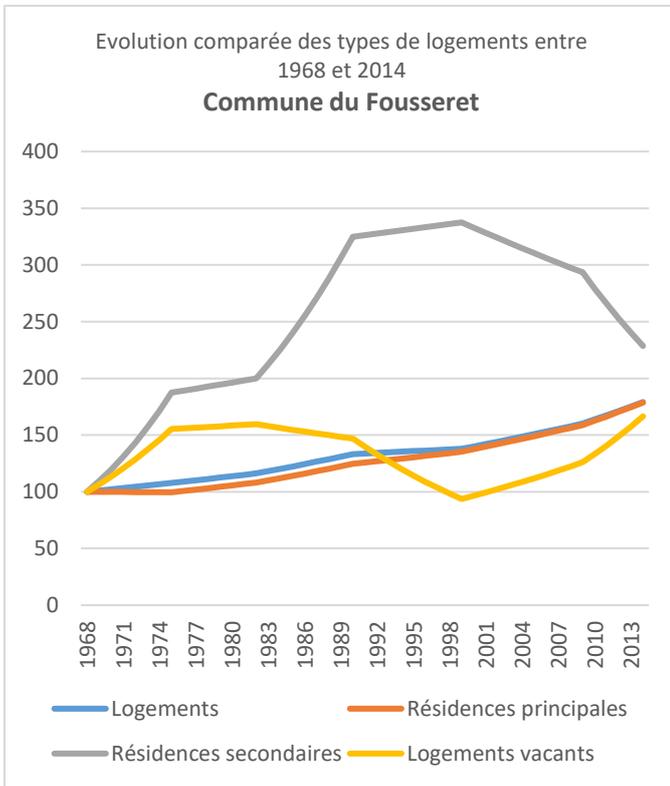


Cette caractéristique est vraie sur les 3 bassins dans des proportions toutefois assez différentes :

Pour le **bassin de la Louge et du Touch**, la vacance avait très fortement diminuée dans les années 90 avant de s'inverser brusquement au début de la décennie 2000. Aujourd'hui, le bassin retrouve un nombre de logements vacants équivalent à ce qu'il était en 1975 et un taux très inférieur. La forte croissance observée sur les 15 dernières années reste préoccupante.

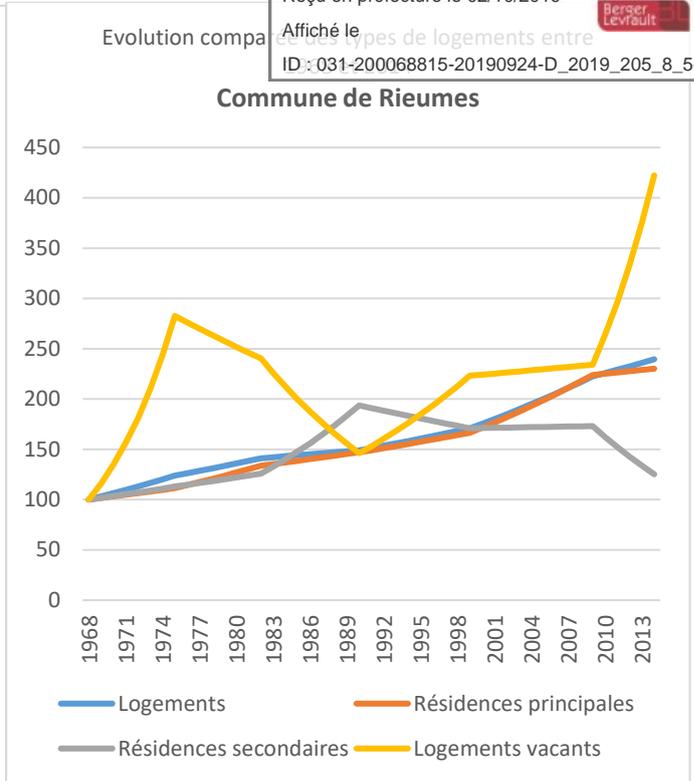
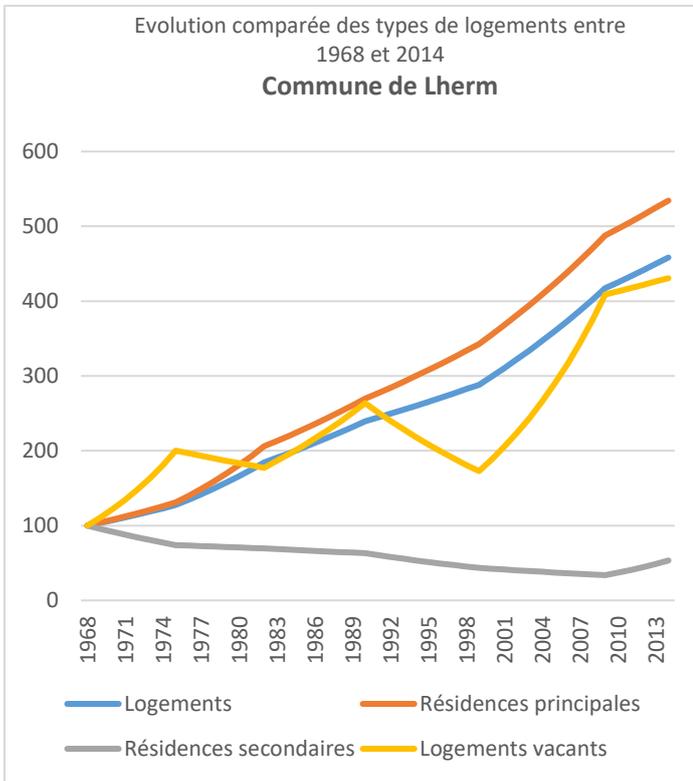
Dans le **bassin de Cazères**, l'inflexion est observée au même moment (1999), sans toutefois que le bassin n'ait connu de baisse importante les années précédentes. Le nombre de logements vacants y est aujourd'hui 2,5 fois supérieur à ce qu'il était en 1968, tandis que le nombre de logements n'a été multiplié que par 2.

Le **bassin du Savès** montre un profil comparable (forte hausse après 20 ans de baisse régulière). Il se distingue néanmoins par un nombre de logements vacants qui, sur la durée, a augmenté moins vite que le parc total de logements.



La commune de Martres-Tolosane présente un profil un peu différent. La forte augmentation de la vacance est observée dès le début des années 90 et c'est la seule commune importante à voir le nombre de ses logements vacants se stabiliser sur la période récente. Au total, sur la période 1968-2014, le nombre des logements vacants y a crû 2 fois plus vite que le nombre de logements.

Cazères a connu le même type de progression : ce sont les logements vacants qui ont le plus augmenté sur l'ensemble de la période, mais dans des proportions plus modérées qu'à Martres-Tolosane. Aucune période de baisse significative n'est par ailleurs observée.



À Lherm comme à Rieumes, le nombre des logements vacants a été multiplié par plus de 4 en 50 ans. Cependant, cette progression est proportionnée à l'évolution de l'ensemble du parc pour Lherm et la tendance y est même inférieure, tandis que Rieumes a vu progresser son nombre de logements vacants près de 2 fois plus vite que l'ensemble de son parc, et ce presque uniquement sur les 5 dernières années.

Caractéristique du parc de logements vacants

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Les logements vacants selon la période d'achèvement de la construction

Nombre

Territoire	Avant 1919	Entre 1919 et 1945	Entre 1946 et 1970	Entre 1971 et 1990	Entre 1991 et 2005	Après 2015
Louge et Touch	90	18	20	28	29	13
Bassin de Cazères	275	102	164	103	67	94
Savès	170	51	42	90	124	45
CC Cœur de Garonne	536	171	226	221	220	151
Ensemble des EPCI voisins	4 262	1 468	2 328	2 072	1 618	1 276
Ensemble des EPCI ressemblants	2 228	1 204	1 093	830	583	706
Haute-Garonne	8 117	4 106	10 939	11 195	9 069	6 372
Occitanie	88 188	36 640	58 277	51 370	30 336	22 904
France métropolitaine	724 703	388 312	613 660	503 301	232 730	184 428

Source : Insee, FD_Logt_2014

Taux de vacance (Nombre de logements vacants de la période / total logements de la période)

« Le taux de vacance des logements construits en telle période est de ... »

Territoire	Avant 1919	Entre 1919 et 1945	Entre 1946 et 1970	Entre 1971 et 1990	Entre 1991 et 2005	Après 2005
Louge et Touch	10,0%	11,8%	10%	6,3%	7,0%	2,9%
Bassin de Cazères	19,1%	19,8%	15%	7,7%	6,1%	8,0%
Savès	11,1%	14,0%	8%	5,3%	6,7%	4,7%
CC Cœur de Garonne	13,8%	16,6%	12%	6,3%	6,5%	5,9%
Ensemble des EPCI voisins	12,8%	14,9%	12%	5,8%	5,5%	6,1%
Ensemble des EPCI ressemblants	12,0%	11,2%		4,7%	4,5%	6,6%
Haute-Garonne	11,5%	11,9%	9%	5,9%	5,6%	6,3%
Occitanie	14,6%	15,2%	10%	5,2%	4,9%	5,9%
France métropolitaine	12,7%	11,6%		5,3%	4,7%	5,8%

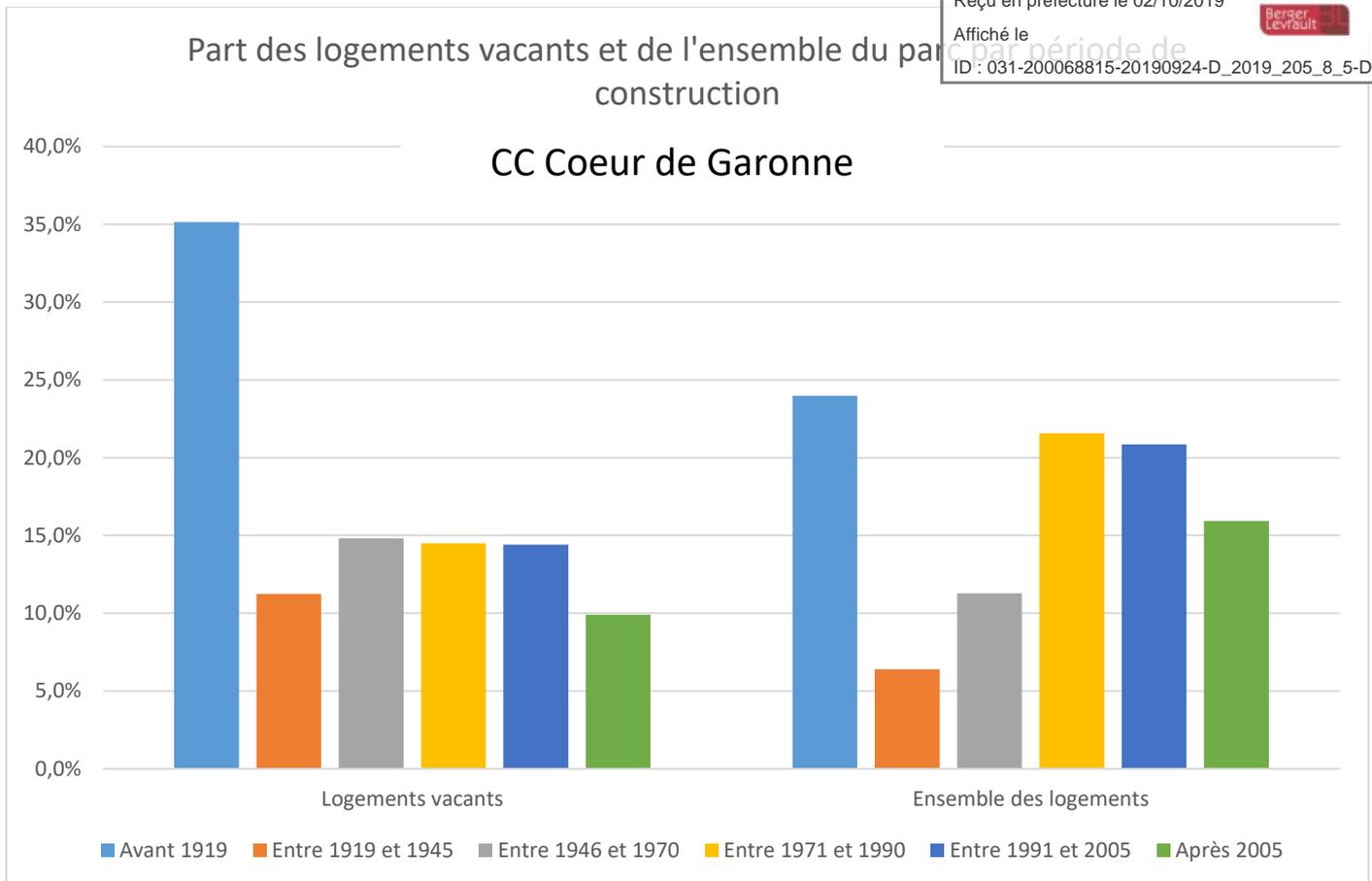
Source : Insee, FD_Logt_2014

Part de la vacance de chaque période dans la vacance totale

Les logements vacants de telle période représentent xx% de l'ensemble des logements vacants

Territoire	Avant 1919	Entre 1919 et 1945	Entre 1946 et 1970	Entre 1971 et 1990	Entre 1991 et 2005	Après 2005
Louge et Touch	46%	9%	10%	14%	14%	6%
Bassin de Cazères	34%	13%	20%	13%	8%	12%
Savès	33%	10%	8%	17%	24%	9%
CC Cœur de Garonne	35%	11%	15%	14%	14%	10%
Ensemble des EPCI voisins	33%	11%	18%	16%	12%	10%
Ensemble des EPCI ressemblants	34%	18%	16%	12%	9%	11%
Haute-Garonne	16%	8%	22%	22%	18%	13%
Occitanie	31%	13%	20%	18%	11%	8%
France métropolitaine	27%	15%	23%	19%	9%	7%

Source : Insee, FD_Logt_2014



61% des logements vacants de Cœur de Garonne ont été construits avant 1970. Cette période de construction ne représente pourtant que 41% du parc total de logement).

Les taux de vacance y avoisinent les 20% notamment dans le bassin de Cazères.

Il ne semble cependant pas y avoir un « déterminisme absolu » lié à la période de construction : un quart des logements vacants du bassin du Savès ont été construits entre 1991 et 2005 et 12% des logements vacants du bassin de Cazères ont été construits après 2005.

Si la vacance concerne d’abord les logements les plus anciens, de réelles problématiques semblent exister y compris sur les logements récents.

Elle peut s’expliquer par de la vacance de marché (forte rotation notamment dans les logements locatifs, par des délais de commercialisation anormalement long). Elle témoigne dans tous les cas, d’un marché particulièrement détendu sur certains types de produits.

Caractéristiques des logements vacants récents (après 1990)

Les logements vacants récents (construits après 1990) sont au nombre de 369.

Ils se répartissent en nombre équivalent sur le bassin de Cazères (161) et le Savès (168). Il n’y en aurait que 41 dans le bassin de la Louge et du Touch.

Ce sont très majoritairement (71%) des maisons individuelles. 102 Logements sont toutefois des logements collectifs.

Ces logements récents, collectifs et vacants sont situés à Cazères (40), Lherm (10), Rieumes (14), Sainte-Foy-de-Peyrolières (19). Ils correspondent vraisemblablement pour partie à des opérations d’investissement défiscalisées réalisées dans les années 2000 et qui n’ont pas trouvé de place sur le marché local : logements relativement chers, collectifs, réalisés « à l’économie ».

Ces opérations signalées par quelques maires et agences immobilières semblent importante. Beaucoup de leurs logements sont en vente et ne trouvent pas preneur.

Les copropriétés ne sont pas signalées en difficulté mais pourraient bien le devenir.

Les logements vacants selon le nombre de pièces

Nombre

Territoire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Louge et Touch	9	11	43	58	76
Bassin de Cazères	7	69	210	151	369
Savès	71	71	61	190	129
CC Cœur de Garonne	87	151	314	398	575
Ensemble des EPCI voisins	526	1 783	3 665	3 688	3 363
Ensemble des EPCI ressemblants	282	760	1 450	1 903	2 250
Haute-Garonne	6 794	10 840	12 597	11 005	8 563
Occitanie	27 054	54 317	76 091	67 974	62 280
France métropolitaine	362 008	537 787	669 096	544 990	533 253

Source : Insee, FD_Logt_2014

Part de la vacance de chaque taille de logement dans la vacance totale

Les logements vacants de telle taille représentent xx% de l'ensemble des logements vacants :

Territoire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 Pièces	5 pièces
Louge et Touch	5%	6%	22%	29%	39%
Bassin de Cazères	1%	9%	26%	19%	46%
Savès	14%	14%	12%	36%	25%
CC Cœur de Garonne	6%	10%	21%	26%	38%
Ensemble des EPCI voisins	4%	14%	28%	28%	26%
Ensemble des EPCI ressemblants	4%	11%	22%	29%	34%
Haute-Garonne	14%	22%	25%	22%	17%
Occitanie	9%	19%	26%	24%	22%
France métropolitaine	14%	20%	25%	21%	20%

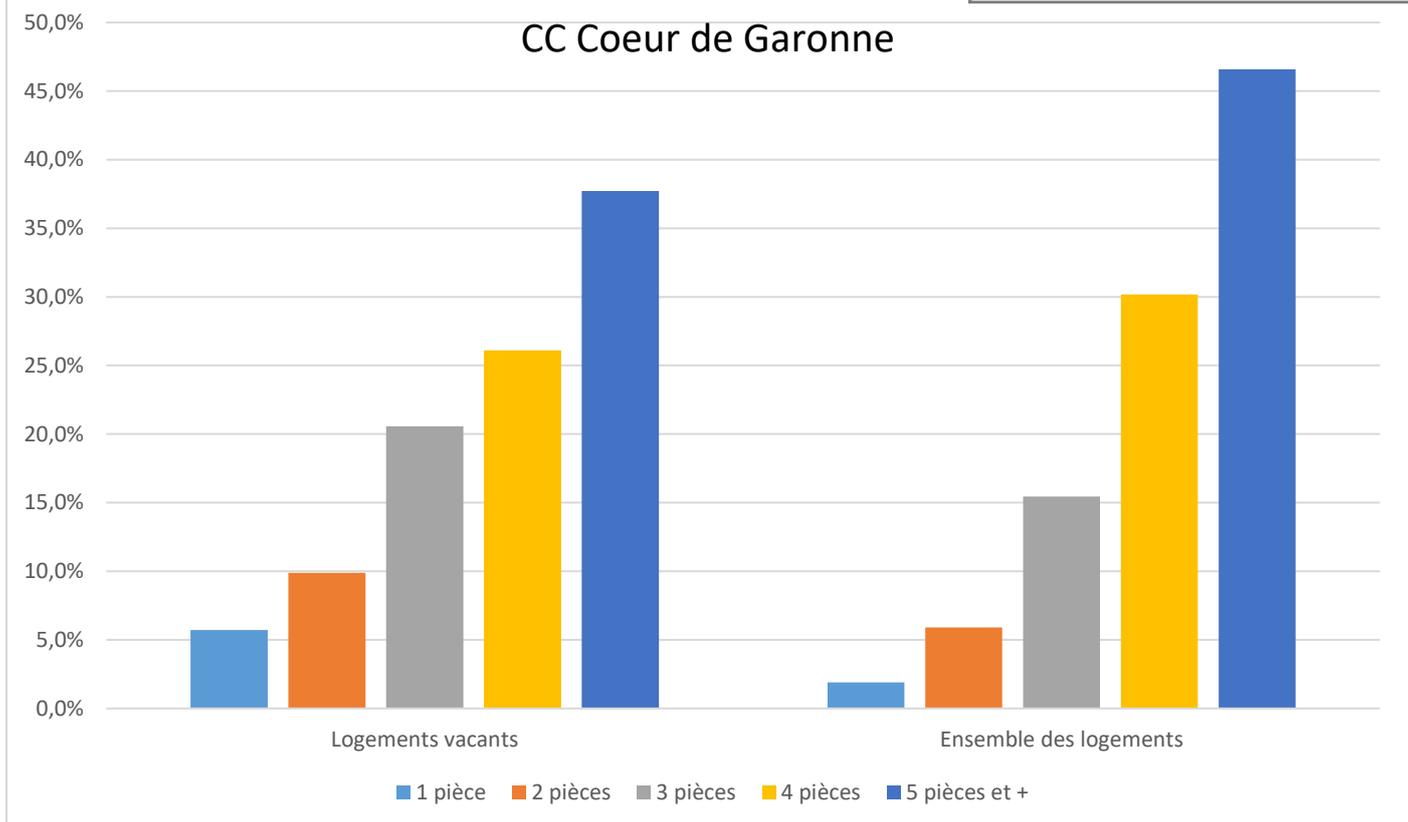
Source : Insee, FD_Logt_2014

Près de 64% des logements vacants disposent de 4 pièces ou plus et près de la moitié d'entre eux ont 5 pièces et plus dans le bassin de Cazères.

Ces taux ne sont pas surprenants au vu de la structure du parc total : Plus de 45% des logements de Cœur de Garonne disposent de 5 pièces et plus et plus de 70% ont 4 pièces et plus.

Les taux de vacance sont à l'inverse : ce sont les petits logements qui sont les plus concernés par la vacance 28% des T1 sont ainsi vacants et encore 16% des T2.

Logements vacants par taille de logement



Taux de vacance par taille des logements

Territoire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 Pièces	5 pièces
Louge et Touch	14%	14%	12%	8%	6%
Bassin de Cazères	7%	15%	16%	8%	13%
Savès	49%	17%	7%	9%	4%
CC Cœur de Garonne	28%	16%	13%	8%	8%
Ensemble des EPCI voisins	19%	14%	14%	8%	5%
Ensemble des EPCI ressemblants	23%	15%	12%	9%	5%
Haute-Garonne	12%	10%	9%	7%	4%
Occitanie	12%	12%	10%	8%	6%
France métropolitaine	15%	11%	9%	7%	5%

Caractéristiques des petits logements (T1/T2) vacants

238 T1 ou T2 étaient vacants en 2014.

Seule une minorité d'entre eux (98) étaient dans un immeuble collectif.

3 communes concentrent l'essentiel de ces petits logements vacants : Rieumes (38) et Sainte Foy de Peyrolières (21) et Cazères (12).

Ils correspondent là encore, très probablement et majoritairement à des opérations de défiscalisation du début des années 2000.

Logements vacants par type de construction

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

En nombre

Territoire	Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	Bâtiment à usage autre qu'habitation	Construction provisoire
Louge et Touch	120	66	11		1
Bassin de Cazères	299	348	145	4	10
Savès	259	169	88	2	4
CC Cœur de Garonne	678	582	244	6	15
Ensemble des EPCI voisins	4 990	4 645	3 306	50	34
Ensemble des EPCI ressemblants	2 750	2 706	1 125	44	18
Haute-Garonne	11 614	8 856	29 130	147	51
Occitanie	72 984	89 874	123 218	1 280	361
France métropolitaine	722 389	624 231	1 283 099	13 636	3 779

Source : Insee, FD_Logt_2014

Taux de vacance (Nombre de logements vacants / total logements par type)

Territoire	Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	Bâtiment à usage autre qu'habitation	Construction provisoire
Louge et Touch	6%	17%	12%		6%
Bassin de Cazères	8%	17%	16%	18%	11%
Savès	5%	14%	19%	13%	9%
CC Cœur de Garonne	6%	16%	17%	14%	10%
Ensemble des EPCI voisins	5%	13%	16%	8%	6%
Ensemble des EPCI ressemblants	6%	11%	12%	10%	5%
Haute-Garonne	4%	9%	9%	4%	5%
Occitanie	5%	10%	10%	9%	3%
France métropolitaine	6%	9%	9%	8%	5%

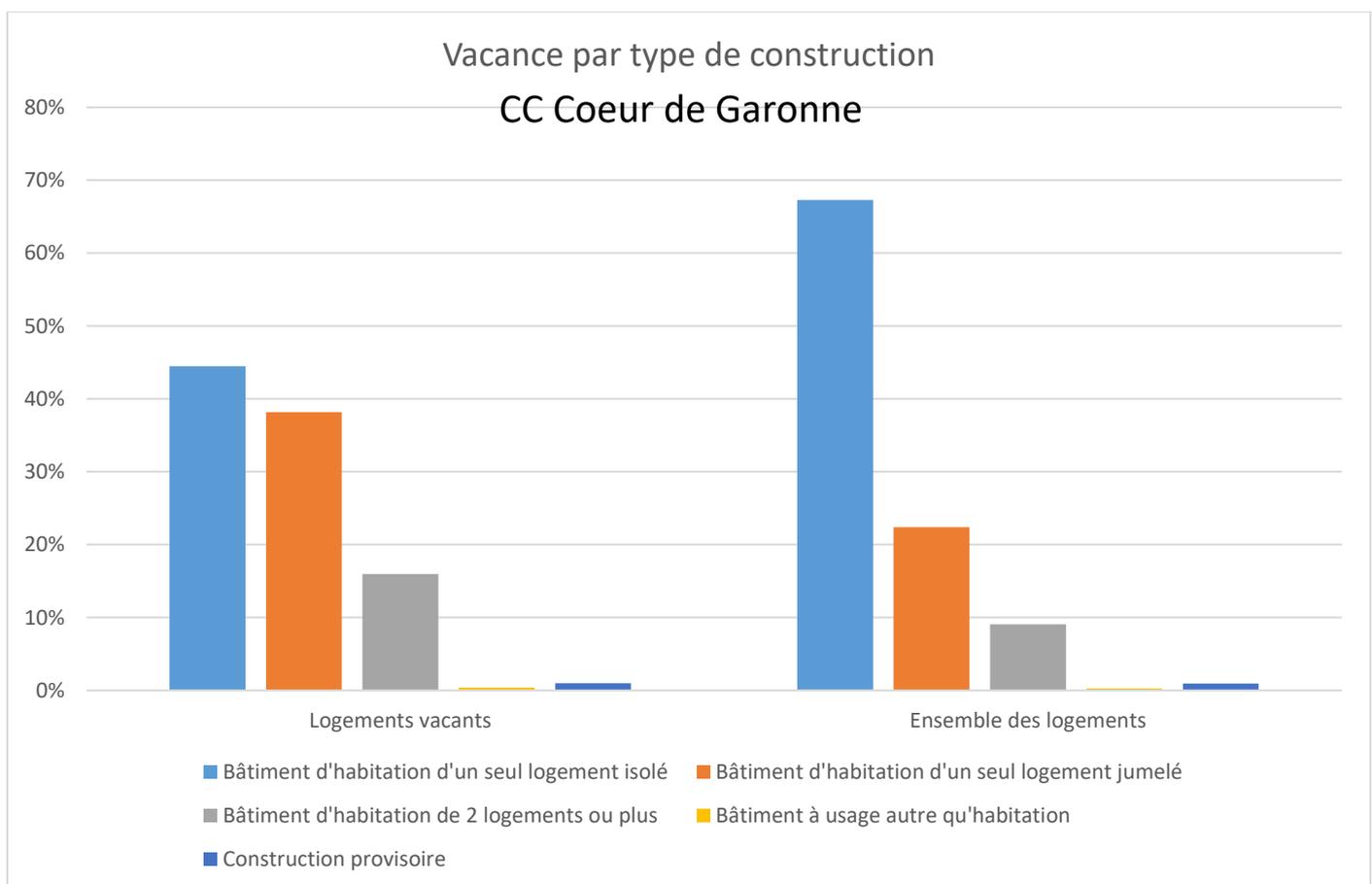
Source : Insee, FD_Logt_2014

Part de la vacance de chaque type de construction dans la vacance totale

Les logements vacants de tel type représentent xx% de l'ensemble des logements

Territoire	Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	Bâtiment à usage autre qu'habitation	Construction provisoire
Louge et Touch	61%	33%	6%	0%	0%
Bassin de Cazères	37%	43%	18%	0%	1%
Savès	50%	32%	17%	0%	1%
CC Cœur de Garonne	44%	38%	16%	0%	1%
Ensemble des EPCI voisins	38%	36%	25%	0%	0%
Ensemble des EPCI ressemblants	41%	41%	17%	1%	0%
Haute-Garonne	23%	18%	58%	0%	0%
Occitanie	25%	31%	43%	0%	0%
France métropolitaine	27%	24%	48%	1%	0%

Source : Insee, FD_Logt_2014



Les logements vacants sont normalement les plus nombreux dans le parc le plus dominant de la Communauté de Communes. Les logements individuels isolés représentent au total 67% du parc de logement de la Communauté. Ils ne représentent pourtant que 44% des logements vacants

Les proportions de logements vacants sont plus élevées dans le parc de logements individuels mitoyens (type maison de ville) et dans les immeubles collectifs.

Il existe sur le territoire au moins deux catégories de logements vacants dont les causes et les fonctionnements sont vraisemblablement très différents :

- Des logements anciens, le plus souvent (mais exclusivement) sous forme de maisons individuelles mitoyennes (type maison de ville). Ces logements ont la particularité d'être relativement grands et vraisemblablement avec des surfaces de terrain ou de jardin très limitées. Les clientèles familiales que leur taille les destine à recevoir, semblent leur préférer des maisons plus contemporaines avec des superficie de terrain nettement plus importantes. Ce type de logement existent sur le marché (essentiellement à la revente mais pas uniquement) en nombre suffisamment important pour limiter l'attractivité des maisons de villes.
- Des logements plus récents (construits il y a moins de 15 ans) sous forme d'immeubles collectifs, composés de petits logements. Ces logements ont bénéficié des procédures de défiscalisation et ont été commercialisés via des réseaux spécialisés. Ils correspondent le plus souvent à des investissements « papiers », sans valeur patrimoniale. La proximité de Toulouse (et l'argument du fort développement de la Métropole), le cout proportionnellement faible du foncier, l'argument fiscal ont rendu possible la réalisation de ces opérations sans plus de réflexion sur le marché locatif local. La recherche de coûts de production les plus bas possibles ont souvent conduits à des opérations de faibles qualités et à des logements dont les caractéristiques sont totalement déconnectées des réalités du marché local. Les logements ont pu être vendus à des investisseurs sur la promesse d'un taux de rentabilité élevé. Peu d'entre eux ont trouvés des locataires. Ces opérations (en milieu péri urbain) s'avèrent au final de véritables échecs pour les investisseurs (qui perdent leur droit à défiscalisation si le logement n'est pas loué).
Beaucoup de ces logements sont aujourd'hui à la vente, à prix « cassé ». Ils pourraient bien attirer d'autres types d'investisseurs et des locataires en difficultés.

Ces deux « catégories » de logements vacants n'ont cependant pas tout à fait la même répartition.

Les communes de Sainte-Foy-de-Peyrolières et Lherm sont essentiellement concernées par la « vacance défiscalisée » et beaucoup moins par celle du parc ancien.

Les communes de Cazères, Rieumes et Martres-Tolosane sont confrontées aux deux problématiques.

Cœur de Garonne compte une très forte proportion de propriétaires-occupants (71,5%). Seul le bassin de Cazères tend vers des proportions proches des taux observés à l'échelle de la région ou de la France Métropolitaine

En taux

Territoire	Propriétaires	Locataires parc privé	Locataires HLM	Logés gratuitement
Louge et Touch	80,2%	15,8%	1,7%	2,3%
Bassin de Cazères	64,0%	25,4%	8,0%	2,5%
Savès	75,0%	19,2%	2,9%	2,9%
CC Cœur de Garonne	71,5%	21,2%	4,7%	2,6%
Ensemble des EPCI voisins	68,6%	21,7%	7,0%	2,7%
Ensemble des EPCI ressemblants	72,0%	19,0%	6,8%	2,2%
Haute-Garonne	52,8%	34,4%	10,6%	2,2%
Occitanie	59,5%	29,3%	8,7%	2,6%
France métropolitaine	57,8%	25,3%	14,7%	2,3%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

[base-cc-logement-2014](#)

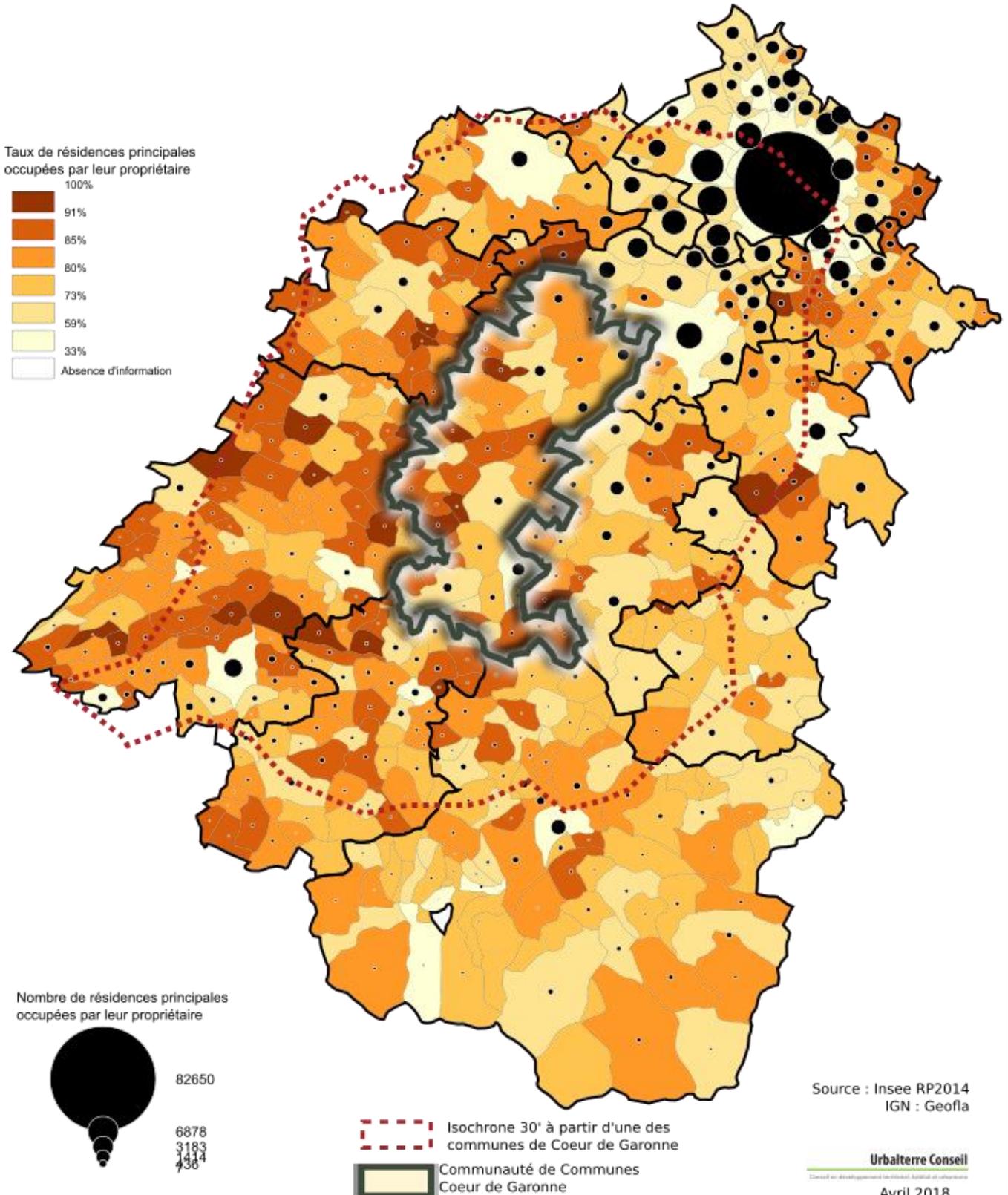
Cette sur représentation de la propriété occupante interroge directement la capacité des ménages à répondre à des besoins d'évolution de leurs conditions de logement : changer de logement en Cœur de Garonne n'est « statistiquement » possible qu'à condition de devenir (ou rester) propriétaire.

Les ménages jeunes, les décohabitants (veuvage, divorces, etc.), les accidents de la vie (perte d'emploi, etc.) ne peuvent ici trouver « facilement » de solution.

C'est dans le bassin de Cazères qu'ils peuvent en trouver (quantitativement) le plus (et très probablement dans le Muretain et la métropole de Toulouse). C'est donc vers le bassin de Cazères que devrait s'orienter la plus grande partie des ménages en difficultés.

C'est ce qui sera mis en évidence ci-après.

Nombre et taux de résidence principales occupées par leur propriétaire en 2014



Type de construction

Ils sont également très fortement spécialisés. Plus de 85% des logements sont des maisons individuelles (et 67% sont des maisons individuelles non mitoyennes). Leur proportion reste quasiment stable sauf dans le bassin de Cazères où elles continuent à progresser (c'est également le bassin qui en compte la plus faible part).

En pourcentage 2014

Territoire	de l'ensemble des logements		des résidences principales	
	Maisons (logt)	Appartement (logt)	Maisons (RP)	Appartement (RP)
Louge et Touch	90,7%	6,9%	91,3%	6,3%
Bassin de Cazères	79,2%	19,2%	80,6%	18,6%
Savès	88,9%	10,2%	90,1%	9,0%
CC Cœur de Garonne	85,1%	13,4%	86,5%	12,4%
Ensemble des EPCI voisins	81,2%	18,0%	81,6%	17,8%
Ensemble des EPCI ressemblants	85,3%	13,8%	85,9%	13,5%
Haute-Garonne	50,3%	49,0%	51,4%	48,0%
Occitanie	61,6%	37,5%	63,8%	35,6%
France métropolitaine	55,7%	43,3%	56,5%	42,7%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

base-cc-logement-2014

Évolution des types de constructions (évolution des taux 2009 - 2014)

Territoire	de l'ensemble des logements		des résidences principales	
	Maisons (logt)	Appartement (logt)	Maisons (RP)	Appartement (RP)
Louge et Touch	-0,6%	1,6%	0,0%	0,0%
Bassin de Cazères	1,5%	-1,2%	1,9%	-5,9%
Savès	-0,2%	0,8%	0,2%	-1,3%
CC Cœur de Garonne	0,5%	0,0%	0,9%	-3,0%
Ensemble des EPCI voisins	-0,8%	1,1%	-0,5%	0,8%
Ensemble des EPCI ressemblants	-0,2%	0,4%	0,1%	-1,7%
Haute-Garonne	-1,7%	1,9%	-1,4%	-4,3%
Occitanie	-0,4%	0,7%	-0,4%	-12,6%
France métropolitaine	0,4%	0,4%	0,6%	-8,6%

Source : INSEE, Recensement de la population 2014

base-cc-logement-2014

Nombre de pièces des résidences principales

La taille des logements est également un élément de spécialisation important du parc de logement de la Communauté. Près de la moitié des logements ont 5 pièces ou plus et 78% en compte 4 ou plus.

Cette particularité a permis à la Communauté de Communes d'attirer sur son territoire de très nombreuses familles qui lui confère un réel dynamisme démographique et des indices de jeunesse très satisfaisants.

Les grands logements individuels restent cependant les logements les plus chers (à la pièce) et les plus complexes à mettre en location. Ils spécialisent les marchés locaux sur le marché de l'accession et limitent le développement du parc locatif.

En nombre

Territoire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Louge et Touch	49	64	282	653	1 125
Bassin de Cazères	70	366	998	1 727	2 392
Savès	64	320	768	1 894	3 144
CC Cœur de Garonne	183	749	2 049	4 275	6 662
Ensemble des EPCI voisins	1 683	8 684	18 888	36 143	53 452
Ensemble des EPCI ressemblants	793	3 766	9 686	19 524	39 024
Haute-Garonne	46 753	89 536	121 350	149 974	194 788
Occitanie	127 658	297 736	520 939	728 124	925 084
France métropolitaine	1 612 369	3 549 770	5 897 562	7 055 550	9 929 376

Source : INSEE, Recensement de la population 2014
base-cc-logement-2014

En pourcentage des résidences principales (2014)

Territoire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Louge et Touch	2,2%	2,9%	13,0%	30,1%	51,8%
Bassin de Cazères	1,3%	6,6%	18,0%	31,1%	43,1%
Savès	1,0%	5,2%	12,4%	30,6%	50,8%
CC Cœur de Garonne	1,3%	5,4%	14,7%	30,7%	47,9%
Ensemble des EPCI voisins	1,4%	7,3%	15,9%	30,4%	45,0%
Ensemble des EPCI ressemblants	1,1%	5,2%	13,3%	26,8%	53,6%
Haute-Garonne	7,8%	14,9%	20,1%	24,9%	32,3%
Occitanie	4,9%	11,5%	20,0%	28,0%	35,6%
France métropolitaine	5,7%	12,7%	21,0%	25,2%	35,4%

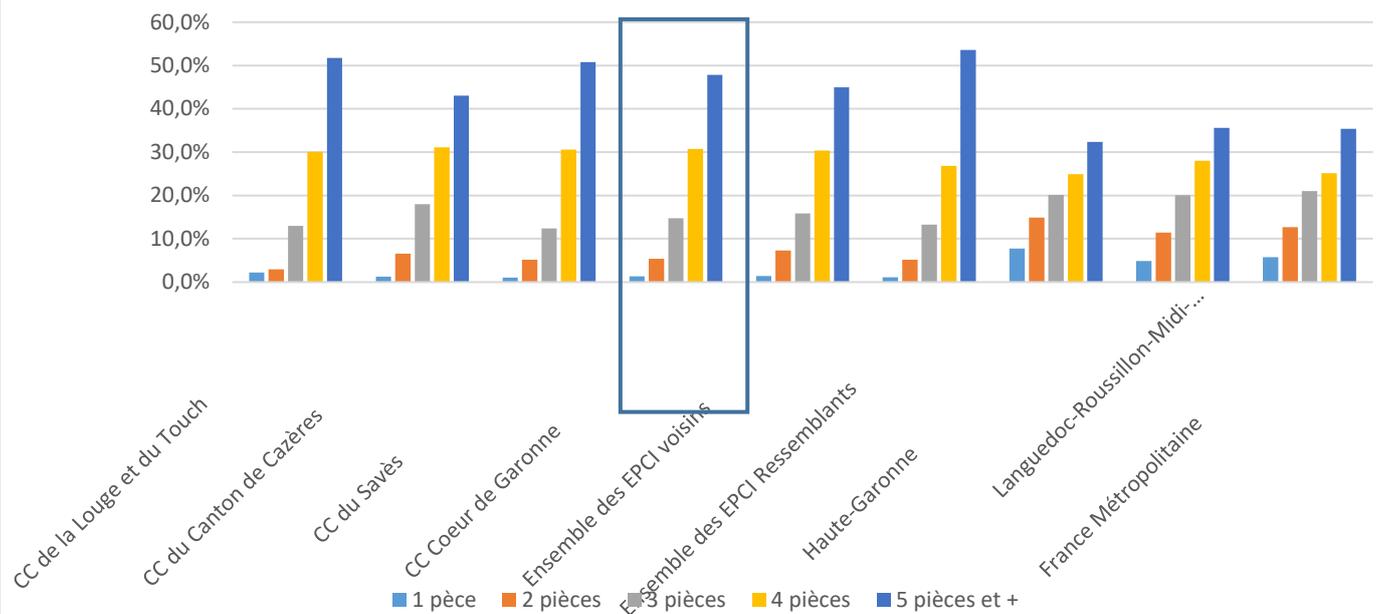
Source : INSEE, Recensement de la population 2014
base-cc-logement-2014

Évolution du nombre moyen de pièce par personne

Territoire	Nbre moyen de pièces par personne en 2014	Nbre moyen de pièces par personne en 2009
Louge et Touch	1,9	1,9
Bassin de Cazères	2,0	1,9
Savès	1,8	1,8
CC Cœur de Garonne	1,9	1,8
Ensemble des EPCI voisins	1,9	1,9
Ensemble des EPCI ressemblants	1,9	1,9
Haute-Garonne	1,8	1,8
Occitanie	1,9	1,8
France métropolitaine	1,8	1,7

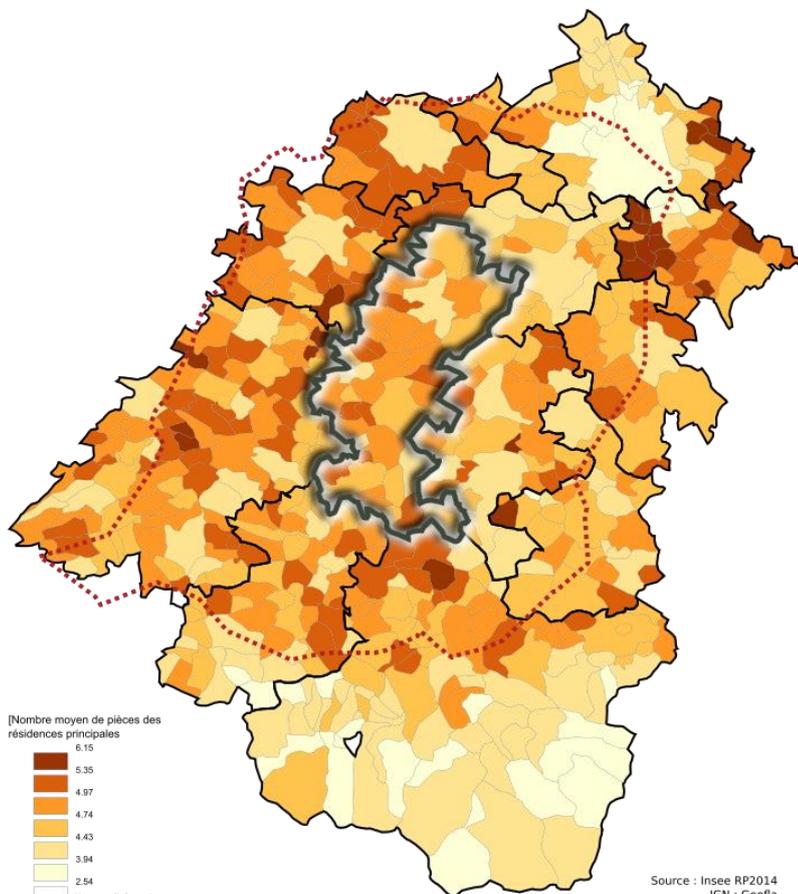
Source : INSEE, Recensement de la population 2014 base-cc-logement-2014

Nombre de pièce des résidences principales



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre moyen de pièces des résidences principales en 2014



[Nombre moyen de pièces des résidences principales]

6.15
5.35
4.97
4.74
4.43
3.94
2.54
Absence d'information

--- Isochrone 30' à partir d'une des communes de Cœur de Garonne
 ■ Communauté de Communes Cœur de Garonne

Source : Insee RP2014
 IGN : Geofla

Urbal'terre Conseil
 Avril 2018

Le parc ancien (avant 1945) occupé

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Un parc plus « dense » que le parc contemporain

Territoire	Individuel isolé	Individuel mitoyen	Collectifs	Autres	Total
CC Louge et Touch	750	276	23	4	1 053
CC du Canton de Cazères	756	1 022	163	14	1 956
CC du Savès	1 188	534	164	15	1 901
CC Cœur de Garonne	2 694	1 833	350	33	4 910

Source : Insee, recensement 2014, FD_LOGEMTZD_2014

De l'ordre de 4 200 logements construits avant 1945 sont occupés sur le territoire Cœur de Garonne.

Ce parc est très majoritairement composé de maisons individuelles isolées. Toutefois, 37% d'entre eux sont des maisons mitoyennes (celles-ci représentent 22% de l'ensemble des logements) et 7% sont des logements en immeubles collectifs.

Ils abritent 20% de locataires, soit un taux légèrement supérieur à celui de l'ensemble du parc de logement.

On y trouve une répartition équivalente en nombre de pièces, voire même une proportion légèrement supérieure de logements de 5 pièces et + (52% contre 48%).

172 de ces logements (4,1%) ne disposent pas des éléments sanitaires de base (baignoire ou douche dans pièce réservée.). Parmi ceux-ci, 59 n'ont aucun équipement sanitaire.

Maisons individuelles de 4 pièces ou plus occupées par leur propriétaire

Territoire	Nombre	RP	Part
CC de la Louge et du Touch	1 414	2 173	65,1%
CC du Canton de Cazères	2 435	5 553	43,8%
CC du Savès	3 773	6 191	60,9%
CC Cœur de Garonne	7 621	13 917	54,8%
EPCI voisins	60 018	118 850	50,5%
EPCI ressemblants	15 323	72 792	21,1%
Haute-Garonne	192 779	602 401	32,0%
Occitanie	864 619	2 599 541	33,3%

Source : Insee, recensement 2014, FD_LOGEMTSD_2014



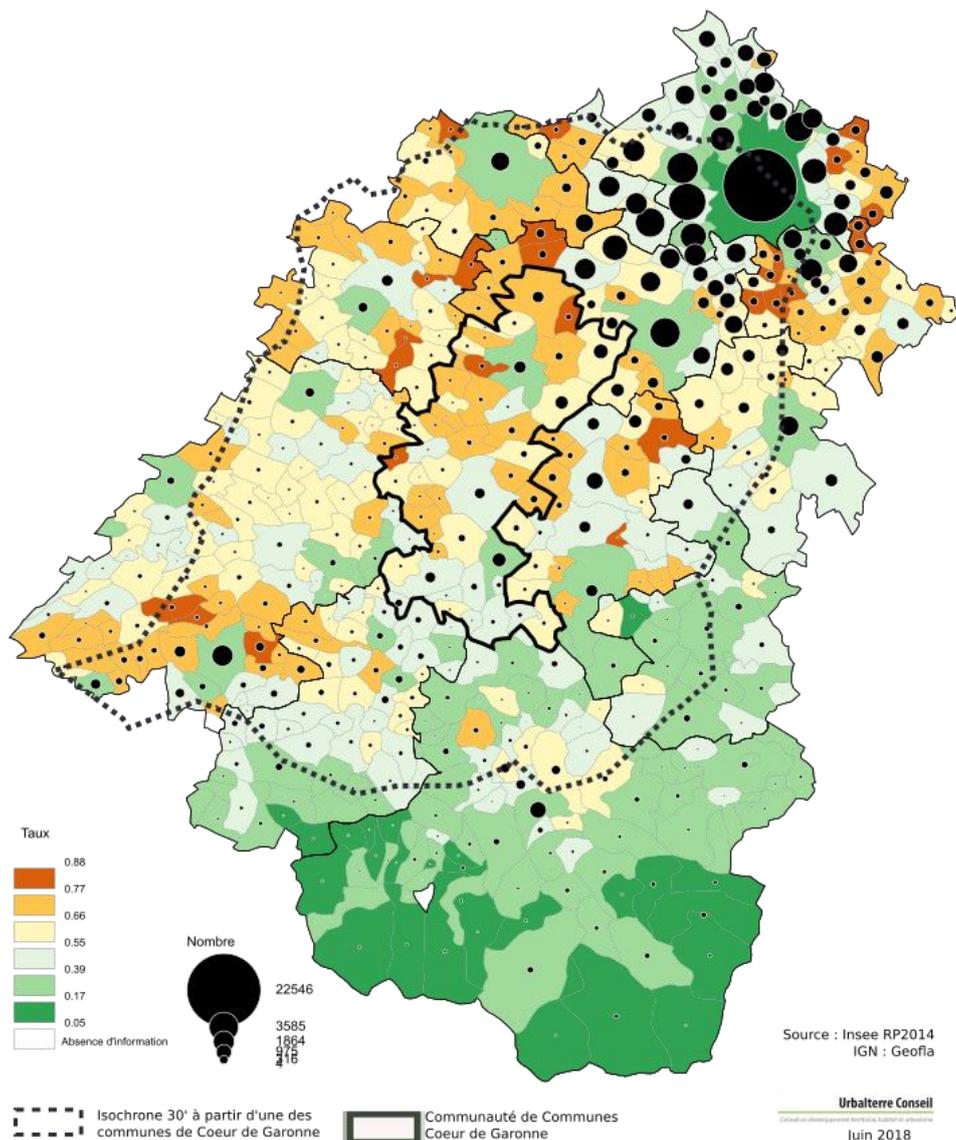
Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre et taux de Maisons individuelles non mitoyennes de 4 pièces et +, occupée par son propriétaire

Le parc de logement de Cœur de Garonne est extrêmement spécialisé.

Les logements de type maison individuelle isolée (non mitoyenne), de 4 pièces ou plus, occupés par leur propriétaire : Ils représentent près de 55% des logements de la Communauté.

Cette offre de logements très spécialisés n'est toutefois pas spécifique à Cœur de Garonne. L'ensemble des EPCI voisins ont des taux équivalents. Cœur de Garonne ne représente que 13% de l'offre de ce type sur le périmètre des EPCI voisins. Si ce produit est sans doute celui le plus prisé par les clientèles solvables, il se trouve en concurrence directe avec une offre très abondante aux alentours.



Le parc locatif social des bailleurs en 2017

Le parc social de la Communauté reste peu développé. Il compte, en 2017, 716 logements dont 64% dans le seul bassin de Cazères, et 40% sur la seule commune de Cazères. Ce parc a connu une forte progression entre 2012 et 2017 : 96 logements supplémentaires ont été mis en service durant cette période et ce malgré des mises en ventes (au moins 7 au Fousseret).

Les efforts de production récents ont engagé une diversification géographique, notamment en direction du Savès (+ 56 logements) dont le PLH fixait des objectifs de production ambitieux.

En nombre

Territoire	Logement du parc locatif social en 2017	Logement du parc locatif social en 2012
Louge et Touch	32	19
Bassin de Cazères	462	435
Savès	222	166
CC Cœur de Garonne	716	620
Ensemble des EPCI voisins	9 828	9 828
Ensemble des EPCI ressemblants	5 704	5 324
Haute-Garonne	83 195	68 881
Occitanie	280 910	245 684
France métropolitaine	4 410 337	4 099 422

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails

En pourcentage des résidences principales de 2014 (Insee)

Territoire	Logement du parc locatif social en 2017 en % des RP 2014	Logement du parc locatif social en 2012 en % des RP 2014
Louge et Touch	1,5%	0,9%
Bassin de Cazères	8,3%	7,8%
Savès	3,6%	2,7%
CC Cœur de Garonne	5,1%	4,5%
Ensemble des EPCI voisins	8,3%	8,3%
Ensemble des EPCI ressemblants	7,8%	7,3%
Haute-Garonne	13,8%	11,4%
Occitanie	10,8%	9,5%
France métropolitaine	15,7%	14,6%

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails

Le parc locatif social par période de construction

Le parc social est donc proportionnellement récent : seuls 29% du parc a été construit avant 1956 (dont une proportion en acquisition en amélioration).

En nombre

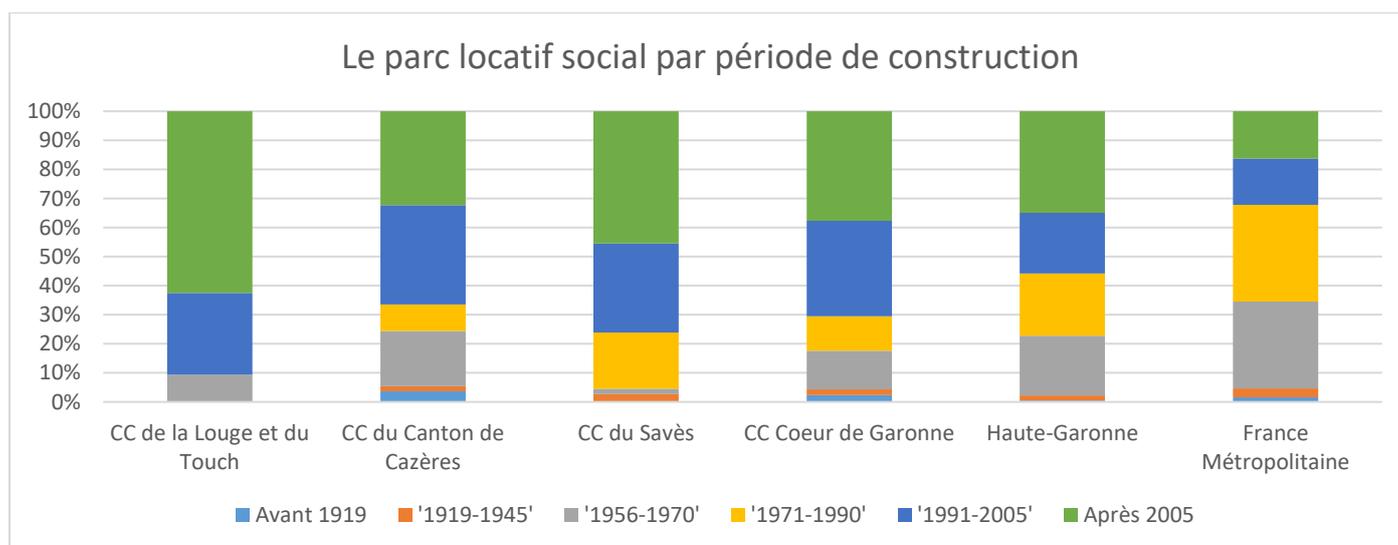
Territoire	Total	Avant 1919	1919-1945	1956-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Louge et Touch	32			3		9	20
Bassin de Cazères	462	17	8	88	42	158	149
Savès	222		6	4	43	68	101
CC Cœur de Garonne	716	17	14	95	85	235	270
Ensemble des EPCI voisins	9 828	108	82	1 757	1 351	2 734	3 796
Ensemble des EPCI ressemblants	5 704	149	64	1 158	1 846	1 282	1 205
Haute-Garonne	83 195	378	1 525	17 069	17 761	17 366	29 096
Occitanie	280 910	3 702	5 485	72 774	71 687	54 734	72 528
France métropolitaine	4 410 337	51 606	107 345	1 011 549	1 125 413	542 744	549 427

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails

En pourcentage des logements locatifs sociaux

Territoire	Avant 1919	1919-1945	1956-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Louge et Touch			9%		28%	63%
Bassin de Cazères	4%	2%	19%	9%	34%	32%
Savès		3%	2%	19%	31%	45%
CC Cœur de Garonne	2%	2%	13%	12%	33%	38%
Ensemble des EPCI voisins	1%	1%	18%	14%	28%	39%
Ensemble des EPCI ressemblants	3%	1%	20%	32%	22%	21%
Haute-Garonne	0%	2%	21%	21%	21%	35%
Occitanie	1%	2%	26%	26%	19%	26%
France Métropolitaine	1%	2%	23%	26%	12%	12%

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails



Le parc locatif social par type de construction

Le parc social compte une part relativement importante de logement collectif (en comparaison du parc total) : 36% et jusqu'à 47% dans le bassin de Cazères.

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

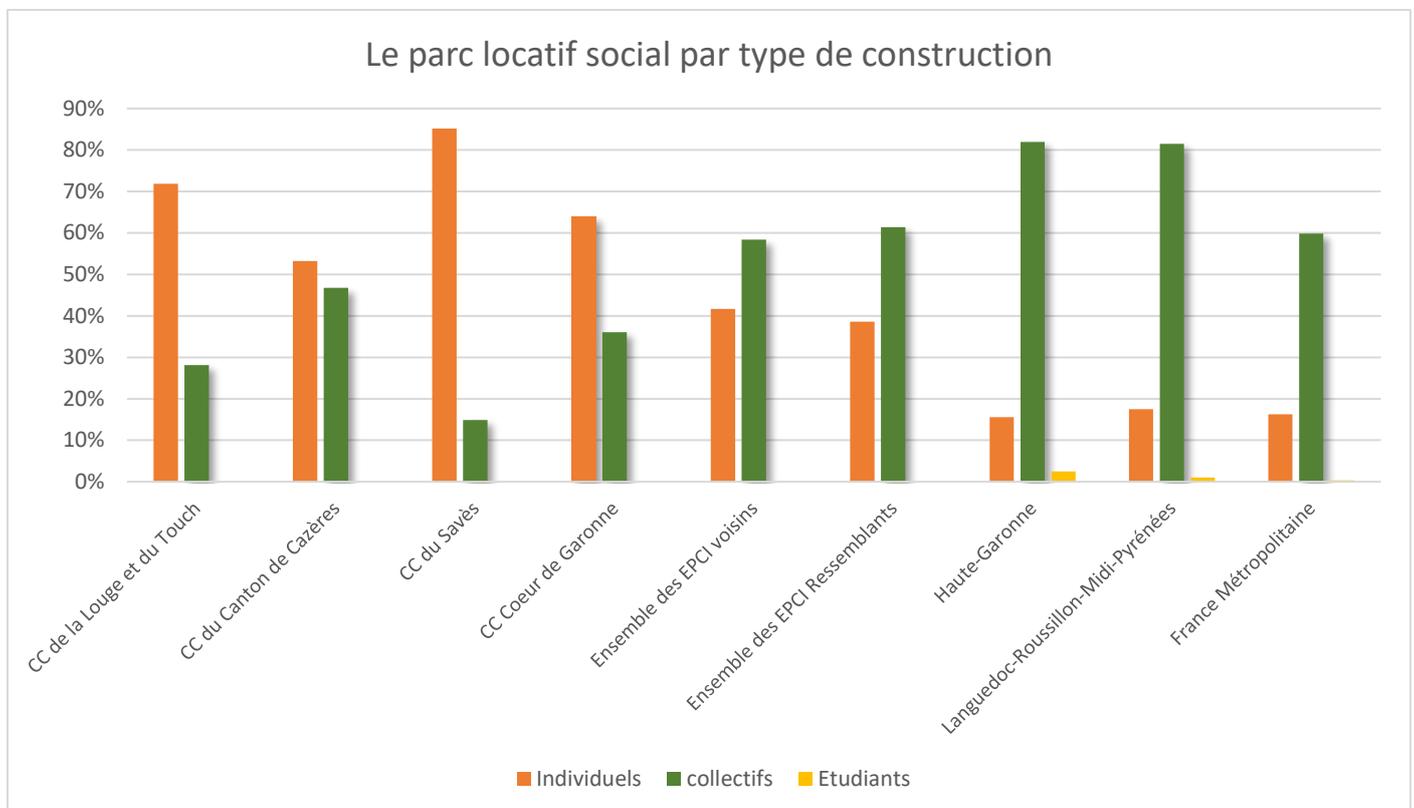


ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

En % des logements locatifs sociaux

Territoire	Individuels	Collectifs	Étudiants
Louge et Touch	72%	28%	
Bassin de Cazères	53%	47%	
Savès	85%	15%	
CC Cœur de Garonne	64%	36%	
Ensemble des EPCI voisins	42%	58%	
Ensemble des EPCI ressemblants	39%	61%	
Haute-Garonne	16%	82%	2,5%
Occitanie	18%	81%	1,0%
France métropolitaine	16%	60%	0,3%

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails



Le parc locatif social selon le nombre de pièces

C'est un parc de grande taille (plus de la moitié des logements ont 4 pièces ou plus), 116 logements (16%) de 1 et 2 pièces sont cependant mis en location. Il offre un profil très familial, conforme à l'ensemble du parc.

En nombre

Territoire	Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Louge et Touch	32		2	12	14	4
Bassin de Cazères	462	17	55	127	204	59
Savès	222	1	41	85	72	23
CC Cœur de Garonne	716	18	98	224	290	86
Ensemble des EPCI voisins	9 828	172	1 413	3 545	3 753	945
Ensemble des EPCI ressemblants	5 704	192	1 044	1 877	2 009	582
Haute-Garonne	83 195	8 074	16 075	30 176	22 223	6 647
Occitanie	280 910	15 800	47 309	106 323	88 971	22 507
France métropolitaine	4 410 337	157 859	614 860	1 257 411	1 036 800	305 315

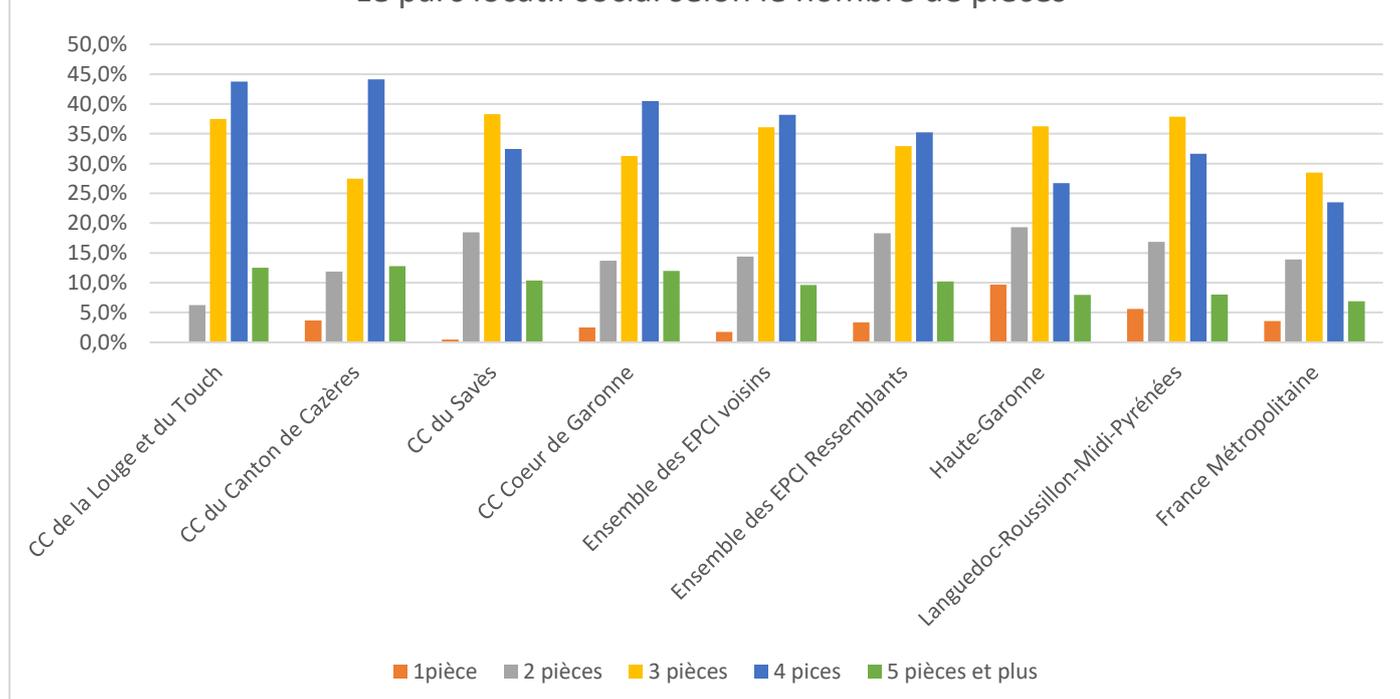
Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails

En pourcentage des logements locatifs sociaux

Territoire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Louge et Touch		6,3%	37,5%	43,8%	12,5%
Bassin de Cazères	3,7%	11,9%	27,5%	44,2%	12,8%
Savès	0,5%	18,5%	38,3%	32,4%	10,4%
CC Cœur de Garonne	2,5%	13,7%	31,3%	40,5%	12,0%
Ensemble des EPCI voisins	1,8%	14,4%	36,1%	38,2%	9,6%
Ensemble des EPCI ressemblants	3,4%	18,3%	32,9%	35,2%	10,2%
Haute-Garonne	9,7%	19,3%	36,3%	26,7%	8,0%
Occitanie	5,6%	16,8%	37,8%	31,7%	8,0%
France métropolitaine	3,6%	13,9%	28,5%	23,5%	6,9%

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails

Le parc locatif social selon le nombre de pièces



Le parc locatif social selon la classe de performance énergétique

30% des logements sociaux ont une étiquette de performance énergétique E ou F, et encore 22% ont une étiquette D

En nombre

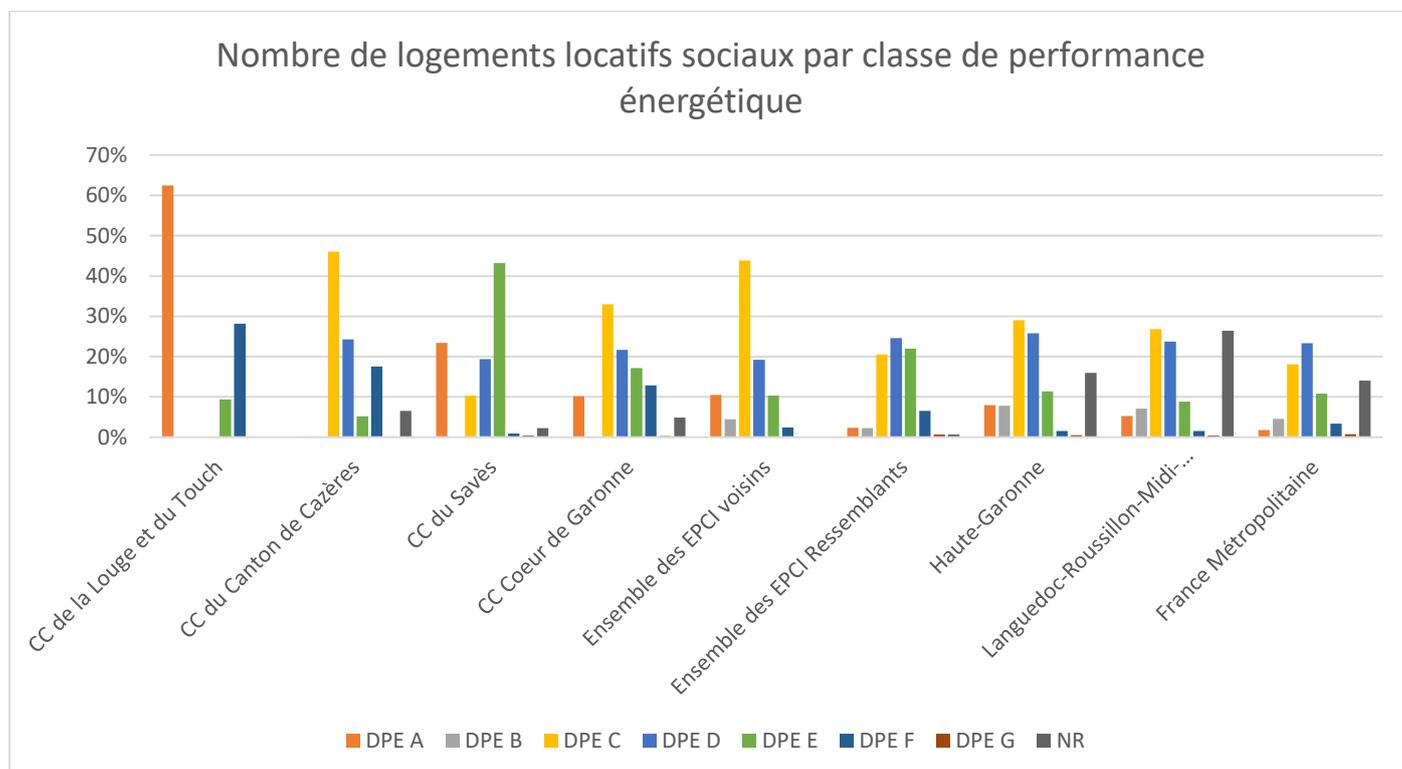
Territoire	Total	DPE A	DPE B	DPE C	DPE D	DPE E	DPE F	DPE G	NR
Louge et Touch	32	20				3	9		
Bassin de Cazères	462	1		213	112	24	81	1	30
Savès	222	52		23	43	96	2	1	5
CC Cœur de Garonne	716	73		236	155	123	92	2	35
Ensemble des EPCI voisins	9 828	1 028	443	4 309	1 885	1 012	237	9	9
Ensemble des EPCI ressemblants	5 704	134	129	1 172	1 402	1 253	374	37	37
Haute-Garonne	83 195	6 616	6 500	24 169	21 479	9 475	1 297	395	13 264
Occitanie	280 910	14 827	19 815	75 280	66 634	24 724	4 375	1 159	74 096
France métropolitaine	4 410 337	79 014	200 702	798 797	1 027 583	477 106	146 900	32 340	620 881

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails

En pourcentage du parc locatif social

Territoire	DPE A	DPE B	DPE C	DPE D	DPE E	DPE F	DPE G	NR
Louge et Touch	63%				9%	28%		
Bassin de Cazères	0%		46%	24%	5%	18%	0%	6%
Savès	23%		10%	19%	43%	1%	0%	2%
CC Cœur de Garonne	10%		33%	22%	17%	13%	0%	5%
Ensemble des EPCI voisins	10%	5%	44%	19%	10%	2%	0%	0%
Ensemble des EPCI ressemblants	2%	2%	21%	25%	22%	7%	1%	1%
Haute-Garonne	8%	8%	29%	26%	11%	2%	0%	16%
Occitanie	5%	7%	27%	24%	9%	2%	0%	26%
France métropolitaine	2%	5%	18%	23%	11%	3%	1%	14%

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, RPLS-détails



Au total l'offre de logements locatifs sociaux diffère peu (pas assez ?) de l'offre privée, très familiale (grands logements individuel) peu adaptée à compenser les besoins (décohabitation, accidents de la vie, etc.).

La seule offre diversifiée se trouve dans le bassin de Cazères et majoritairement dans la commune de Cazères. C'est donc là que sont accueillies très majoritairement les personnes les plus fragiles.

Occupation du parc social

Composition des ménages	Nombre	Taux %
Personnes seules	182	32,73 %
Nombre total de familles monoparentales	167	30,04 %
Couples sans enfants	63	11,33 %
Couples avec 1 ou 2 enfants	75	13,49 %
Couples avec 3 enfants ou plus	32	5,76 %
Autres ménages	37	6,65 %
Total	556	100%

Source: OPS 2016

Près d'un tiers des occupants du parc social de Cœur de Garonne sont des personnes seules, quand moins de 16% des logements comptent moins de 3 pièces.

Ils sont encore plus de 20% parmi les emménagés récents (moins de 2 ans).

Copropriétés fragiles

27 copropriétés sont repérées par l'ANAH comme potentiellement très fragiles (famille D).

17 d'entre elles sont situées sur la seule commune de Cazères.

14 (52%) d'entre elles sont de petites copropriétés construites avant 1949, et correspondent vraisemblablement à des immeubles anciens de centre-bourg.

6 copropriétés ont été construites beaucoup plus récemment (moins de 25 ans), dont une compte entre 26 et 50 logements et trois comptent plus de 51 logements. Les 3 autres sont de petites copropriétés comptant moins de 11 logements.

Sous réserve de vérification, un lien peut être établi entre les copropriétés récentes et de plus de 26 logements et les opérations de défiscalisation déjà signalées.

Nom de commune	famille D						Total Copros_D
	De 2 à 11				De 26 à 50	De 51 à 100	
	Après 1993	Avant 1949	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Après 1993	
Le Fousseret		3					3
Cazères	1	7	2	4	1	2	17
Martres-Tolosane	1						1
Palaminy							0
Bérat							0
Lherm						1	1
Rieumes		3					3
Sainte-Foy-de-Peyrolières		1			1		2
TOTAL COEUR DE GARONNE	2	14	2	4	2	3	27

Source ANAH, PAC de l'Etat

La situation de copropriétés de même caractéristiques (récentes et comptant plus de 26 logements) de la famille C vient corroborer cette hypothèse.

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le

De 51 à 100

Berser
Levraut

Total

ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Nom de commune	famille C							
	De 12 à 25		De 26 à 50					
	Après 1993	Après 1993	Avant 1949	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Après 1993	
Le Fousseret								0
Cazères		2	4	2	1		1	10
Martres-Tolosane		1	1			1		3
Palaminy								0
Bérat						1		1
Lherm			1		1			2
Rieumes	2	2		1		1		6
Sainte-Foy-de-Peyrolières			1					1
TOTAL COEUR DE GARONNE	2	5	7	3	2	3	1	23

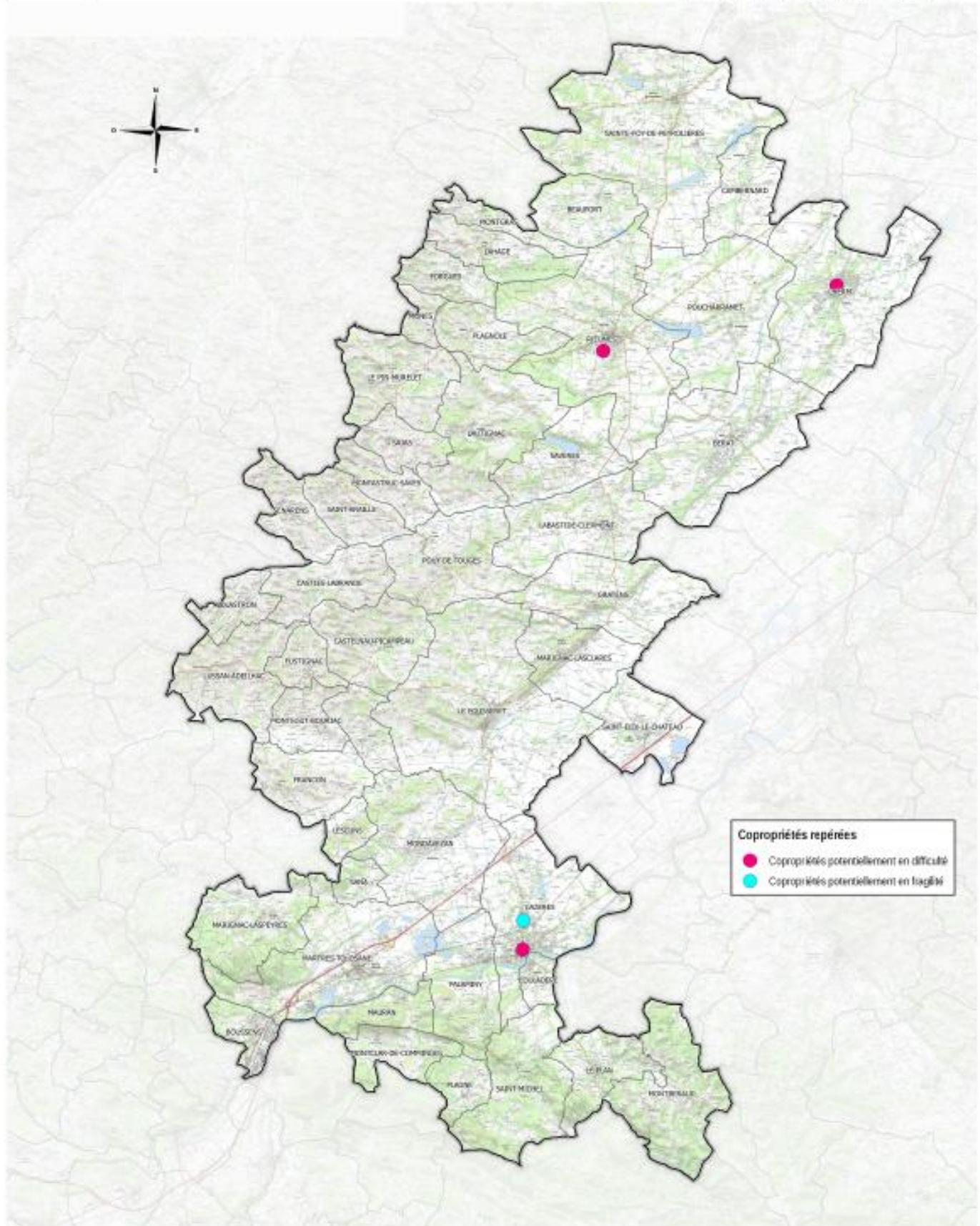
Source ANAH, PAC de l'Etat



Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne

Cad administrative Bât. A
2 Bd Armand Duportal BP 70 001
31074 Toulouse Cedex 9

Repérage des copropriétés difficulté ou en fragilité dans le territoire de Coeur de Garonne



Réalisé le 28 févr. 2019 par DDT31 /SLC/PPHD-UOD

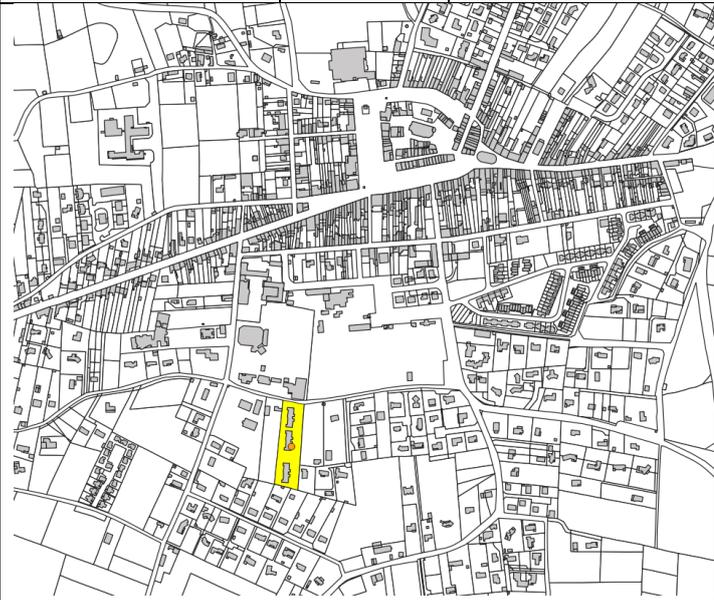
Sources : Registre d'immatriculation des copropriétés au 26/02/19 | © IGN

Le registre d'immatriculation des copropriétés, récemment mis en place signale une difficulté ou potentiellement en fragilité.

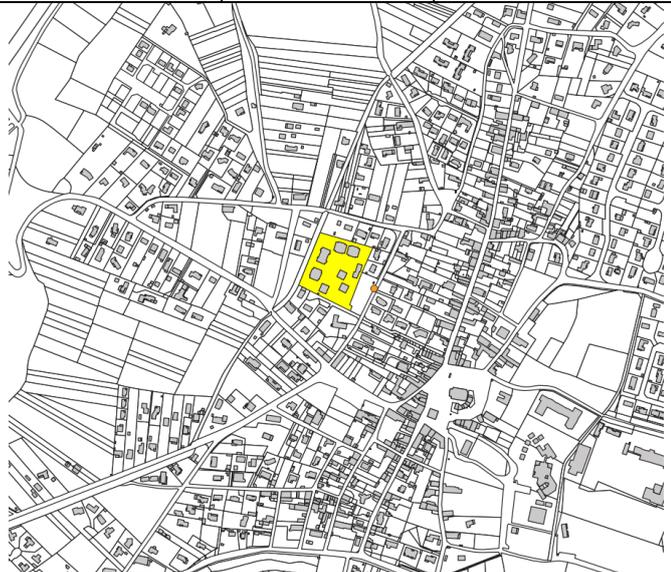
LE CLOS DES ROSES - Cazères

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Cazères	39 boulevard Jean Jaurès 31220 Cazères	D 0468	9	Avant 1949
					

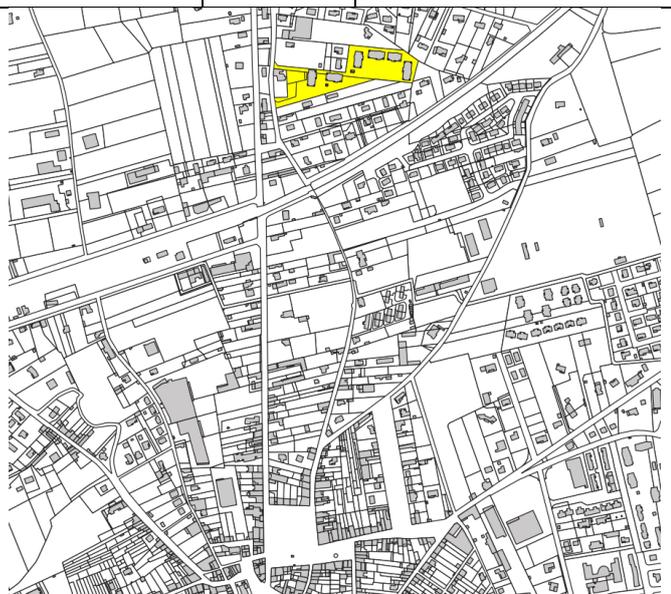
DOMAINE DE LA BASTIDE - Rieumes

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Rieumes	295 rue du Pigeonnier 31370 Rieumes	C 1743	25	1994 - 2000
					

SDC VILLAGE CLUB DU LHERM

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Lherm	5 chemin de Tutau 31600 Lherm	A 1466	48	2001 - 2010
					

LE CLOS DES CHARMES - Cazères

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces	Période de construction
Potentiellement fragile	Cazères	16 avenue de Saint-Cizy 31220 CAZERES	B 1333 B 1336 B 1339	84	Avant 1949
					

Territoire	Logements commencés (2009-2014)	Accroissement du parc	Renouvellement	Taux renouvellement
Louge et Touch	178	269	91	3,6%
Bassin de Cazères	340	501	161	2,4%
Savès	409	577	168	2,4%
CC Cœur de Garonne	927	1348	421	2,6%

Source Insee recensement 2014 et Sit@del 2

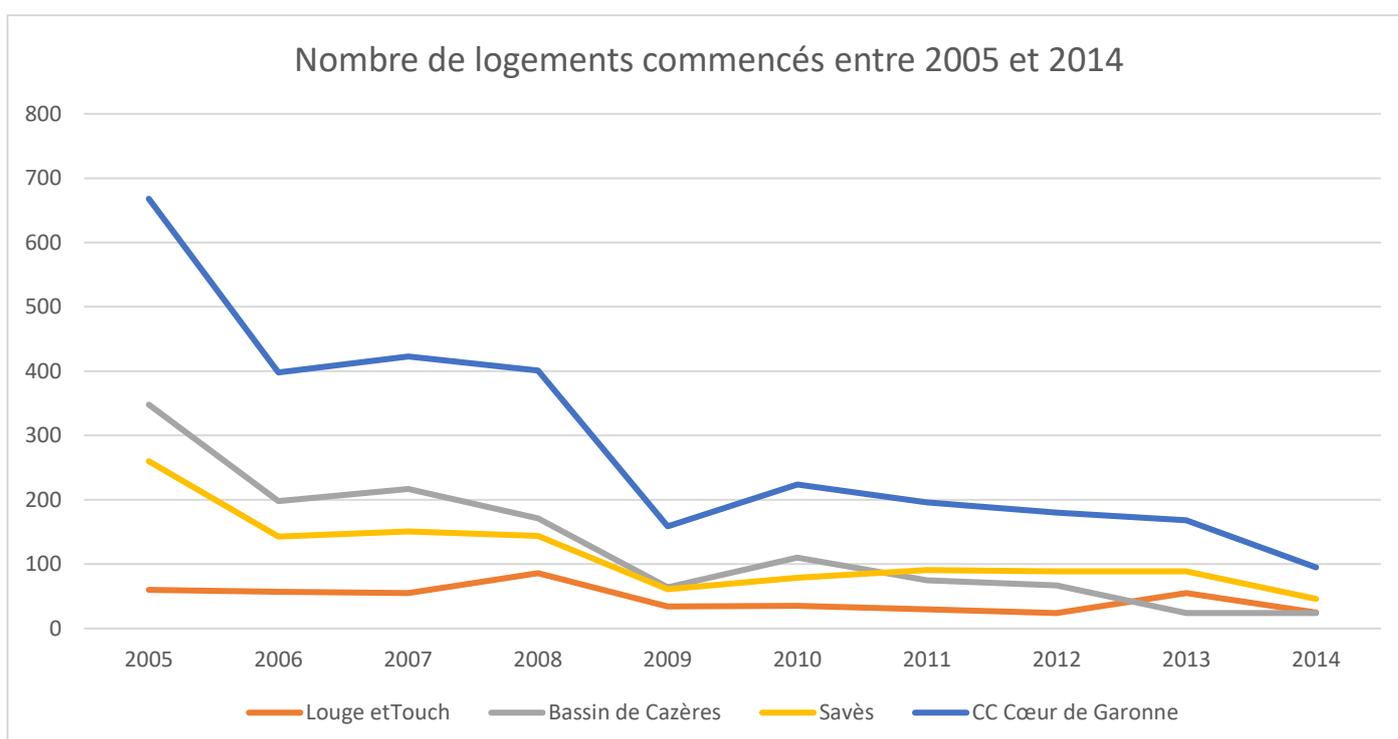
Cœur de Garonne présente des taux de renouvellement de son parc de logements positifs et dans des proportions relativement élevées. 421 logements ont vu le jour entre 2009 et 2014 hors constructions neuves.

Il peut s'agir de transformation de locaux d'activités (granges, commerces, bureaux...) en logements ou de la division de grands logements en plusieurs plus petits.

Ces taux témoignent des transformations à l'œuvre de façon spontanée sur le parc de logement de la Communauté. Ils sont toutefois surprenants au vu des évolutions récentes de la vacance : Ils semblent témoigner d'un réinvestissement de certains types de locaux (de type granges ou bâtiments agricoles) sans pour autant qu'il ne semble concerner les logements anciens des centres bourgs.

La construction neuve

Territoire	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Louge et Touch	60	57	55	86	34	35	30	24	55	25
Bassin de Cazères	348	198	217	171	64	110	75	67	24	24
Savès	260	143	151	144	61	79	91	89	89	46
CC Cœur de Garonne	668	398	423	401	159	224	196	180	168	95



Sur les dix dernières années, le volume des constructions neuves commencé chaque année de la Communauté de Communes. Si la tendance reflète les situations nationale et internationale (crise des « subprimes » en 2009 par exemple), elle prend sur le territoire des proportions nettement plus importantes. La période la plus récente serait un minimum « historique » avec moins de 100 logements commencés à l'échelle de la Communauté.

Rythme des autorisations (dates réelles)

Territoire	2015	2016	2017
Louge et Touch	15	11	26
Bassin de Cazères	36	31	32
Savès	66	156	152
CC Cœur de Garonne	117	198	210

Le rythme des autorisations de construire accordée sur le territoire semblent témoigner des prévisions de reprises de la construction. Néanmoins les signes de cette reprise annoncée ne concernent que le bassin du Savès. Les deux autres bassins restent à un niveau particulièrement bas.

Le poids de l'individuel pur parmi les logements commencés

Territoire	2010	2011	2012	2013	2014
Louge et Touch	91%	77%	79%	58%	100%
Bassin de Cazères	65%	83%	78%	100%	88%
Savès	75%	79%	96%	48%	80%
CC Cœur de Garonne	73%	80%	87%	59%	87%

Source : Sit@del 2

87% des logements commencés le sont en individuel pur (hors permis groupés). Ils ne témoignent pas d'une tendance vers une diversification de l'offre.

Part de l'individuel pur parmi les logements autorisés

Territoire	2015	2016	2017
Louge et Touch	100%	100%	100%
Bassin de Cazères	78%	94%	84%
Savès	92%	60%	69%
CC Cœur de Garonne	89%	68%	75%

Source : Sit@del 2

Les permis autorisés marquent un ralentissement de l'individuel pur dans le bassin du Savès (celui qui connaît les plus fortes progressions des autorisations).

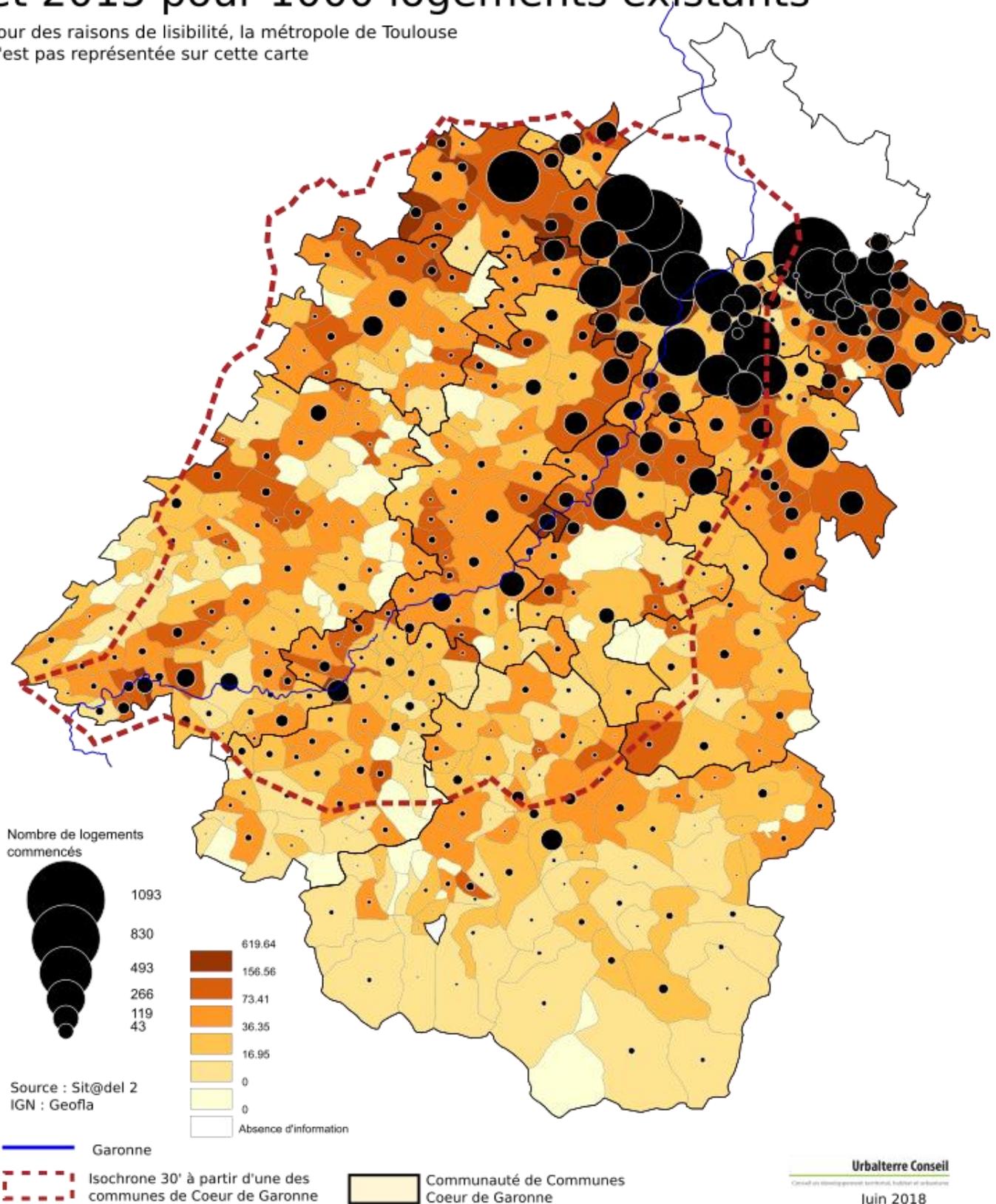
Ce sont des projets d'opérations de logements collectifs (2 fois 30 logements à Rieumes) qui portent le reste de la progression.



Elaboration du Programme Local de l'Habitat
de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Nombre de logements commencés entre 2010 et 2015 pour 1000 logements existants

Pour des raisons de lisibilité, la métropole de Toulouse n'est pas représentée sur cette carte



Dimensionnement

Le marché des maisons

Nombre de transaction

Territoire	2013	2014	2015	2016	2017
Louge et Touch	36	34	56	58	45
Bassin de Cazères	103	103	127	132	111
Savès	106	114	145	158	114
CC Cœur de Garonne	245	251	328	348	270

Source : DGIFP,DVF

288 maisons sont vendues chaque année en moyenne, dont près de 45% dans le bassin du Savès. Le rythme est relativement stable, même s'il a connu un pic relatif en 2016.

Montant moyen des mutations (prix moyen « à la pièce »)

Territoire	2013	2014	2015	2016	2017
Louge et Touch	168 873 €	173 037 €	168 984 €	149 484 €	174 887 €
Bassin de Cazères	147 700 €	137 504 €	133 137 €	145 767 €	139 490 €
Savès	191 647 €	199 199 €	185 002 €	195 514 €	206 639 €
CC Cœur de Garonne	169 825 €	170 338 €	162 185 €	168 973 €	173 742 €

Source : DGIFP,DVF

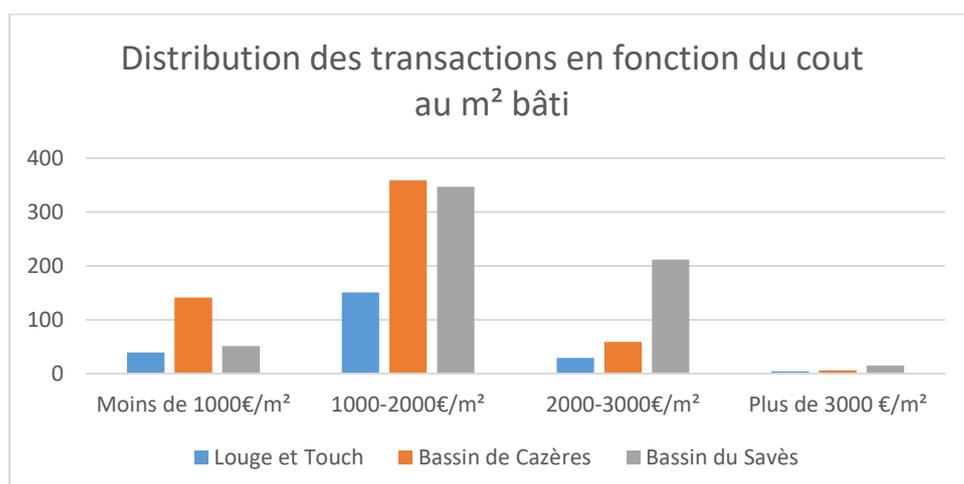
Une maison se vend en moyenne 175 000 €. Il peut exister des écarts importants entre les différents types de biens vendus.

Rapporté à la superficie bâtie (et une fois éliminé les 10% de transactions les moins chères et les 10% les plus chères), ces prix varient de quelques centaines d'€/ m² à plus de 4000 €/m²

Ceci illustre la diversité des ventes et des biens vendus.

La médiane sur l'ensemble de la période s'établi à 1 580 m²

Territoire	Prix médian (2013 – 2017)
Louge et Touch	1 485 €/m ²
Bassin de Cazères	1 379 €/m ²
Savès	1 829 €/m ²
CC Cœur de Garonne	1 580 €/m ²



Marché des appartements

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Nombre de transaction

Le marché des appartements est logiquement beaucoup plus réduit. Il ne concerne au maximum que moins de 50 logements par an.

Territoire	2013	2014	2015	2016	2017
Louge et Touch			2	2	2
Bassin de Cazères	19	10	17	21	18
Savès	9	8	24	23	22
CC Cœur de Garonne	28	18	43	46	42

Source : DGIFP,DVF

Montant moyen des mutations (prix moyen « à la pièce »)

Territoire	2013	2014	2015	2016	2017
Louge et Touch			128 250 €	99 500 €	188 250 €
Bassin de Cazères	84 875 €	158 650 €	99 500 €	113 300 €	107 847 €
Savès	92 444 €	109 697 €	102 541 €	83 510 €	105 934 €
CC Cœur de Garonne	87 308 €	136 893 €	102 534 €	97 805 €	110 674 €

Source : DGIFP,DVF

Les prix moyens sont relativement élevés et parviennent à égaler (voire à dépasser) dans certains cas celui des maisons. Ces observations sont faites toutefois sur un nombre trop faible d'observations pour qu'elles soient significatives.

Le marché locatif privé

Dimensionnement

Mobilité des locataires

27% des locataires occupent leur logement depuis moins d'un an.

Ce parc permet les mobilités résidentielles de plus de 800 personnes chaque année.

Territoire	Locataires du parc privés	Dont moins d'un an	Taux de mobilité
Louge et Touch	343	125	36%
Bassin de Cazères	1 413	338	24%
Savès	1 191	343	29%
CC Cœur de Garonne	2 948	807	27%
EPCI voisins	25 750	6 993	27%
EPCI ressemblants	13 809	3 732	27%
Haute-Garonne	207 280	64 512	31%
Occitanie	760 459	219 530	29%
France métropolitaine	7 089 681	1 925 412	27%

Source : Insee recensement 2014, FD_Migcom_2014

Type de logements des locataires mobiles

Territoire	Maison individuelle isolée	Maison individuelle mitoyenne	Collectif	Autres
Louge et Touch	57%	23%	20%	0%
Bassin de Cazères	23%	39%	38%	0%
Savès	41%	36%	23%	1%
CC Cœur de Garonne	36%	35%	29%	1%
EPCI voisins	27%	31%	41%	1%
EPCI ressemblants	30%	42%	27%	1%
Haute-Garonne	9%	12%	78%	1%
Occitanie	13%	21%	66%	1%
France métropolitaine	13%	17%	69%	1%

Source : Insee recensement 2014, FD_Migcom_2014

Les maisons individuelles représentent les deux tiers du marché locatif, dont un tiers relèverait de logements de type maison de ville. Le marché locatif des logements en immeubles collectifs est essentiellement représenté dans le bassin de Cazères.

Age de la personne de référence du ménage

Territoire	15 à 19	20 à 24	25 à 39	40 à 54	55 à 64	65 à 79	80 ans
	ans	ans	ans	ans	ans	ans	ou plus
Louge et Touch	0%	3%	55%	31%	0%	7%	3%
Bassin de Cazères	2%	13%	37%	28%	11%	10%	1%
Savès	2%	10%	60%	21%	7%	1%	1%
CC Cœur de Garonne	2%	10%	50%	25%	8%	6%	2%
EPCI voisins	2%	14%	43%	28%	9%	5%	1%
EPCI ressemblants	2%	14%	49%	25%	7%	4%	1%
Haute-Garonne	13%	34%	44%	15%	4%	2%	1%
Occitanie	9%	26%	42%	20%	7%	4%	2%
France métropolitaine	8%	26%	44%	19%	6%	3%	1%

Source : Insee recensement 2014, FD_Migcom_2014

La moitié du marché locatif est généré par des ménages dont la personne de référence a entre 25 et 39 ans, et principalement dans le bassin du Savès. La classe d'âge des 40-54 ans est la seconde la plus importante.

Le parc locatif ne s'adresse pas nécessairement aux populations les plus jeunes. Ce sont les catégories d'âges de l'accession à la propriété qui semblent dominer le marché locatif local.

Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage

Territoire	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle
Louge et Touch	3%	0%	14%	31%	24%	17%	7%	4%
Bassin de Cazères	0%	1%	2%	23%	27%	24%	14%	8%
Savès	1%	6%	7%	17%	24%	38%	5%	2%
CC Cœur de Garonne	1%	3%	6%	22%	25%	29%	9%	5%
EPCI voisins	1%	6%	7%	22%	24%	26%	8%	7%
EPCI ressemblants	1%	3%	9%	21%	21%	31%	7%	7%
Haute-Garonne	0%	3%	17%	20%	16%	14%	3%	27%
Occitanie	0%	4%	10%	18%	20%	19%	7%	21%
France métropolitaine	0%	4%	14%	19%	19%	20%	6%	18%

Source : Insee recensement 2014, FD_Migcom_2014

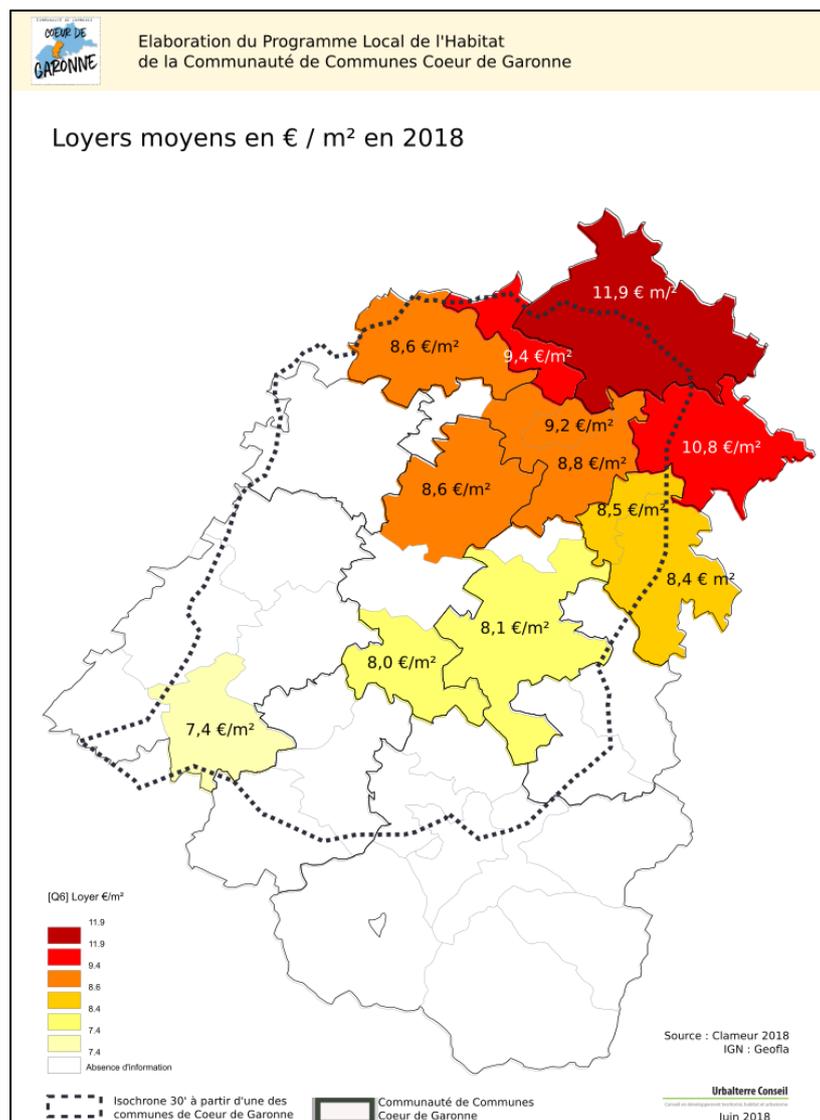
Les personnes potentiellement en difficultés économiques (autres personnes sans activités professionnelles) ne représentent que 5% du marché locatif. L'ensemble des locataires sont des actifs avec un emploi. Ils sont équitablement répartis entre profession intermédiaires, ouvriers et employés.

Les retraités représentent près de 10% des locataires entrants. Ils sont présents majoritairement dans le bassin de Cazères.

Origine géographique des personnes mobiles

Territoire	Cœur de Garonne	EPCI voisin	Autres
Louge et Touch	42%	31%	28%
Bassin de Cazères	44%	22%	34%
Savès	40%	25%	35%
CC Cœur de Garonne	42%	25%	33%

Les deux tiers des nouveaux locataires sont issus d'un bassin de grande proximité.



La connaissance des niveaux de loyers sur le territoire reste fragmentaire et peu détaillée.

L'observatoire Clameur fournit chaque année un loyer moyen par m² sans détail par typologie de logement ni analyse de la dispersion des offres.

Accessibilité financière du parc privé dans le bassin de la Louge et du Touch

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	Hyp basse	Hyp Haute								
Ménages 1 personne (1 UC)	4,8%	5,2%	7,2%	7,6%	14,0%	15,3%	32,3%	36,8%	60,1%	60,4%
Ménages 2 personnes (1,5 UC)	2%	3%	4%	4%	5%	5%	7%	7%	9%	9%
Ménages 3 personnes (1,8 UC)	2%	2%	3%	3%	5%	5%	6%	6%	8%	8%
Ménages 4 personnes (2,1 UC)	2,0%	2,2%	3,1%	3,2%	4,5%	4,6%	5,6%	5,8%	7,3%	7,7%
Ménages 5 personnes ou + (2,6 UC)	2%	2%	3%	3%	4%	5%	5%	6%	7%	8%
Jeunes (<30 ans) - (1 UC)	5%	5%	7%	8%	18%	23%	53%	56%	61%	61%
60-74 (1,5 UC)	3%	3%	4%	4%	6%	6%	7%	7%	9%	10%
75+ (1,5 UC)	3%	4%	5%	5%	7%	8%	9%	9%	20%	25%
75+ (1 UC)	5,0%	5,3%	7,5%	7,8%	15,5%	16,8%	35,6%	40,2%	55,3%	58,9%
Familles monoparentales (1,3 UC)	4%	4%	6%	6%	9%	9%	21%	25%	49%	53%
Couples sans enfants	2%	2%	3%	4%	5%	5%	6%	7%	8%	9%

Accessibilité financière du parc locatif privé dans le bassin de Cazères

Type	T1		T2		T3		Hyp basse	Hyp Haute	Hyp basse	Hyp Haute
	Hyp basse	Hyp Haute	Hyp basse	Hyp Haute	Hyp basse	Hyp Haute				
Niveau de prix										
Surface m ²	30	30	45	45	67	67	85	85	116	116
Coût moyen / m ²	8	9	8	9	8	8,8	7,6	8	7,4	8
loyers mensuel	240 €	270 €	360 €	405 €	536 €	590 €	646 €	680 €	858 €	928 €
Revenus nécessaires (33%) par ménage	720 €	810 €	1 080 €	1 215 €	1 608 €	1 769 €	1 938 €	2 040 €	2 575 €	2 784 €

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	Hyp basse	Hyp Haute								
Ménages 1 personne (1 UC)	17,8%	20,4%	33,4%	40,1%	60,5%	67,5%	73,9%	77,4%	88,7%	90,3%
Ménages 2 personnes (1,5 UC)	6%	7%	9%	11%	18%	22%	28%	31%	47%	54%
Ménages 3 personnes (1,8 UC)	7%	8%	12%	14%	20%	23%	26%	28%	41%	46%
Ménages 4 personnes (2,1 UC)	5,6%	6,3%	8,3%	9,4%	15,0%	17,6%	20,4%	22,3%	34,0%	40,3%
Ménages 5 personnes ou + (2,6 UC)	5%	14%	18%	19%	25%	28%	31%	33%	43%	48%
Jeunes (<30 ans) - (1 UC)	31%	35%	47%	56%	76%	82%	87%	90%	91%	91%
60-74 (1,5 UC)	6%	6%	8%	10%	17%	20%	25%	29%	46%	53%
75+ (1,5 UC)	6%	7%	9%	11%	23%	29%	35%	38%	57%	64%
75+ (1 UC)	9%	11%	23%	31%	52%	59%	68%	72%	84%	87%
Familles monoparentales (1,3 UC)	23%	26%	36%	41%	54%	59%	64%	66%	76%	79%
Couples sans enfants	5%	5%	7%	8%	12%	16%	20%	23%	41%	47%

Accessibilité financière du parc locatif privé dans le bassin du Savès

Type	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	Hyp basse	Hyp Haute								
Niveau de prix										
Surface m ²	30	30	45	45	67	67	85	85	116	116
Coût moyen / m ²	8,6	9,2	8,6	9	8,6	8,8	8,3	8,6	8	8,4
loyers mensuel	258 €	276 €	387 €	405 €	576 €	590 €	706 €	731 €	928 €	974 €
Revenus nécessaires (33%) par ménage	774 €	828 €	1 161 €	1 215 €	1 729 €	1 769 €	2 117 €	2 193 €	2 784 €	2 923 €

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	Hyp basse	Hyp Haute								
Ménages 1 personne (1 UC)	15%	17%	32%	35%	62%	64%	76%	78%	89%	90%
Ménages 2 personnes (1,5 UC)	5%	6%	8%	8%	16%	16%	24%	26%	42%	46%
Ménages 3 personnes (1,8 UC)	5%	5%	7%	7%	12%	12%	18%	19%	32%	35%
Ménages 4 personnes (2,1 UC)	3,9%	4,2%	5,9%	6,2%	8,7%	9,0%	12,5%	13,8%	25,7%	29,0%
Ménages 5 personnes ou + (2,6 UC)	5%	5%	7%	7%	11%	12%	17%	18%	30%	33%
Jeunes (<30 ans) - (1 UC)	15%	17%	36%	39%	70%	71%	84%	87%	91%	91%
60-74 (1,5 UC)	5%	6%	8%	9%	16%	17%	26%	28%	49%	53%
75+ (1,5 UC)	6%	6%	9%	9%	27%	30%	45%	49%	70%	73%
75+ (1 UC)	9%	9%	28%	32%	64%	66%	78%	80%	90%	90%
Familles monoparentales (1,3 UC)	19%	20%	31%	34%	56%	58%	70%	72%	85%	87%
Couples sans enfants	5%	5%	7%	8%	13%	14%	23%	25%	43%	47%

Les niveaux de prix des marchés locatifs privés restent relativement bas. Les personnes seules (jeunes et seniors) et les familles monoparentales sont celles qui au vu de leurs revenus auraient le plus de difficultés à se loger au prix du marché. Les petits logements (T1-T2) restent accessibles cependant à une majorité de personnes seules.

Ce sont les familles monoparentales qui de fait ont le plus de difficulté : 70% d'entre elles ne pourraient pas se loger dans un T3 au prix moyen du marché sans aides. Elles ne seraient plus que 15% environ à pouvoir se loger dans un T4. Ces observations sont relativement homogènes d'un bassin à l'autre.

Ces données sont établies à partir de moyennes :

Moyenne de prix et moyenne de revenus. Elles ne tiennent qu'un faible compte des situations extrêmes.

La demande locative sociale

NB : L'interprétation de données de la demande locative sociale doit être faite avec précaution.

Personne ne demande des logements qui n'existent pas, ou pour lesquels les demandeurs estiment n'avoir aucune chance de les obtenir. La demande est en matière de logements social proportionnée à l'offre, à ses qualités et à ses déséquilibres.

De ce point de vue, elle ne doit pas être confondue à l'expression d'un besoin mais à un indicateur parmi d'autres de ces besoins.

Moins de 300 ménages sont en attente d'un logement social, mais pour un parc de 716 logements au total.

Le ratio offre / demande est identique à celui du niveau national : il y a 2,4 logements pour une demande en Cœur de Garonne contre 2,3 au niveau national (et 1,5 au niveau départemental).

La faiblesse quantitative de la demande est ici strictement proportionnelle à l'offre.

Type de logement demandé

Territoire	Nb demandes	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +
Louge et Touch	14	0%	14%	14%	36%	29%	7%	0%
Bassin de Cazères	149	2%	7%	32%	35%	19%	5%	1%
Savès	120	0%	8%	25%	38%	24%	4%	0%
CC Cœur de Garonne	283	1%	8%	28%	36%	22%	5%	0%
Haute-Garonne	37 203	1%	14%	28%	32%	21%	4%	0%
Ancienne région Midi-Pyrénées	55 218	1%	12%	28%	33%	21%	4%	0%
France	1 884 897	1%	13%	31%	32%	19%	4%	0%

Source : SNE

Les logements demandés semblent calqués sur la structure de l'offre

Taille des ménages demandeurs

Territoire	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	>= 8 pers
Louge et Touch	43%	21%	29%	7%	0%	0%	0%	0%
Bassin de Cazères	35%	30%	16%	9%	7%	3%	0%	1%
Savès	32%	44%	20%	0%	0%	4%	0%	0%
CC Cœur de Garonne	37%	28%	17%	10%	6%	1%	0%	1%
Haute-Garonne	33%	28%	16%	10%	9%	3%	0%	1%
Ancienne région Midi-Pyrénées	27%	33%	17%	13%	10%	0%	0%	0%
France	67%	13%	7%	7%	0%	7%	0%	0%

Source : SNE

En l'occurrence, la taille des ménages demandeurs de logement locatif social est réduite : 65 % des demandes émanent de ménages de 1 ou 2 personnes. Seul un tiers des demandes émanent de familles avec enfants.

La demande de la part de grandes familles (ménages de 6 personnes ou plus) existe mais reste limitée en nombre (7 demandes enregistrées).

Age du demandeur

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

Territoire	Nombre	- de 20 ans	20 - 24 ans	25 - 29 ans	30 - 34 ans	35 - 39 ans	40 - 44 ans	45 - 49 ans	50 - 54 ans	55 - 59 ans	60 - 64 ans	65 - 69 ans	70 - 74 ans	75 ans et +
Louge et Touch	14	0%	7%	14%	14%	0%	7%	7%	36%	0%	0%	7%	7%	0%
Bassin de Cazères	149	1%	9%	11%	11%	15%	9%	15%	9%	5%	5%	4%	1%	3%
Savès	120	1%	5%	12%	9%	10%	13%	14%	12%	6%	7%	3%	6%	3%
CC Cœur de Garonne	283	1%	7%	12%	10%	12%	11%	14%	11%	5%	6%	4%	4%	3%
Haute-Garonne	37 203	1%	10%	14%	14%	12%	12%	10%	8%	6%	4%	3%	2%	2%
Ancienne région Midi-Pyrénées	55 218	1%	10%	14%	13%	12%	12%	10%	9%	6%	5%	4%	2%	3%
France	1 884 897	1%	9%	14%	14%	12%	12%	10%	8%	6%	5%	4%	2%	3%

Source : SNE

L'âge des demandeurs ne montre pas de différence significative par rapport aux territoires de références. On y note une très légère sous représentations des ménages jeunes (moins de 30 ans).

Situation de revenu par rapports aux plafonds HLM

Territoire	Nombre	=< PLAI	> PLAI et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS	Non saisie
Louge et Touch	14	57%	36%	7%	0%	0%
Bassin de Cazères	149	77%	13%	4%	2%	4%
Savès	120	73%	18%	1%	3%	5%
CC Cœur de Garonne	283	75%	16%	3%	2%	4%
Haute-Garonne	37203	71%	17%	3%	1%	8%
Ancienne région Midi-Pyrénées	55218	71%	17%	3%	1%	8%
France	1884897	64%	19%	4%	2%	12%

Source : SNE

Les demandeurs montrent par contre une très forte proportion de ménages éligibles au PLAI. Les taux y sont supérieurs aux niveaux observés à l'échelon départemental ou régional et surtout par rapport au niveau national (+11 points).

Cette situation peut vraisemblablement être expliquée par les caractéristiques des marchés du parc privé : les logements locatifs privés restent à des niveaux de prix « abordables » (pour des caractéristiques de confort probablement faibles). La plus grande partie des ménages qui le peuvent se portent vers ce parc de logements en raison du faible nombre de locatifs sociaux du territoire. La plus grande partie des demandeurs constitue donc des ménages qui n'ont pas d'autres choix.

Les jeunes et étudiants

Les raisons des mobilités résidentielles des jeunes sont multiples et peu réductibles à un modèle préétabli. Leurs besoins en logement sont le plus souvent liés aux études, au premier emploi et à l'insertion dans la vie professionnelle, à l'installation en couple, à des ruptures familiales, etc.

1 800 jeunes de 18 à 25 ans vivent sur le territoire Cœur de Garonne, dont plus de la moitié dans le seul bassin du Savès.

Une très faible minorité (306 soit 17%) est recensée en tant que personne de référence du ménage et peut donc être considérée comme autonome par rapport au logement.

Ces 306 jeunes sont majoritairement des actifs avec un emploi (69%) et des chômeurs (21%). 14 sont étudiants ou stagiaires non rémunérés.

Ils sont majoritairement (61%) locataires du parc privé, mais 20% d'entre eux sont propriétaires de leur logement (et même jusqu'à 46% dans le bassin de la Louge et du Touch).

Ils résident majoritairement (56%) dans des logements de 3 pièces ou moins, mais près de 20% résident dans des logements de 5 pièces ou plus. 71% vivent seuls ou en couples.

Par ailleurs, 712 jeunes de moins de 25 ans ont un emploi sur le territoire de Cœur de Garonne. 427 (60%) résident également en Cœur de Garonne. Cette proportion est légèrement plus faible que pour l'ensemble des actifs (65%), sans toutefois qu'elle puisse témoigner de réelles difficultés par rapport au logement.

C'est dans le Savès que l'écart est le plus important (seuls 55% des jeunes actifs du Savès vivent en Cœur de Garonne, contre 70% pour l'ensemble des actifs).

Dans le bassin de Cazères, la situation est inverse : la proportion de jeunes actifs du territoire vivant en Cœur de Garonne est supérieure (64%) à celle de l'ensemble des actifs (59%).

Ces différences peuvent traduire la plus forte proportion de petits logements disponibles dans le bassin de Cazères et le cas échéant des niveaux de loyers plus faibles.

En 2014, 301 personnes âgées de 20 à 25 ans avaient changé de logement dans l'année. Seuls 87 (29%) d'entre eux pour un autre logement de Cœur de Garonne. 30% sont allés s'installer dans un EPCI directement limitrophe et 19% dans la Métropole de Toulouse.

72% de ces jeunes sont allés s'installer dans un logement locatif privé et 10% dans un locatif HLM.

80% des mobilités résidentielles des jeunes (20-25 ans) se réalisent donc dans un périmètre de grande proximité, équivalent à un bassin de vie ou à une aire de marché immobilier.

A l'inverse, 132 sont venus s'installer en Cœur de Garonne dont 35 en provenance d'un EPCI voisins et 30 de la Métropole de Toulouse.

58% sont locataires du parc privé, 30% du parc public (88% dans le bassin de Cazères).

Les mobilités résidentielles des jeunes sont proportionnellement faibles. Elles sont largement déficitaires pour le territoire de Cœur de Garonne au profit des EPCI voisins où ils trouvent des logements locatifs en plus grand nombre.

Personnes âgées (65-79 ans et 80 ans et plus)

Les personnes de 65 à 79 ans

Les personnes entre 65 et 79 ans restent généralement dans une logique de marché immobilier extrêmement ouvert. Les besoins de mobilité ne sont que rarement liés dans cette tranche d'âge à des besoins immédiats d'adaptation du logement à des problèmes de mobilité, si ce n'est en anticipation d'une situation à venir.

Les causes de la mobilité sont le plus souvent liées à leur indépendance nouvelle par rapport à un lieu de travail, aux souhaits de se rapprocher de leurs enfants ou de se rapprocher des commodités urbaines (commerces, services, etc.), de trouver un logement adapté (en taille et en prix) à une situation nouvelle, ou à la préparation de leurs « vieux jours ».

Les personnes âgées de 65 à 79 ans étaient 4 303 à résider sur le territoire de Cœur de Garonne. Elles sont propriétaires de leur logement à 88%.

Elles ont été plus nombreuses en 2014 à quitter le territoire qu'à venir s'y installer.

Les effectifs restent faibles (une centaine de personnes dans chaque sens) et le solde insignifiant (24 personnes).

Seules 28 personnes ont effectué une mobilité résidentielle interne à Cœur de Garonne.

Les personnes arrivées sont majoritairement (71%) venues en tant que propriétaires. Celles parties, sont maintenant locataires du parc privé pour 50% d'entre elles.

Ces chiffres « fragiles » témoignent cependant de l'attractivité du parc locatif pour une partie importante de ces ménages.

Personnes de plus de 80 ans.

C'est dans cette tranche d'âge que se surviennent généralement les problèmes de perte d'autonomie, de besoins, le cas échéant, d'adaptation du logement, voire de structure spécialisée adaptée à la perte d'autonomie.

Les mobilités résidentielles observées en 2014 restent particulièrement faibles : 8 personnes sont arrivées sur le territoire de Cœur de Garonne, 12 en sont parties, 21 ont effectué une mobilité résidentielle au sein de Cœur de Garonne (sur 2 371 personnes de cette classe d'âge).

Elles restent propriétaires à 80%.

Capacité d'accueil des personnes âgées dépendantes en Cœur de Garonne

Cœur de Garonne compte 6 EHPAD pour une capacité totale de 372 places.

Commune	Catégorie	Discipline	Capacité totale
RIEUMES	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Accueil pour Personnes Âgées	67
LHERM	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Accueil pour Personnes Âgées	64
MARTRES-TOLOSANE	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Accueil pour Personnes Âgées	40
CAZERES	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Accueil pour Personnes Âgées	102
LE FOUSSERET	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Accueil pour Personnes Âgées	39
SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Accueil pour Personnes Âgées	60

Source : Finiss (2018)

Capacités foncières des communes

Envoyé en préfecture le 02/10/2019

Reçu en préfecture le 02/10/2019

Affiché le



ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE

La Communauté de Communes Cœur de Garonne n'a pas opté pour la compétence urbanisme.

Elle rend un avis sur les documents d'urbanisme au regard de ses compétences.

Documents d'urbanisme :

- 18 communes sont dotées d'un PLU, dont 5 sont en cours de révision (Boussens, Cazères, Lherm, Marignac-Lasclares et Saint-Élix-le-Château)
- 16 communes sont dotées d'une carte communale
- 14 communes sont sous le régime du règlement national d'urbanisme dont une (Mondavezan) est en cours d'élaboration d'un PLU.

Les types de ressources foncières

Les divisions parcellaires :

Plusieurs communes ont été confrontées à des nombres importants de demande de division parcellaire lors de la promulgation de la loi ALUR. Certaines de ces communes ont engagé des modifications de leur document d'urbanisme afin de limiter la densification de certains secteurs.

Les capacités foncières qui pourrait être dégagée de ces divisions parcellaires, si elles ne sont que difficilement quantifiable, demeurent cependant encore fortes : La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières l'estime ainsi à une cinquantaine de logement pendant la durée du PLH. Bérat l'estime également importante.

Les capacités foncières en diffus

Elles sont également difficilement quantifiables et difficilement anticipables. Elles ont pourtant été un des modes d'urbanisation importante des deux décennies précédentes : ainsi, entre 2005 et 2015, 65% des logements commencés ont été des logements « individuel pur » (permis d'un seul logement).

Les mises en conformité des PLU avec le SCOT ont considérablement réduit ces surfaces urbanisables en diffus. Elle n'en demeure pas moins une ressource foncière encore importante.

Les zones U et les OAP, les espaces de projet

La plupart des communes dotées d'un PLU se sont engagées dans la planification d'espaces de projet et de programmation urbaine. Ils sont le plus souvent accompagnés de servitudes de mixité sociale. Certains de ces secteurs se voient aujourd'hui bloqués par un déficit d'opérateur :

Plusieurs bailleurs ont fait connaître leur souhait de se retirer d'opérations à l'étude, gelant ainsi la totalité du secteur de projet. Ces situations, si elles ne peuvent pas être généralisées, ont cependant pour conséquence de reporter sur l'urbanisation diffuse ou sur la division parcellaire les seules possibilités constructives des communes.

Le renouvellement urbain et les logements vacants.

Le stock de logements vacants est élevé : plus de 1500 logements sont recensé vacants par l'INSEE en 2014. Près de 60% de ces logements sont concentrés sur 4 communes : Cazères, Le Fousseret Martres-Tolosane et Rieumes.

La diminution de moitié du nombre des logements vacants sur ces quatre communes (soit environ 400 logements) permettrait à la Communauté de Communes de revenir à des taux supposés « normaux » de logements vacants (soit environ 7% au lieu de 9,5 aujourd'hui).

Sept autres communes peuvent être confrontées à des taux de vacance supérieurs à 10%, représentant un total de 186 logements vacants.

Le recyclage des logements vacants représente vraisemblablement une des opportunités quantitativement les plus intéressantes pour répondre aux besoins en logement de la Communauté.

Estimation en nombre de logements des capacités à construire en neuf et du potentiel de renouvellement urbain (réduction de la vacance et transformation)

	Document d'urbanisme	2019-2021		2021-2024		Diffus*
		Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	
Beaufort	CC	NC	NC	NC	NC	
Bérat	PLU	50		50	4	50
Boussens	PLU	30		55	10	
Cambernard	CC	NC	NC	NC	NC	
Castelnau-Picampeau	RNU	NC	NC	NC	NC	
Casties-Labrande	CC	NC	NC	NC	NC	
Cazères	PLU	45		100	200	
Couladère	CC	NC	NC	NC	NC	
Forgues	CC	NC	NC	NC	NC	
(Le) Fousseret	PLU	114		82	40	6
Francon	CC					10
Fustignac	RNU					
Gratens	CC					30
Labastide-Clermont	PLU	16		32		20
Lahage	CC					
Lautignac	RNU					
Lescuns	RNU					
Lherm	PLU			82		50
Lussan-Adeilhac	CC	NC	NC	NC	NC	
Marignac-Lasclares	PLU					20
Marignac-Laspeyres	CC	NC	NC	NC	NC	
Martres-Tolosane	PLU	25		25	80	
Mauran	PLU	10				
Mondavezan	RNU	NC	NC	NC	NC	
Monès	CC					5
Montastruc-Savès	RNU					
Montberaud	RNU				12	
Montclar-de-Comminges	RNU					
Montégut-Bourjac	RNU					
Montgras	CC					
Montoussin	CC					
Palaminy	PLU	18		10	10	
(Le) Pin-Murelet	RNU					
Plagne	PLU	NC	NC	NC	NC	
Plagnole	CC	NC	NC	NC	NC	
(Le) Plan	PLU	NC	NC	NC	NC	
Polastron	RNU					
Poucharramet	PLU	40				
Pouy-de-Touges	CC	NC	NC	NC	NC	
Rieumes	PLU	50		50	110	
Saint-Araille	RNU					
Saint-Élix-le-Château	PLU	8		6		
Sainte-Foy-de-Peyrolières	PLU	78				50
Saint-Michel	PLU	NC	NC	NC	NC	
Sajas	RNU					
Sana	CC	NC	NC	NC	NC	
Savères	PLU	NC	NC	NC	NC	
Sénarens	RNU					

L'inventaire des capacités à produire des logements a été établi par 2 méthodes

- Des entretiens individuels avec les maires (ou les adjoints) des communes. 15 communes ont été rencontrées individuellement. Une d'entre elle (Mondavezan) n'a pas souhaité répondre. Elle élabore cependant son PLU et devrait être en capacité au cours du PLH de produire un nombre significatif de logements.
- Un questionnaire à l'ensemble des communes : 12 communes ont répondu au questionnaire (dont 4 ont été également rencontrées individuellement).
Une commune (Mauran) nous a signalé son projet en cours de démarche.

Dans une hypothèse très restrictive, les capacités constructives de la Communauté de Communes s'établissent à 1 700 logements pendant la durée du PLH. Un peu plus de 400 logements représentent le potentiel en renouvellement urbain (très majoritairement en termes de remise sur le marché de logements vacants).

Ces capacités devraient être complétées par :

- La capacité de production des communes en RNU et carte communale (quelques dizaines de logements supplémentaires)
- La capacité foncière envisagée dans l'élaboration du PLU de Mondavezan

La liste et le repérage cartographique des différentes capacités foncières repérées sont détaillés dans les guides communaux établis pour chacune des communes.

Un parc de logement dont la structure tend à la concentration des difficultés sociales dans quelques communes et sur quelques segments (logements anciens)

Le territoire, bien qu'à dominante « rurale », industrielle et périurbaine, n'est pas étanche aux difficultés sociales : taux de chômage, faiblesse quantitative des emplois, accidents de la vie et attractivité des modes de vie villageois contribuent à générer des indicateurs sociaux de plus en plus sensibles.

Le parc de logement n'est pas aujourd'hui constitué pour y répondre dans des conditions satisfaisantes pour l'équilibre du territoire.

Celui-ci est en effet extrêmement spécialisé ; plus de la moitié des logements correspondent à un seul segment de marché : la grande maison individuelle en propriété occupante.

La situation des bassins et des communes n'est pas aussi homogène que cela : un seul bassin (et presque une seule commune de ce bassin) offre un parc de logements plus diversifié, qui se trouve de ce fait amener à compenser beaucoup des déficits. Cette diversification ponctuelle de l'offre a pour conséquence de concentrer géographiquement les difficultés dans les seuls logements susceptibles de les accueillir.

Cette diversification n'est cependant pas limitée à une commune. Le parc de logements anciens (notamment des centres-bourgs) tient un rôle comparable de compensation des déficits de l'offre. C'est un parc où l'on pourrait trouver des logements locatifs « abordables », suffisamment rares sur le territoire pour qu'ils jouent un rôle potentiellement attractif pour des ménages en difficultés. La structure de ce parc (composé pour une grande part de grands logements) et la réticence des propriétaires limite, de fait, les conséquences sociales de cette disponibilité. Les logements restent vides, les marchés les dévalorisent et n'incitent pas les propriétaires à y réaliser des investissements.

Certains d'entre eux, heureusement rares, peuvent déjà mesurer l'attractivité locative et la rentabilité d'un parc de logement ancien non entretenu. Si les cas restent aujourd'hui rares (mais avérés), le potentiel offert par ces logements et par le déficit d'offres alternatives pourrait multiplier les vocations de marchand de sommeil.

Ces parcs de logements sont eux même extrêmement concentrés : 4 communes les plus anciennement urbanisées en concentrent une grande majorité. Cazères, Rieumes, Le Fousseret et Martres-Tolosane présentent ainsi des signes avérés ou avant-coureurs d'une dévalorisation des logements de leurs centres anciens.

Par ailleurs, l'attractivité du territoire pour des familles solvables ne se dément pas, même si elle connaît depuis bientôt 10 ans un net ralentissement.

La Communauté reste très largement attractive, jeune, socialement diversifiée. Les tendances en cours de concentration des difficultés, imputables très largement à la structure de l'offre en logement, devraient être surveillées avec attention.

Il ne s'agit pas d'éparpiller les difficultés pour les résoudre (ou simplement ne plus les mesurer). Il s'agit d'endiguer une dynamique à laquelle aucune partie du territoire n'a intérêt.

Les besoins restent aujourd'hui quantitativement limités. Leur satisfaction peut avoir un effet levier important, non seulement sur l'équilibre global du territoire mais également sur les dynamiques urbaines des communes concernées, sur leur attractivité commerciale, sur leur capacité à maintenir une cohésion forte.

Une diversification sincère de l'offre a été engagée depuis quelques années (y compris dans la production de PLAI). Nombre de communes ont en projet de poursuivre l'effort notamment en matière de logement social (au sens large du terme). Un enjeu communautaire serait qu'elles y parviennent.

Un parc social encore en faible nombre qui ne contribue pas à la diversification de l'offre.

La structure du parc social reste très proche de celle du parc privé. Cela a pour avantage de ne pas créer de parc à deux vitesses, mais ça ne répond aujourd'hui que marginalement aux besoins de diversification déjà évoqués.

Le parc social de Cœur de Garonne est un parc familial, composé de grands logements, qui a contribué à construire l'attractivité du territoire en direction des familles.

La plupart des autres besoins ne peuvent trouver satisfaction qu'à Cazères ou hors du territoire (et le cas échéant dans un QPV de la métropole toulousaine pour les situations les plus graves ou les plus urgentes).

L'offre sociale pourrait contribuer davantage à un objectif communautaire de diversification en créant des solutions alternatives : plus de petits logements (T2-T3), plus d'acquisitions améliorations dans les centres-bourgs, moins de « concurrence » frontale avec l'offre locative privée (l'offre privée se trouve à des niveaux de prix comparables à celle d'un PLUS neuf) permettrait sans doute de diversifier efficacement la gamme des solutions apportées par l'ensemble des logements.

Un parc de logement qui pourrait être confronté à des besoins d'évolutions qualitatives plus importantes dans les années à venir

Un des enjeux opérationnels du PLH demeure l'accompagnement de la transformation du parc privé ancien. Au vu des besoins de diversification, la reconversion du parc aujourd'hui vacant devrait cibler prioritairement les propriétaires bailleurs pour y développer un parc locatif pour partie conventionné.

L'objectif n'est pas le plus simple à mettre en œuvre, d'autant qu'il peut demander des travaux de restructuration lourds : division encadrée de grands logements, remise en accessibilité des logements au-dessus des commerces dans un contexte de frilosité des propriétaires.

Cet objectif ne devrait pas pour autant laisser oublier les propriétaires occupants de logement anciens (voire semi-récents) : les objectifs de rénovation thermique, d'adaptation du logement au vieillissement de ses occupants, de lutte contre l'insalubrité doivent demeurer. Ce sont cependant les thématiques les mieux prises en charge aujourd'hui (actions de l'ANAH, du Conseil Départemental, du Pays, etc.).

Des besoins qui restent extrêmement dépendants des choix de développement du territoire pour les années à venir

La quantification des besoins restera fortement dépendante des choix stratégiques qui pourront être fait en matière d'accueil de nouvelles populations.

De réels besoins existent : besoins de renouvellement de main d'œuvre dans le bassin industriel de Cazères, besoin d'un taux de renouvellement de l'accueil de familles et de maintien de dynamiques démographiques internes, besoin de développement (et de diversification) des dynamiques propres à chacun des pôles identifiés par le SCOT.

Les besoins de diversification et de rééquilibrage des parcs de logement devront bien entendu être calés sur ces orientations.

L'enjeu communautaire de la maîtrise du foncier

La Communauté de Communes est confrontée à des besoins relativement ciblés en matière de diversification, et à des besoins de maîtrise de la consommation foncière d'autant plus stratégiques que l'augmentation forte de la vacance dans certains des centres-bourgs semble pouvoir s'expliquer largement par la concurrence quantitative et qualitative de l'offre pavillonnaire.

Dans ce contexte, la remise à niveau du parc du parc ancien des centres-bourgs apparaît comme un préalable indispensable à toute ambition de réduction de la vacance.

Si des efforts sont à accomplir en matière d'information et d'accompagnement des propriétaires, les seules mesures incitatives n'apparaissent pas suffisantes à elles seules pour parvenir à inverser significativement les tendances.

L'engagement opérationnel de la Communauté, notamment au travers de la mise en œuvre d'une politique foncière forte, est à même d'orienter les opérateurs (bailleurs, promoteurs, investisseurs) vers la revalorisation des centres-bourgs.

Cette réorientation opérationnelle peut sembler d'autant plus stratégique qu'une partie de ces opérateurs semblent aujourd'hui réticents à investir sur le territoire.

Cette politique foncière reste à construire. Elle doit s'appuyer sur des moyens (réglementaires et financiers), mais également sur l'élaboration d'une véritable stratégie partagée propre à prioriser les potentiels fonciers et les opérations vers les secteurs qui auront l'effet levier le plus significatif.

De ce point de vue, les conditions d'une accessibilité piétonne aux équipements, services et aménités des centres-bourgs et une priorisation de l'action foncière de la Communauté vers ces secteurs apparaissent des plus opportunes.