



ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- Communauté de communes Arize-Lèze -

Phase 1 – Diagnostic partagé et évaluation des besoins

- 12 septembre 2017-



Altair

20, promenade du Pradeau 65000 TARBES

Tél : 05 62 93 07 40

www.altair-consultants.fr



SOMMAIRE

Préambule

1. Présentation du territoire de la Communauté de Communes Arize-Lèze

1. Données de cadrage
2. Documents d'urbanisme et risque inondation

2. Démographie et éléments sociaux de référence

1. Un territoire qui gagne des habitants depuis 1982
2. Les composantes du regain démographique : un solde naturel négatif compensé par un solde migratoire positif
3. Une population vieillissante
4. Une augmentation de la taille des ménages en parallèle de la baisse de leur taille
5. Un faible niveau de revenu des ménages
6. Ménages éligibles à l'ANAH
7. Publics fragiles et aides au logement

3. Parc de logements

1. Un parc de logement en augmentation entre 2008 et 2013
2. Les résidences secondaires
3. La vacance des logements en hausse
4. Statut d'occupation des résidences principales
5. Typologie du parc de logement : une domination des grandes maisons individuelles
6. La problématique énergétique des logements :
7. Les logements indignes ou insalubres

4. Marché local de l'habitat

1. Le marché locatif social
2. Le marché locatif privé
3. Les transactions immobilières

5. Dynamiques de réhabilitation

1. L'amélioration de l'habitat privé accompagné par l'ANAH au cours des dernières années
2. Formes urbaines et architecture – appropriation du patrimoine bâti
3. Les portées du PPRi révisé

6. Approche de 12 centres-bourgs

1. Méthodologie
2. Artigat
3. La Bastide-de-Besplas
4. Les Bordes-sur-Arize
5. Campagne-sur-Arize
6. Carla-Bayle
7. Daumazan-sur-Arize
8. Le Fossat
9. Lézat-sur-Lèze
10. Le Mas-d'Azil
11. Pailhès
12. Sabarat
13. Saint-Ybars
14. Propositions d'îlots tests

7. Synthèse et Enjeux

Prochaines étapes et échéancier

PRÉAMBULE

OBJECTIFS :

- ✓ Cerner les **enjeux, besoins** et **potentialités** du territoire en termes d'amélioration de l'habitat.
- ✓ Apprécier la **pertinence** de la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat de type OPAH/PIG.
- ✓ Permettre au Maître d'Ouvrage de **préciser ses attentes** et **d'affiner ses objectifs stratégiques** avec mise en relief des problématiques à traiter en priorité.
- ✓ Définir les **modalités permettant d'atteindre ces objectifs** et les moyens à mettre en œuvre.

ETUDE ARTICULÉE AUTOUR DE 3 PHASES :

CONNAITRE - Un diagnostic partagé avec les élus et les partenaires/acteurs intervenant sur la problématique de l'habitat

CHOISIR - La définition des stratégies opérationnelles

AGIR - Un accompagnement à la mise en place de la phase opérationnelle.

PRÉAMBULE

RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE DE LA PHASE 1 :

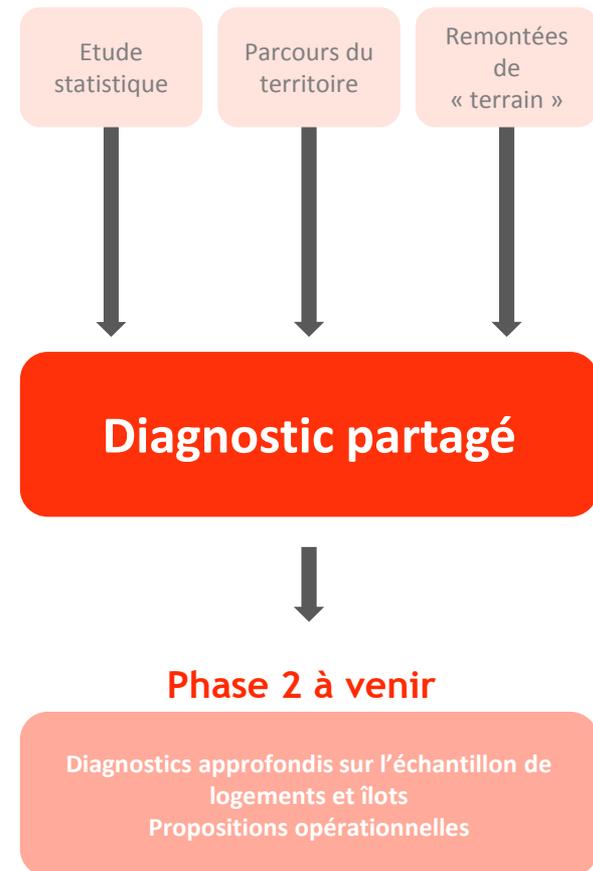
La présente étude s'attache à analyser quatre problématiques principales :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- La maîtrise de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation de l'offre aux besoins de la population,
- La lutte contre la vacance des logements et la dévitalisation des centres-bourgs.

Ainsi, pour mener à bien les investigations nécessaires, plusieurs sources statistiques sont utilisées pour mettre en perspectives les dynamiques locales. Dans un souci de qualifier les problématiques majeures à traiter et de calibrer la potentielle intervention publique en faveur de l'habitat, un travail de repérage et d'études de terrain est également mené.

La méthode de travail a donc privilégié une approche croisée avec un diagnostic partagé établi au terme de diverses investigations menées sur le territoire de mai à juillet 2017 :

- Recueil et analyse des données statistiques de l'INSEE, Filocom, (population, habitat),
- Recueil et analyse des données liées à l'activité de l'habitat privé,
- Enquête communale et entretiens auprès des Elus de 12 communes,
- Entretiens auprès des responsables de différents services sociaux (Caf, Clic, Centre local,...), des services du Département, des services de la DDT 09, des professionnels de l'immobilier,
- Observations sur site et visites.



PRÉAMBULE

Qu'est ce qu'une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH ou PIG) ?

- ✓ Une procédure publique **portée par une collectivité locale** pour améliorer les conditions d'habitat de la population,
- ✓ Une action incitative permettant aux particuliers de mobiliser des **aides financières spécifiques**, en particulier de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat),
- ✓ Un **programme pluri-annuel** (3 à 5 ans), territorialisé et partenarial (ANAH, Communauté de Communes, Département, Région),
- ✓ Une **ingénierie de terrain dédiée** avec une animation à l'échelle du territoire pour accompagner et conseiller les particuliers qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration de leur logement.

PRESENTATION DU TERRITOIRE

1



1.1 Données de cadrage



Réalisation Altair – source IGN

La communauté de communes Arize-Lèze est un territoire d'Occitanie situé dans le département de l'Ariège, en limite de la Haute-Garonne. La CCAL est née de la fusion de deux anciennes communautés de communes en janvier 2017 (CC de l'Arize et CC de la Lèze).

Le territoire se situe à proximité de deux voies structurantes, d'importance régionale et nationale, la Pyrénéenne (A64) et l'Ariégeoise (A61). C'est une des portes d'entrée du Parc National des Pyrénées Ariégeoises et du département de l'Ariège. On

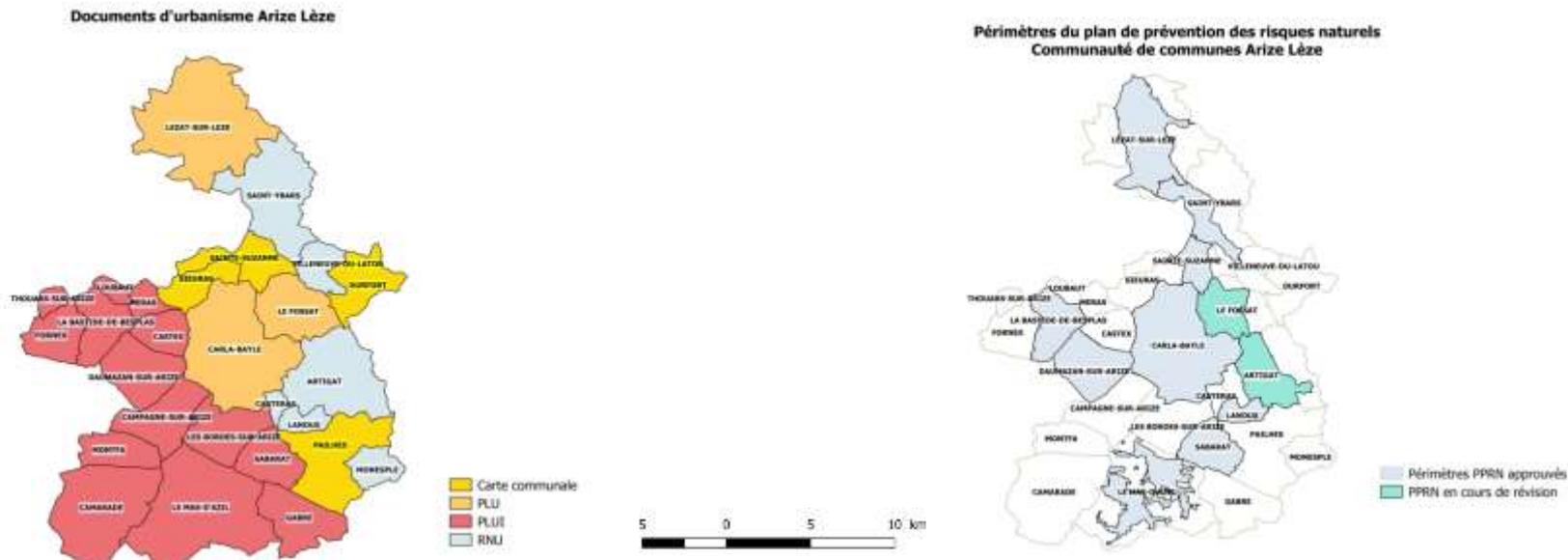
La communauté de communes Arize -Lèze en quelques chiffres :

- ✓ 27 communes
- ✓ 10 728 habitants en 2013
- ✓ Superficie : 381 km²
- ✓ Densité de population : 28.2 hab/km² en 2013
- ✓ 6 444 logements en 2013
- ✓ 4 713 ménages/ RP en 2013

distingue le nord du territoire marqué par l'influence de l'agglomération toulousaine, et le sud, plus rural, dans la zone pré-pyrénéenne du Plantaurel.

Bien que composée pour l'essentiel de communes de dimension modeste (moins de 500 habitants), la communauté de communes compte trois bourgs importants assurant une véritable fonction de pôles ruraux intermédiaires : Lézat-sur-Lèze (2 373 habitants), Le Mas-d'Azil (1 187 habitants) et Le Fossat (1 076 habitants).

1.2. Documents d'urbanisme et risque d'inondation



Sur le territoire, 20 communes sont soumises à un document d'urbanisme :

- les 14 communes de l'ancienne CC de l'Arize sont soumises à un PLUi, approuvé le 05/07/2015 ;
- 3 communes sont soumises à un PLU : Carla-Bayle (approuvé le 15/11/2011), Le Fossat (approuvé le 12/08/2013) et Lézat-sur-Lèze (approuvé le 19/10/2011) ;
- 3 communes sont soumises à une carte communale : Pailhès (approuvée le 16/05/2005), Sainte-Suzanne (approuvée le 04/09/2015) et Sieuras (approuvée le 28/03/2013).

Les autres communes sont soumises au Règlement national d'urbanisme : Artigat, Casteras, Durfort, Lanoux, Monesple, Villeneuve-du-Latou et Saint-Ybars,

La CC Arize-Lèze est traversée par deux vallées dont les rivières peuvent constituer un danger pour les populations et les biens.

13 communes sont soumises à un Plan de prévention des risques naturels : Artigat, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Daumazan-sur-Arize, La Bastide-de-Besplas, Lanoux, Le Fossat, Le Mas-d'Azil, Les Bordes-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Sabarat, Sainte-Suzanne et Saint-Ybars. 2 communes ont un PPRN en cours de révision : Le Fossat et Artigat.

Ces communes sont principalement soumises au risque d'inondation de l'Arize et de la Lèze engendré par des crues rapides ou des crues à caractère torrentiel des rivières ou de leurs affluents.

Parmi ces communes, nombreuses sont celles qui connaissent des risques majeurs dans leur centre-bourg.

DÉMOGRAPHIE ET ÉLÉMENTS SOCIAUX DE RÉFÉRENCE

2



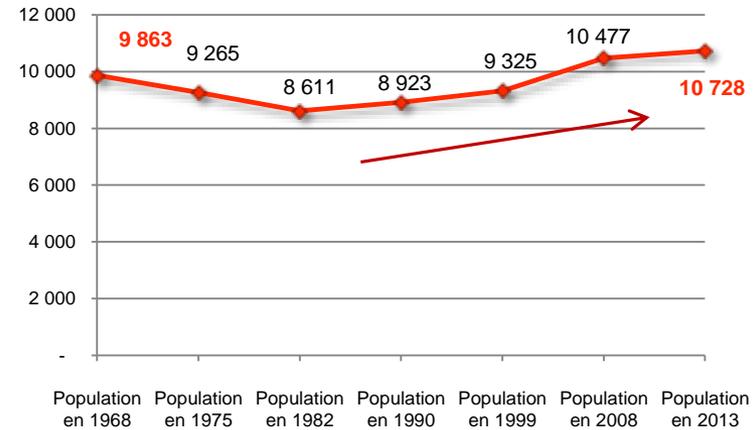
2.1. Un territoire qui gagne des habitants depuis 1982

Variation annuelle moyenne de la population

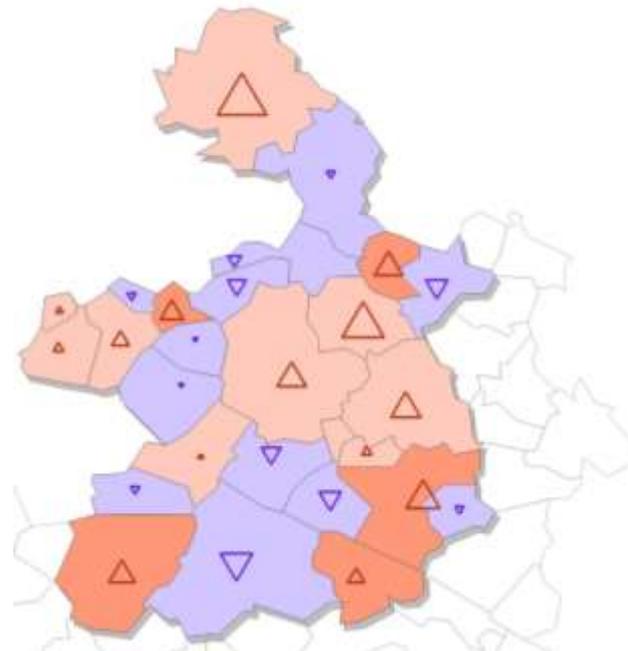
	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2008	2008 - 2013	1968 - 2013
CCAL	-0,9%	-1,0%	0,4%	0,5%	1,3%	0,5%	0,2%
dont Le Fossat	0,7%	-0,6%	1,7%	0,4%	2,9%	1,3%	1,1%
dont Lézat-sur-Lèze	1,0%	-0,2%	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%
dont Le Mas-d'Azil	-1,0%	-1,6%	-0,9%	-1,7%	1,0%	-0,6%	-0,8%
dont autres communes	-1,7%	-1,2%	0,5%	0,9%	1,3%	0,4%	0,1%
Ariège	-0,1%	-0,2%	0,1%	0,1%	1,0%	0,3%	0,2%

Source Insee RP 1968 à 2013

Evolution de la population entre 1968 et 2013 Communauté de communes Arize Lèze



- Population totale en 2013 : 10 728 habitants
- Le territoire connaît un regain de la population à partir de 1982, soit + 2 117 habitants.
- Une croissance démographique supérieure à celle du département au cours de la dernière période (2008 – 2013)
- La commune du **Mas d'Azil** voit sa population diminuer régulièrement depuis 1990, soit une perte de 120 habitants.
- A l'inverse **Le Fossat** et **Lézat-sur-Lèze** ont gagné respectivement 322 et 409 habitants.



Taux de variation de la population entre 2008 et 2013

- gain de population supérieur à 10 %
- gain de population de 0 à 10 %
- perte de population

Evolution de la population 2008 - 2013 (valeurs absolues)

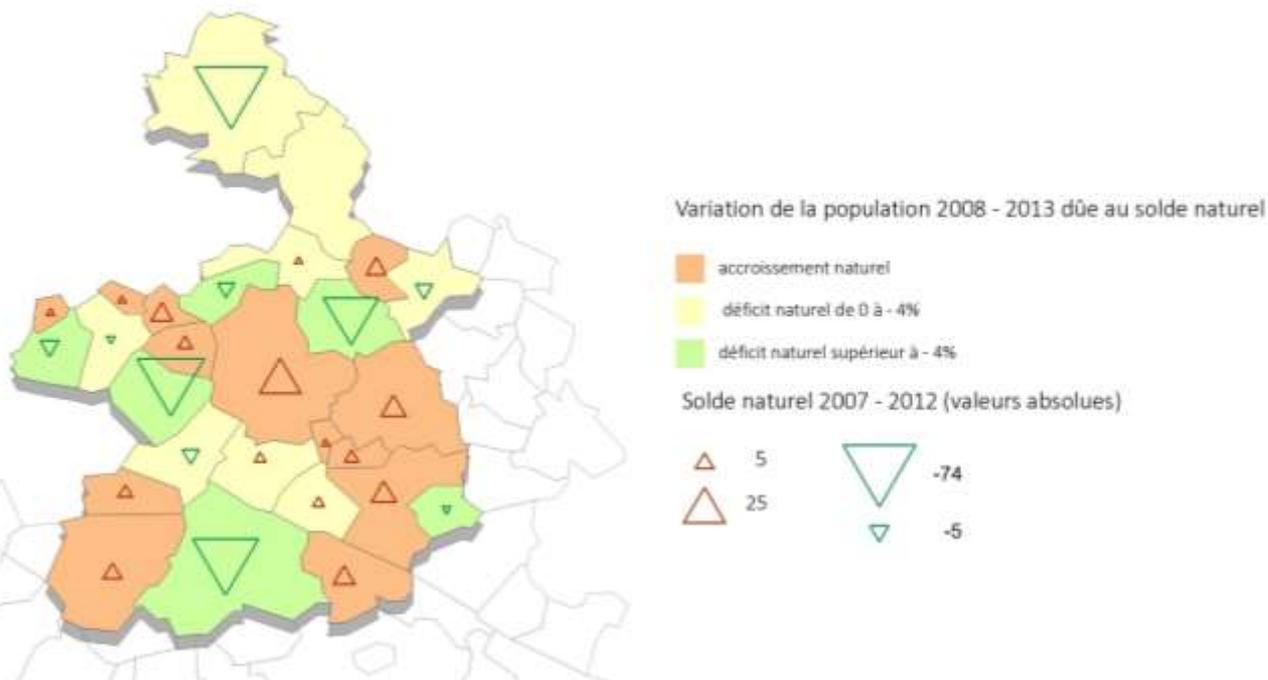


Réalisation Altair – source INSEE

2.2. Les composantes du regain démographique : un solde naturel négatif compensé par un solde migratoire positif

	Population en 2013	Evolution population 2008 - 2013	Solde naturel 2008 -2013	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Solde migratoire 2008-2013	Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire
CCAL	10 728	251	-177	-0,3%	428	0,8%
dont Le Fossat	1 076	66	-43	-0,8%	109	2,1%
dont Lézat-sur-Lèze	2 373	91	-74	-0,6%	165	1,4%
dont Le Mas-d'Azil	1 187	-39	-62	-1,0%	23	0,4%
dont autres communes	6 092	133	2	0,0%	131	0,4%
Ariège	152 684	2 483	-1 483	-0,2%	3 966	0,5%

Source Insee RP 2008 et 2013

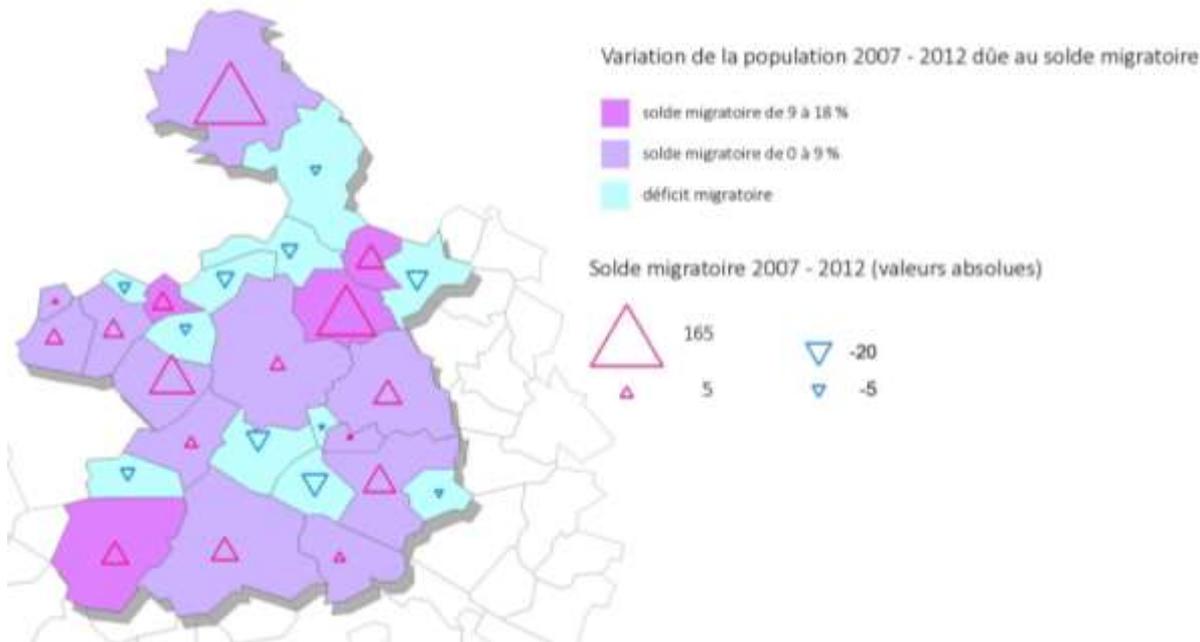


- Un solde naturel négatif entre 2008 et 2013 sur l'ensemble du territoire : -0.3% correspondant à -177 personnes.
- Un déficit naturel marqué sur les trois communes principales, oscillant entre -1.0% et -0.8%.
- Un solde naturel négatif légèrement plus important qu'à l'échelle du département.

2.2. Les composantes du regain démographique : un solde naturel négatif compensé par un solde migratoire positif

	Population en 2013	Evolution population 2008 - 2013	Solde naturel 2008 -2013	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Solde migratoire 2008-2013	Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire
CCAL	10 728	251	-177	-0,3%	428	0,8%
dont Le Fossat	1 076	66	-43	-0,8%	109	2,1%
dont Lézat-sur-Lèze	2 373	91	-74	-0,6%	165	1,4%
dont Le Mas-d'Azil	1 187	-39	-62	-1,0%	23	0,4%
dont autres communes	6 092	133	2	0,0%	131	0,4%
Ariège	152 684	2 483	-1 483	-0,2%	3 966	0,5%

Source Insee RP 2008 et 2013



- Arrivée de nouvelles populations : +0.8% par an entre 2008 et 2013.

→ le solde migratoire compense le solde naturel négatif.

- Au niveau départemental, le solde migratoire est également positif, avec une valeur légèrement inférieure à celle de la communauté de communes.

2.3. Une population vieillissante

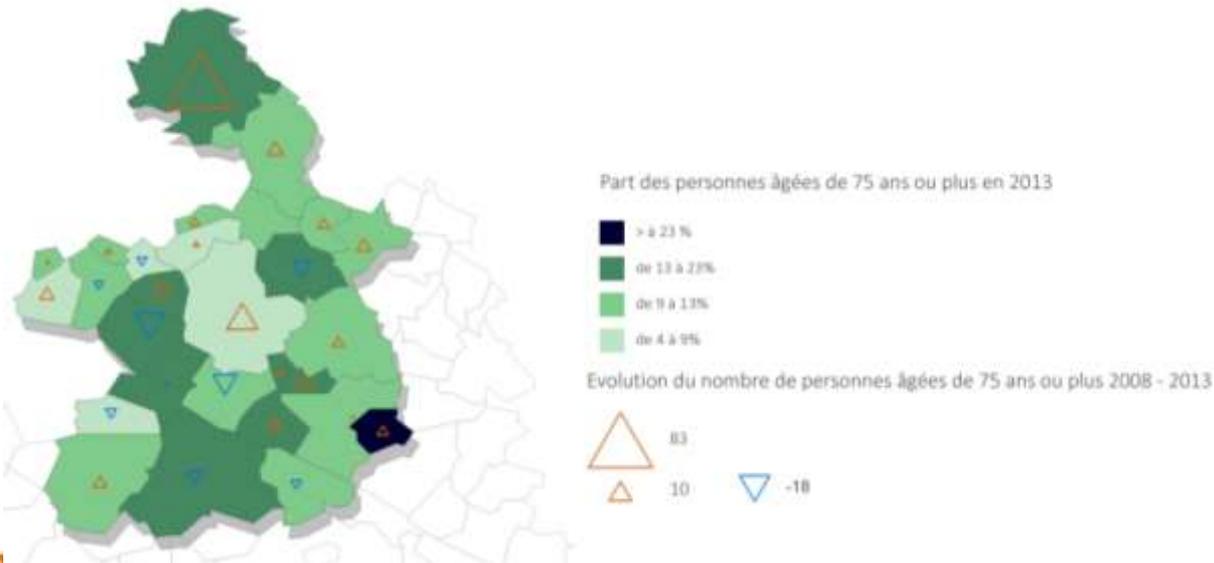
Structure d'âge et indice de jeunesse

	Part des moins de 20 ans (2013)	Part des plus de 60 ans (2013)	Indice de jeunesse (2013)
CCAL	21,5%	31,1%	0,69
dont Le Fossat	22,6%	29,8%	0,76
dont Lézat-sur-Lèze	22,7%	31,5%	0,72
dont Le Mas-d'Azil	17,0%	36,6%	0,46
dont autres communes	21,7%	29,4%	0,74
Ariège	21,5%	30,9%	0,69

Source Insee RP 2013

Indice de jeunesse : rapport entre les personnes de moins de 20 ans et les plus de 60 ans (INSEE)

Le vieillissement de la population



	Part des 75 ans ou plus (2008)	Part des 75 ans ou plus (2013)	Evolution des 75 ans ou plus (2008 - 2013)
CCAL	13,1%	13,7%	7,2%
dont Le Fossat	16,6%	15,0%	-4,1%
dont Lézat-sur-Lèze	12,7%	15,8%	28,6%
dont Le Mas-d'Azil	19,2%	19,4%	-2,1%
dont autres communes	11,3%	11,9%	7,1%
Ariège	12,3%	12,8%	5,8%

Source Insee RP 2013

- Part importante de personnes âgées sur le territoire avec 13,7 % de la population âgée de plus de 75 ans (contre « seulement » 12,8 % à l'échelle départementale).

- Tendance au vieillissement de la population avec une augmentation du nombre de personnes du « grand âge » : +7,2 % de personnes de plus de 75 ans

→ Ces évolutions démographiques rappellent les besoins croissants en matières d'accompagnement des personnes âgées (offre de service et conditions de maintien à domicile)

→ Première génération de personnes isolées en milieu rural.

2.3. Une population vieillissante

▪ Existence d'une offre de services en direction des personnes en perte d'autonomie

Le territoire Arize-Lèze dispose d'une offre de services et d'un accompagnement structuré pour répondre aux besoins des personnes âgées (aide ménagère, service de soins infirmiers, etc.), notamment autour des structures CLIC, Ariège Assistance et Association Micheline Goyheneche. Le risque d'une « fragilisation » de l'offre médicale dans les prochaines années, en particulier sur le secteur de l'Arize, a toutefois été évoqué.

▪ Le maintien à domicile constitue une problématique majeure pour les acteurs locaux

Les acteurs de terrain ont souligné l'importance de la thématique du maintien à domicile des personnes âgées. Les services se trouvent régulièrement confrontés à des situations nécessitant d'adapter le logement :

- besoins récurrents en terme d'adaptation des sanitaires,
- nécessité de créer des cellules de vie cohérentes au sein de grands logements mal isolés,
- problématiques d'accès à l'étage des maisons, etc.

La sollicitation d'un accompagnement pour des travaux d'adaptation dans le cadre du PIG départemental à destination des personnes âgées ne semble pas être systématique pour les acteurs rencontrés.

A travers les entretiens menés auprès des élus, plusieurs maires ont confirmé l'existence de besoin d'adaptation de logements au vieillissement des occupants.

	GIR 1	GIR 2	GIR 3	GIR 4	Total
CCAL	3	32	46	110	191

Source Département 09 – APA 2016

▪ 191 personnes bénéficient de l'APA à domicile sur le territoire Arize-Lèze. La majorité d'entre elles ont une perte d'autonomie évaluée en GIR 4, c'est-à-dire une perte d'autonomie modérée (personnes n'assumant pas seules leurs transferts mais qui peuvent se déplacer à l'intérieur de leur logement et personnes devant être aidées pour les activités corporelles (toilette, habillage) et pour les repas.

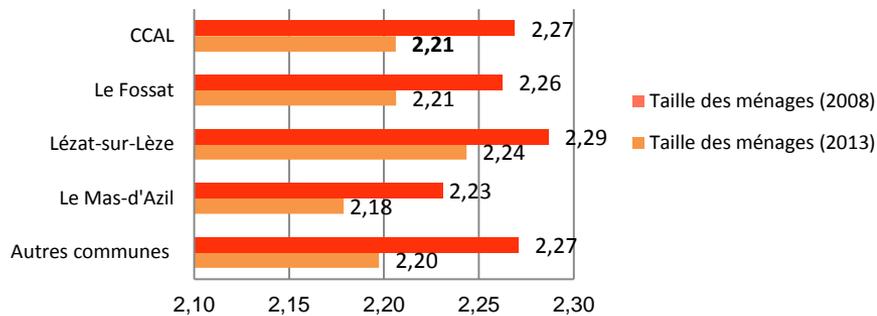
▪ La prestation de compensation du handicap (PCH) a fait l'objet de 24 accords en 2015 et 21 accords en 2016.

2.4. Une augmentation du nombre de ménages en parallèle de la baisse de leur taille

	Population des ménages (2008)	Nombre de ménages (2008)	Population des ménages (2013)	Nombre de ménages (2013)	Evolution du nombre de ménages 2008 -2013
CCAL	10 185	4 489	10 398	4 713	5,0%
<i>dont Le Fossat</i>	968	428	1036	470	9,7%
<i>dont Lézat-sur-Lèze</i>	2 232	976	2 275	1 014	3,9%
<i>dont Le Mas-d'Azil</i>	1 185	531	1 148	527	-0,8%
<i>dont autres communes</i>	5 800	2 554	5 939	2 703	5,8%
Ariège	146 334	66 960	148 632	69 791	4,2%

Source Insee RP 2008 et 2013

Evolution de la taille des ménages
Communauté de communes Arize Lèze

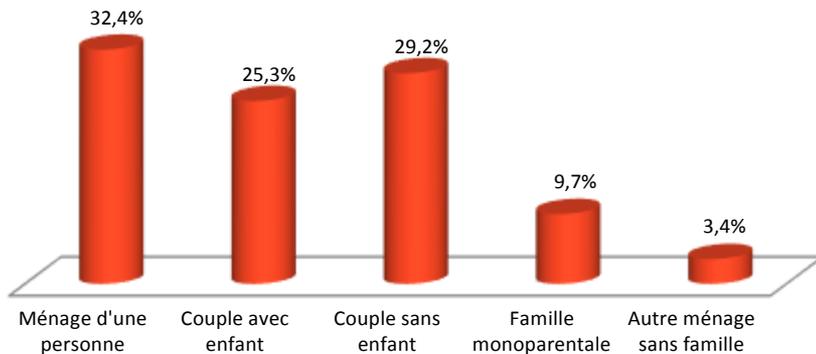


- 4713 ménages en 2013 contre 4489 en 2008, soit 224 ménages de plus, une augmentation de 5% sur la communauté de communes.

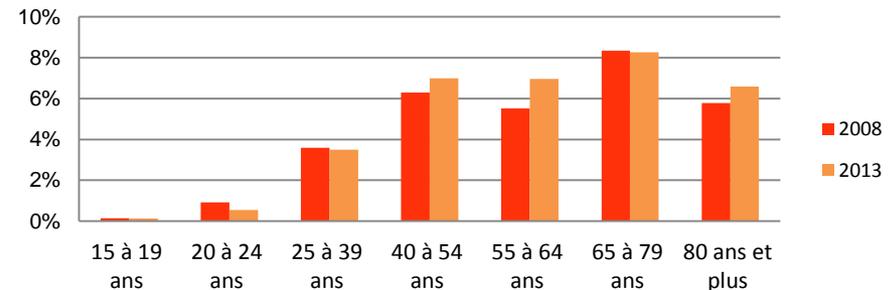
- Diminution de la taille des ménages : 2,27 personnes par ménages en 2008 contre 2,21 personnes par ménages en 2013.

- La croissance du nombre de ménages est légèrement supérieure à celle de l'Ariège.

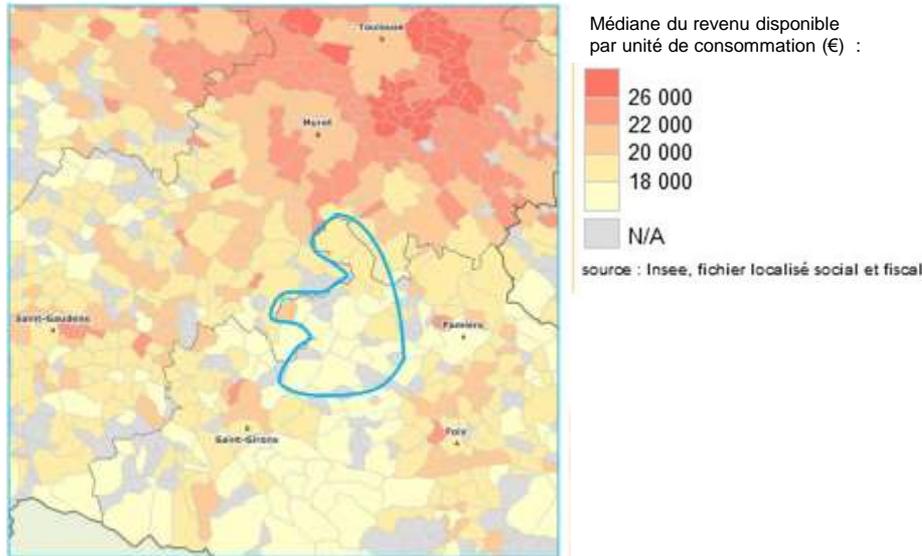
Ménages selon leur composition (2013)
Communauté de communes Arize Lèze



Répartition par âge des personnes vivant seules
Communauté de communes Arize Lèze



2.5. Un faible niveau de revenu des ménages



- Une proportion de ménages non-imposables importante : 59 % des ménages fiscaux non imposables à l'échelle du territoire, contre 53 % pour l'Ariège .
- Pour le secteur de la Lèze (17 921 €), comme pour le secteur de l'Arize (16 431 €), la médiane du revenu disponible est inférieure à la valeur départementale (18 523 €).
- En 2013, pour le secteur de l'Arize les revenus des ménages proviennent de revenus de substitution (retraites et pensions à hauteur de 45,8 % contre 37,1 % pour le secteur de la Lèze – 41,7% pour l'Ariège). Cette disparité s'explique en particulier par le poids significatif des revenus issus des pensions/retraites pour le secteur de l'Arize (38,7% contre 31,1% pour la Lèze).

	Nombre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux non-imposables	Médiane du revenu disponible/UC (€)
CCAL	4 466	58,5%	n.c
dont Le Fossat	432	n.c	16 795
dont Lèzat-sur-Lèze	964	53,6%	18 854
dont Le Mas-d'Azil	508	n.c	16 651
dont autres communes	n.c	n.c	n.c
Ariège	67 189	52,5%	18 523

Source Insee DGFIP 2013

2.6. Ménages éligibles à l'ANAH

Ménages éligibles aux aides de l'ANAH (PO très modestes + PO modestes)

dont ménages PO très
modestes

CCAL *	1 724	1 285
dont Le Fossat	135	97
dont Lézat-sur-Lèze	306	210
dont Le Mas-d'Azil	217	165
Dont autres communes	n.c	n.c
Ariège	20 280	13 752

Source Filocom 2015 et * Filocom 2013

Ménages PO éligibles (logt construit avant 1975) Ménages PO éligibles âgés de plus de 75 ans Ménages PO éligibles âgés de plus de 60 ans

dont ménages PO très modestes

dont ménages PO très modestes

dont ménages PO très modestes

CCAL	1 410	1 092	612	524	1 039	815
------	-------	-------	-----	-----	-------	-----

Source Filocom 2013

- En 2015, **1 724 ménages PO** sont éligibles aux aides de l'ANAH au regard de leurs revenus sur la CC Arize – Lèze, soit **52,2 % des propriétaires occupants du territoire** qui serait potentiellement éligibles aux subventions ANAH (contre 46 % des PO du département éligibles).
- 75 % des propriétaires éligibles sont des PO sous plafond de revenus « très modestes » (contre 70 % à l'échelle du département)

→ **Fort potentiel de situation à traiter dans le cadre d'une procédure d'amélioration de l'habitat.**

- 1 410 ménages PO éligibles occupent un logement construit avant 1975 et par conséquent seraient potentiellement concernés par des besoins d'amélioration énergétique : près de **82 % des ménages éligibles à l'ANAH !**

→ **Besoins importants pour répondre à l'enjeu de réhabilitation énergétique du parc ancien.**

- 60% des PO éligibles sont âgés de plus de 60 ans, soit 1 039 ménages !

→ **Nécessité de prise en compte des besoins des ménages pour favoriser le maintien à domicile et faire face au vieillissement.**

2.7 Publics fragiles et aides au logement

- Au cours de 3 dernières années, 521 demandes auprès du Fonds Unique Habitat (FUH) départemental ont été accordées sur le territoire Arize – Lèze, représentant 215 128 € d'aides financières en direction de ménages en difficultés au regard du logement pour l'accès, le maintien ou le paiement de factures énergétiques.
- Entre 2014 et 2016, l'enveloppe annuelle globale, mobilisée dans le cadre du Fonds Unique Habitat (FUH), s'élève en moyenne à 71 709 €/an, pour une moyenne de 173 dossiers/an, soit une aide moyenne de 413 €/bénéficiaire.
- Prédominance des dossiers liés à des factures énergie (cf paragraphe problématique énergétique des logements)
- Globalement, les sollicitations FUH sont stables pour Arize – Lèze au cours des 3 dernières années, mais à l'échelon départemental les engagements financiers et les aides moyennes sont en augmentation.

CC Arize – Lèze – Aides FUH accordées												
	Accès			Maintien			Energie			Total FUH		
	Montant aides	Nombre d'aides	Aide moyenne	Montant aides	Nombre d'aides	Aide moyenne	Montant aides	Nombre d'aides	Aide moyenne	Montant aides	Nombre d'aides	Aide moyenne
2014	24 654 €	38	649 €	18 108 €	20	905 €	31 289 €	120	261 €	75 663 €	178	425 €
2015	20 862 €	35	596 €	9 998 €	11	909 €	36 728 €	134	274 €	69 139 €	180	384 €
2016	19 352 €	24	806 €	10 571 €	15	705 €	38 853 €	124	313 €	70 326 €	163	431 €
Total												
2014	64 868 €	97	669 €	38 678 €	46	841 €	106 870 €	378	283 €	215 128 €	521	413 €
2016												

Démographie et éléments sociaux

Éléments de synthèse

2



- Une population totale de 10 728 habitants et 4 713 ménages en 2013.
- **Un solde migratoire, lié à l'arrivée de nouveaux habitants, largement positif** permet de compenser le déficit naturel de la population observé sur le territoire : territoire attractif qui connaît une **dynamique démographique depuis 1982**, avec une croissance annuelle supérieure à la moyenne départementale mais présentant des disparités communales.
- Une augmentation du nombre de ménages en parallèle de la baisse de leur taille induisant de nouveaux besoins en logements
- **Une importance du poids des personnes âgées** et tendance au vieillissement de la population plus marquées qu'au niveau départemental
- **Une offre de service en direction des personnes âgées favorisant le maintien à domicile** mais une identification de besoins d'adaptation des logements par les acteurs de terrain.
- Une part importante de ménages non-imposables et **52 % des propriétaires du territoire seraient potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH**, soient 1 724 ménages, dont 75 % de propriétaires occupants « très modestes ».
- Une importance des **demandes d'aide émanant de ménages en difficultés au regard du logement pour l'accès, le maintien ou le paiement de factures énergétiques** (en moyenne 170 demandes FUH / an)

Enjeu

Adapter les réponses en termes d'habitat aux besoins des ménages en tenant compte des évolutions sociologiques, sociétales et économiques du territoire, notamment le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, les personnes aux revenus modestes ou en situation de fragilité.

PARC DE LOGEMENTS

3

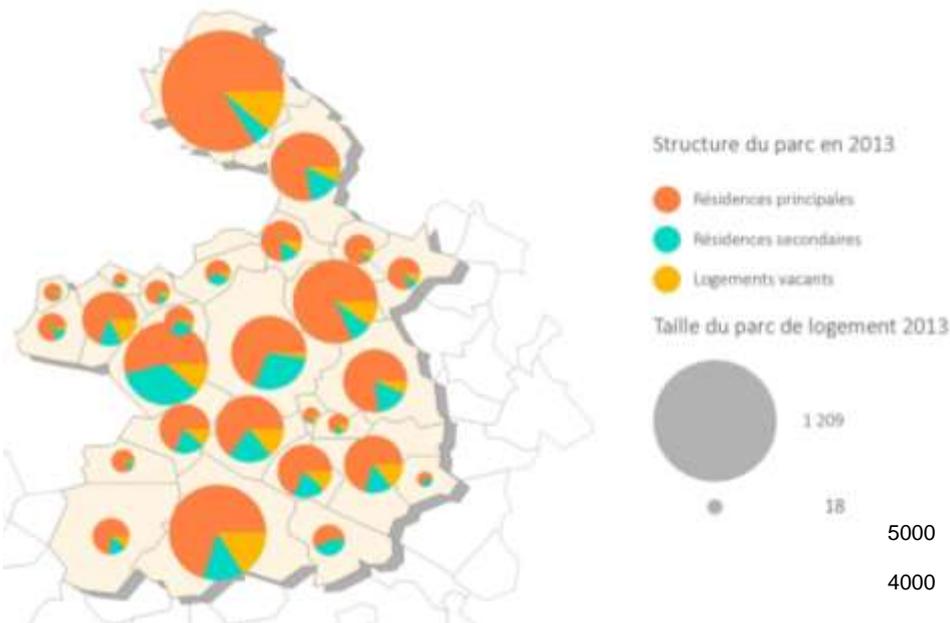


3.1. Un parc de logements en augmentation entre 2008 et 2013

Structure du parc de logements

	Logements (2008)	Logements (2013)	Evolution du parc (2008 - 2013)	Résidences principales (2013)	% RP 2013	Résidences secondaires (2013)	% RS 2013	Logements vacants (2013)	% LV 2013
CCAL	6 038	6 444	6,7%	4 713	73,1%	1 027	15,9%	703	10,9%
<i>dont Le Fossat</i>	527	574	8,8%	470	81,8%	47	8,2%	57	10,0%
<i>dont Lézat-sur-Lèze</i>	1 149	1 209	5,2%	1 014	83,9%	58	4,8%	136	11,3%
<i>dont Le Mas-d'Azil</i>	688	750	9,0%	527	70,3%	102	13,6%	121	16,1%
<i>dont autres communes</i>	3 674	3 911	6,4%	2 703	69,1%	820	21,0%	388	9,9%
Ariège	100 071	106 059	6,0%	69 791	65,8%	26 321	24,8%	9 946	9,4%

Source Insee RP 2008 et 2013

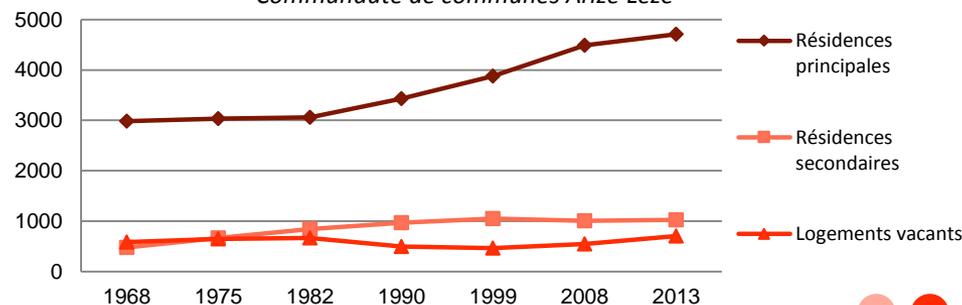


Réalisation Altair – source INSEE

- 6 444 logements dont 73,1% résidences principales (RP) en 2013.
- Une augmentation de 6,7% du parc de logements, soit 406 logements supplémentaires entre 2008 et 2013 :
 - + 5% RP entre 2008 et 2013 (+224 RP)
 - + 2% RS entre 2008 et 2013 (+21 RS)
 - + 29% LV entre 2008 et 2013 (+159 LV)
- Sur certaines communes, moins de 2/3 des logements sont des RP (Daumazan-sur-Arize, Gabre, Sieuras, Castex, Les Bordes-sur-Arize).

Evolution du nombre de logements par segment de parc

Communauté de communes Arize Lèze

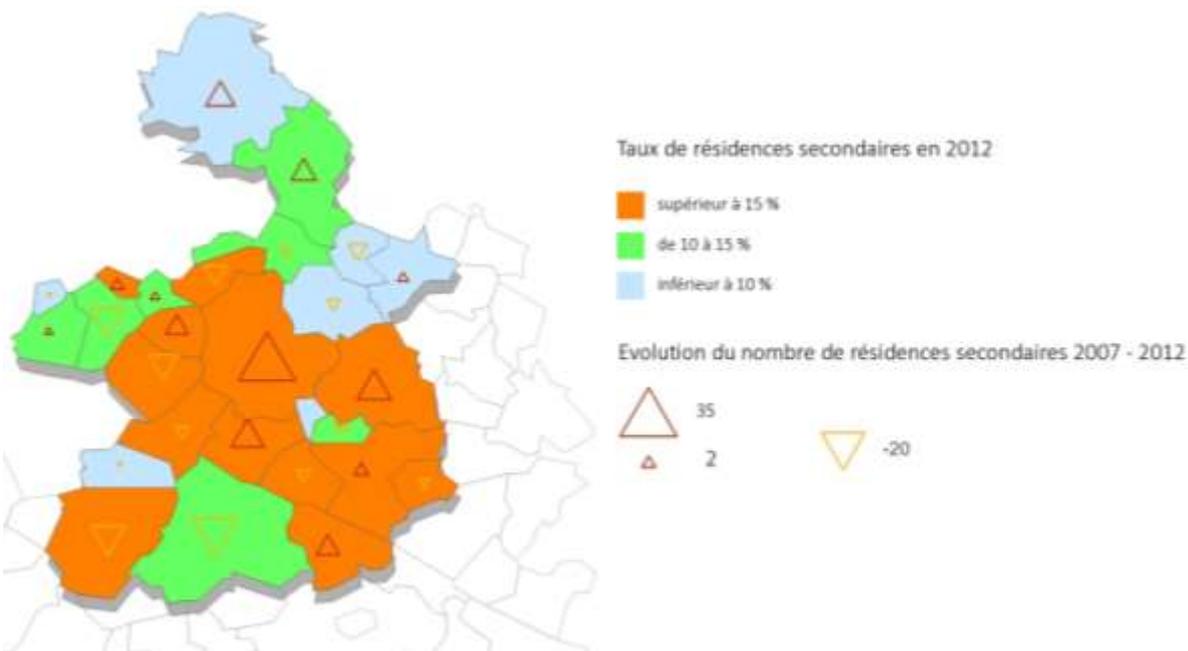


3.2. Les résidences secondaires

Structure du parc de logements

	Logements (2013)	Evolution du parc (2008 - 2013)	Résidences principales (2013)	% RP 2013	Résidences secondaires (2013)	% RS 2013	Logements vacants (2013)	% LV 2013
CCAL	6 444	6,7%	4 713	73,1%	1 027	15,9%	703	10,9%
dont Le Fossat	574	8,8%	470	81,8%	47	8,2%	57	10,0%
dont Lézat-sur-Lèze	1 209	5,2%	1 014	83,9%	58	4,8%	136	11,3%
dont Le Mas-d'Azil	750	9,0%	527	70,3%	102	13,6%	121	16,1%
dont autres communes	3 911	6,4%	2 703	69,1%	820	21,0%	388	9,9%
Ariège	106 059	6,0%	69 791	65,8%	26 321	24,8%	9 946	9,4%

Source Insee RP 2008 et 2013



Réalisation Altair – source INSEE

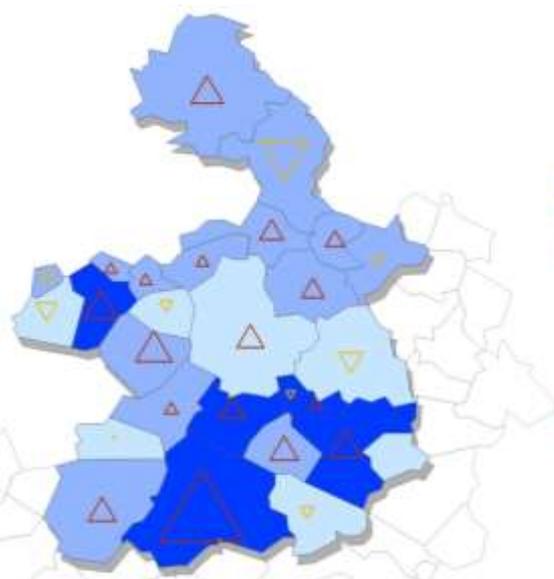
- La part des résidences secondaires de la communauté de communes (15,9%) reste inférieure à celle de l'Ariège (24,8%) ; ce parc est en légère croissance entre 2008 et 2013.

- Quelques communes se distinguent par l'importance du poids des résidences secondaires : **Gabre** (40%), **Daumazan-sur-Arize** (34%), **Sieuras** (30%) et **Carla-Bayle** (29%). A l'inverse, **Lézat-sur-Lèze** et **Le Fossat** connaissent une faible part de résidences secondaires.

3.3. La vacance des logements en hausse

	Logements vacants en 2008	Part des LV 2008 (%)	Logements vacants en 2013	Part des LV 2013 (%)	Evolution du nombre de LV 2008-2013
CCAL	544	9,0%	703	10,9%	29,3%
dont Le Fossat	51	9,6%	57	10,0%	12,6%
dont Lézat-sur-Lèze	124	10,8%	136	11,3%	10,4%
dont Le Mas-d'Azil	34	4,9%	121	16,1%	255,8%
dont autres communes	335	9,1%	388	9,9%	15,8%
Ariège	7 770	7,8%	9 946	9,4%	28,0%

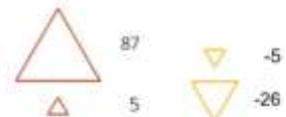
Source Insee RP 2008 et 2013



Taux de logements vacants en 2013

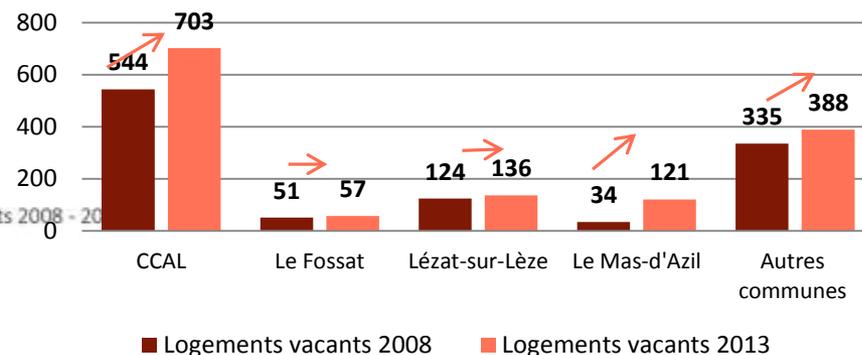


Evolution du nombre de logements vacants 2008 - 2013



Evolution du nombre de logements vacants entre 2008 et 2013

Communauté de communes Arize Lèze



- Un taux de vacance plus élevé qu'à échelon départemental : 10,9% de logements vacants, soit 703 logements, contre 9,4% en Ariège.
- Un parc de logements vacants en augmentation significative entre 2008 et 2013 (+29,3%).
- 6 communes ont un taux de vacance supérieur à 14%, dont notamment **La Bastide-de-Besplas**, **Les Bordes-sur-Arize**, **Pailhes** et **Le Mas-d'Azil**. Cette dernière a multiplié par près de 4 son parc de logements vacants sur la période 2008 – 2013, passant de 34 à 121 logements vacants.

Réalisation Altair – source INSEE

3.3. La vacance - approche qualitative

Le diagnostic du PLUi de l'Arize, souligne que « [...] la vacance apparaît ainsi fortement structurelle sur le territoire. [...] la vacance du logement n'apparaît pas trop préoccupante sur le territoire, elle devra néanmoins être prise en compte dans le cadre du PLUi [...] nombre de logements vacants se situent dans les centres bourgs anciens. [...] Il s'agit d'un enjeu important à prendre en compte dans le renouvellement et la reconquête des centres bourgs. »

L'enquête communale et les investigations de terrain ont permis d'appréhender le phénomène de la vacance, problématique notamment évoquée en lien avec la dévitalisation des centres-bourgs (cf fiches communales ci-après).

Plusieurs élus rappellent des mutations de propriété plus fréquentes depuis quelques années qui participent à un **mouvement de revalorisation / amélioration** d'un bâti jusque là délaissé. Les élus envisagent ce bâti vacant comme un potentiel à reconquérir mais dont la mobilisation peut-être difficile.

Les acteurs de terrain (professionnels de l'immobilier) soulignent la vacance de certains biens ne répondant plus aux **qualités d'habitabilité** aujourd'hui demandées, en premier lieu desquels se trouve l'absence d'espace extérieur privatif pour les maisons de ville et l'insuffisance de l'éclairage naturel.

Biens vacants présentant un caractère dégradé



Le Mas-d'Azil



Sabarat



Les Bordes-sur-Arize

3.3. La vacance - approche qualitative

Schématiquement, plusieurs type de vacances peuvent être distinguées :

-**vacance conjoncturelle** qualifiant les biens libres lors d'une remise en location entre deux locataires, lors de travaux et correspondant à une vacance inférieure à un an,

-**vacance structurelle de biens immobiliers actuellement sur le circuit de la vente**. Ces biens correspondent au cœur de cible d'une politique de reconquête du patrimoine immobilier vacant. Les biens à la vente sont relativement nombreux. Le coût globalement élevé des réhabilitations freine les candidats à l'investissement. Les vendeurs, héritiers de la première voire de la deuxième génération, n'hésitent pas à se défaire de leur bien.

- **vacance structurelle hors marché de la vente** peut être multifactorielle :

- . bâtiments dont la dégradation est très avancée ou quasiment à l'état de ruine,
- . situations bloquées juridiquement (successions non réglées, indivisions...),
- . rétentions du bien : réservé pour soi / conservation du patrimoine familial ou en attente d'une meilleure opportunité de vente,
- . insuffisance des moyens financiers et/ou âge avancé d'une partie des propriétaires,
- . frilosité de propriétaires âgés pour continuer à louer (lourdeurs administratives, gestion locative...).

Biens vacants sur le marché de la vente



Artigat – bien vacant à la vente



La Mas d'Azil – bien à la vente



La Bastide-de-Besplas – bien à la vente

Ensembles immobiliers vacants de grande taille dont la reconquête implique des travaux conséquents



Le Mas d'Azil



Le Fossat

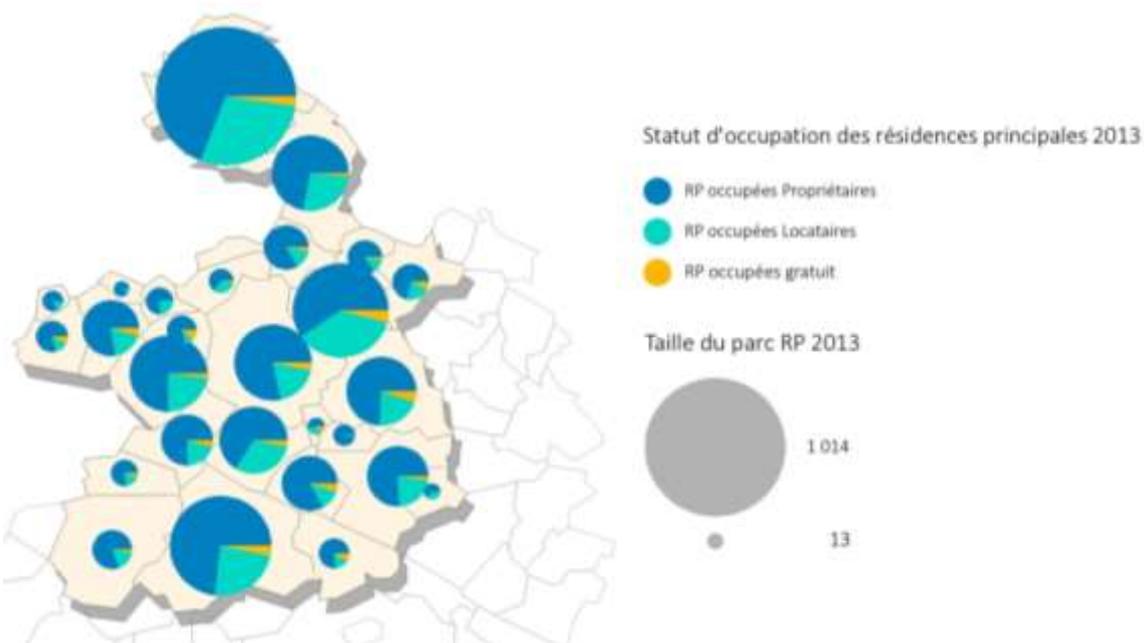


Saint-Ybars

3.4. Statut d'occupation des résidences principales

	Résidences principales (2013)	Part RP occupées par des propriétaires (2013)	Part RP occupées par des locataires (2013)	Part RP logés à titre gratuit (2013)
CCAL	4 713	72%	24%	3%
<i>dont Le Fossat</i>	470	59%	37%	4%
<i>dont Lézat-sur-Lèze</i>	1 014	69%	29%	2%
<i>dont Le Mas-d'Azil</i>	527	73%	24%	3%
<i>dont autres communes</i>	2 703	76%	21%	4%
Ariège	100 071	67%	30%	3%

Source Insee RP 2013



Réalisation Altair – source INSEE

- Un territoire dominé par les propriétaires occupants : 72% des résidences principales occupées par des propriétaires en 2013 contre 66% à l'échelle départementale.

- La part des locataires est plus importants dans les bourgs centres :
 - **Le Fossat** : 37% des résidences principales occupées par des locataires
 - **Lézat-sur-Lèze** : 29% des résidences principales occupées par des locataires.

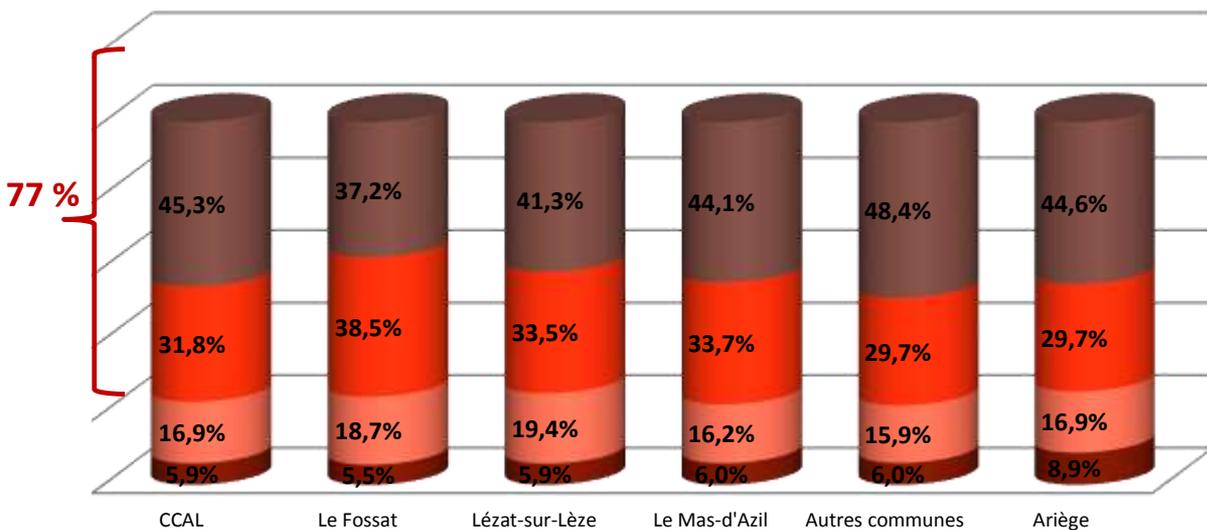
3.5. Typologie du parc de logements : une domination des grandes maisons individuelles

	Résidences principales en 2013	Part des maisons	Part des appartements	Nombre moyen de pièces des RP	Nombre moyen de pièces des maisons	Nombre moyen de pièces des appartements
CCAL	4 713	91%	8%	4,5	4,7	3,2
<i>dont Le Fossat</i>	470	86%	14%	4,4	4,5	3,2
<i>dont Lézat-sur-Lèze</i>	1 014	89%	11%	4,3	4,5	2,9
<i>dont Le Mas-d'Azil</i>	527	87%	12%	4,5	4,6	3,5
<i>dont autres communes</i>	2 703	93%	5%	4,6	4,8	3,2
Ariège	100 071	80%	19%	4,4	4,8	3,0

Source Insee RP 2013

Typologie du parc des résidences principales
Communauté de communes Arize Lèze

■ RP 1 ou 2 pièces ■ RP 3 pièces ■ RP 4 pièces ■ RP 5 pièces ou plus



- Un parc de logements monolithique avec une domination de la maison individuelle (91%) et des logements de grande taille (77% des RP comptent 4 pièces ou plus)
- Faible part d'appartements : 7% contre 19% à l'échelle départementale.
- Une part plus importante d'appartements dans les bourgs centres avec 14 % d'appartement au **Fossat** 14% et 12 % au **Mas d'Azil**.

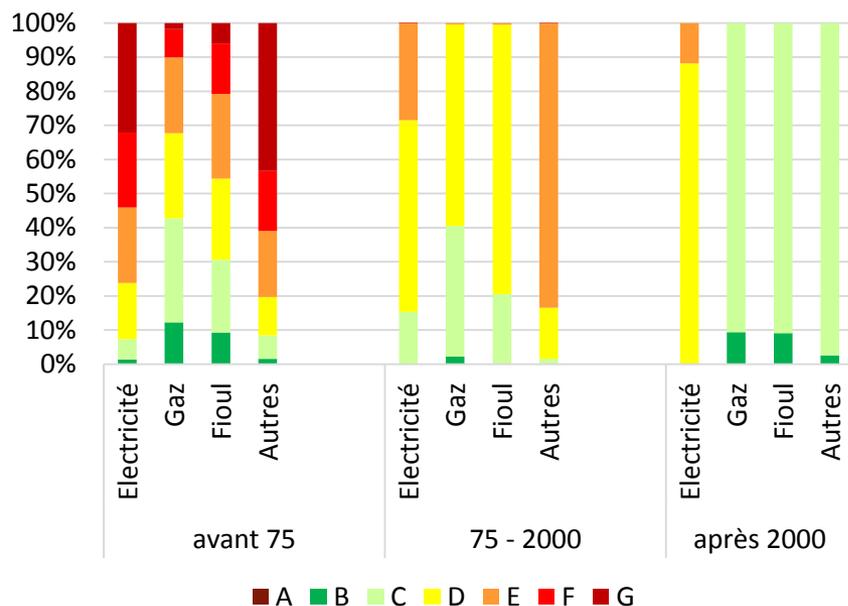
3.6. La problématique énergétique des logements - âge et morphologie du parc

Age du parc de logements

	Avant 1919		De 1919 à 1945		De 1946 à 1970		De 1971 à 1990		De 1991 à 2005		De 2006 à 2010	
	Nombre de RP	% de RP	Nombre de RP	% de RP	Nombre de RP	% de RP	Nombre de RP	% de RP	Nombre de RP	% de RP	Nombre de RP	% de RP
CCAL	1 582	34,7%	448	9,8%	623	13,6%	841	18,4%	684	15,0%	386	8,5%
Ariège	15 552	22,9%	6 715	9,9%	13 615	20,0%	16 980	25,0%	9 832	14,5%	5 251	7,7%

Source Insee RP 2013

Etiquette Energétique en fonction du mode de chauffage selon l'année de construction



- Parc des résidences principales ancien : près de 45 % des RP ont été construites avant 1946 (contre 33 % à l'échelon départemental)
- Entre 1946 et 1970, 623 résidences principales ont été achevées :
 - . Constructions peu performantes au niveau thermique (logements énergivores) : les **logements anciens** sont **facteur de vulnérabilité énergétique** notamment ceux construits avant 1975 (**50% des constructions d'avant 1975** sont classées en **étiquettes E, F, G** : les logements construits avant cette date constituent la **cible prioritaire**

→ Cible prioritaire d'intervention

- Problématique énergétique accentuée par la dominante de maisons individuelles de grande taille vue précédemment

Source : Etude DPE ANAH 2008 – Bureau études Eco2initiative (plan climat énergie)

3.6. La problématique énergétique des logements - mode de chauffage et combustibles

	Résidences principales (2013)	RP sans chauffage central ou électrique (2013)	RP avec chauffage électrique (2013)
CCAL	4 713	40%	27%
<i>dont Le Fossat</i>	<i>470</i>	<i>29%</i>	<i>40%</i>
<i>dont Lézat-sur-Lèze</i>	<i>1 014</i>	<i>19%</i>	<i>32%</i>
<i>dont Le Mas-d'Azil</i>	<i>527</i>	<i>32%</i>	<i>27%</i>
<i>dont autres communes</i>	<i>2 703</i>	<i>50%</i>	<i>23%</i>
Ariège	69 791	30%	25%

Source Insee RP 2013



Le Fossat



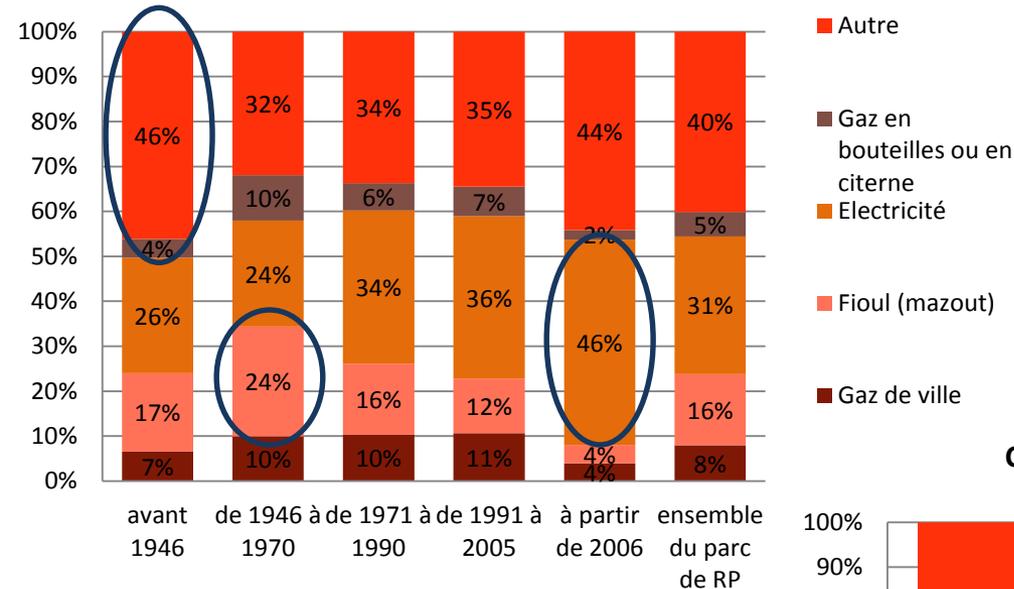
Carla-Bayle

- **40 % des RP sont dépourvues de chauffage** en 2013 contre 30 % à l'échelle départementale - elles sont souvent équipées d'un système de chauffage au bois (poêle) avec un appoint (électricité ou autre)
→ Importance du chauffage au bois en milieu rural (voir ci-après)
- 33% des RP dispose d'un chauffage central (dont 1 % chauffage central collectif)
- 27 % des RP dispose d'un chauffage électrique

Un mode de chauffage divergent selon la période d'achèvement du logement, pouvant générer différents type de précarités ou de fragilités au regard de l'énergie (difficultés à chauffer / inconfort, difficultés de paiement des factures...).

3.6. La problématique énergétique des logements - mode de chauffage et combustibles

Combustible principal selon la période d'achèvement de la résidence principale
CC Arize - Lèze



→ Les RP datant **d'avant 1946** sont chauffées à **46 %** avec un « **autre mode de chauffage** » soit 936 résidences principales en 2013 (dont chauffage au bois).

→ Surreprésentation du « fioul » parmi les RP construites entre 1946 et 1970 (152 RP)
Les ménages se chauffant au fioul sont plus vulnérables alors que les ménages se chauffant au gaz de ville sont moins concernés.

→ Surreprésentation du chauffage électrique parmi les RP construites **après 1991 et surtout à partir de 2006**

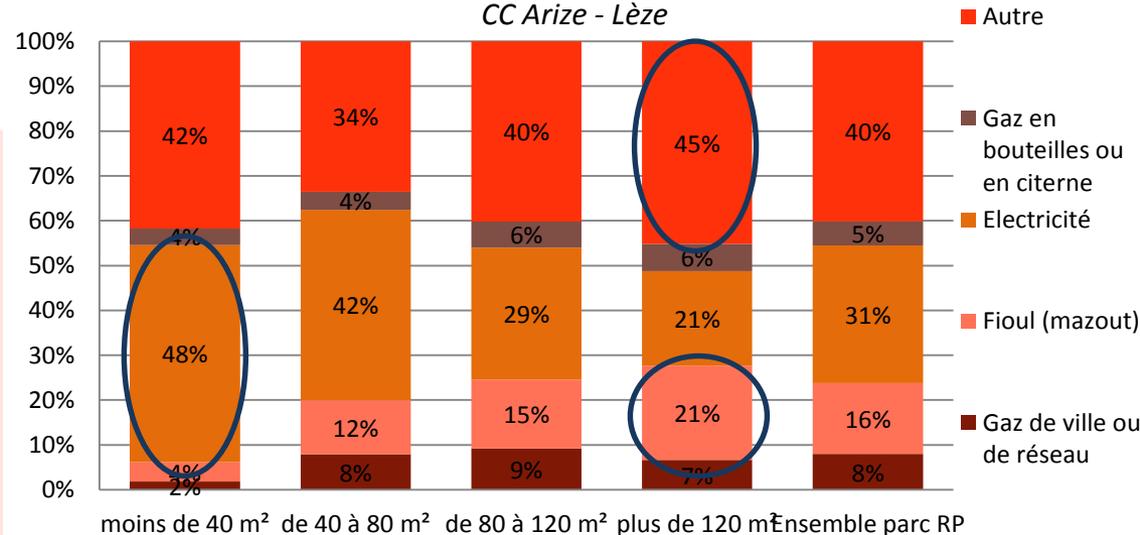
L'**électricité** est privilégiée pour les RP de petites surfaces :
→ **48 %** des RP de moins de 40m² (soit 79 RP) se chauffent à l'électricité en 2013

Surreprésentation du chauffage au bois et du chauffage fioul pour les plus grandes RP :

→ **45 %** des RP de plus de 120 m² utilisent un autre mode de chauffage (soit 552 RP avec chauffage bois)

→ **21 %** sont chauffées au fioul (soit 257 RP)

Combustible principal selon la superficie du logement
CC Arize - Lèze



Source Insee RP 2013

3.6. La problématique énergétique des logements - vulnérabilité des ménages

Sur la CC Arize - Lèze, entre 20 à 30% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique contre 11,8% en région (DREAL « Observation et statistiques – Vulnérabilité énergétique liée au logement dans la région », mars 2016), c'est-à-dire qu'ils consacrent au moins 8% de leurs revenus au chauffage de leur habitation.

Lors de la réunion de travail du 22 juin 2017, les acteurs sociaux et les acteurs du maintien à domicile ont rapporté que les questions énergétiques au sein des logements étaient très prégnantes et que les ménages en difficultés sur cette problématique étaient très nombreux.



Accompagnement par le département des ménages en situation de précarité énergétique :

Rappel définition précarité énergétique : « personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »

Intervention du Fonds Unique Habitat (FUH) :

- **Aides à l'énergie** : en moyenne 126 demandes annuellement accordées pour l'aide au paiement de factures énergie au cours des 3 dernières années :

. l'aide « énergie » constitue le 1^{er} poste d'intervention du FUH (73% des demandes accordées pour l'énergie à l'échelle de la CC Arize-Lèze contre « seulement » 58% d'aides énergie à l'échelle départementale).

. au regard de son poids démographique, la CCAL est surreprésentée dans les interventions départementales du FUH Energie (la CC Arize Lèze représente 8,4 % des aides « énergie » pour 7 % de la population départementale).

- **Mesure de prévention dans le cadre du Fonds d'Aide à la Maîtrise des Energies (Fame)** : à partir de diagnostics thermiques, conseils et préconisations aux occupants sur les éco-gestes mais aussi aides destinées à réaliser des travaux d'économies d'énergie.

Source Département 09 – Bilans FUH 2014 à 2016

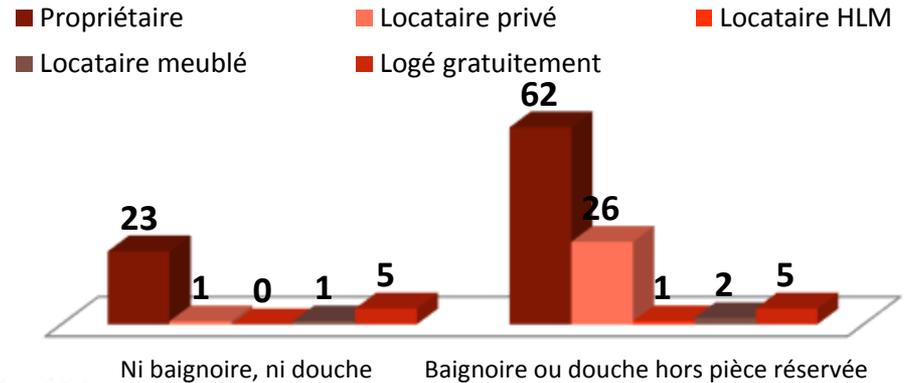
3.7. Les logements indignes ou insalubres

	Résidences principales (2013)	Part des RP sans sanitaires (2013)
CCAL	4 713	3%
dont Le Fossat	470	1%
dont Lézat-sur-Lèze	1 014	2%
dont Le Mas-d'Azil	527	2%
dont autres communes	2 703	3%
Ariège	69 791	3%

Source Insee RP 2013

Inconfort sanitaire en fonction du statut d'occupation

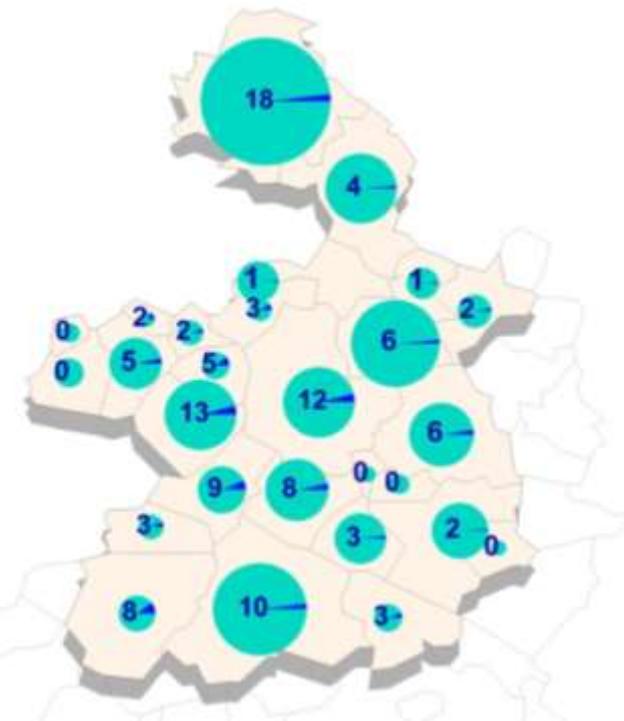
CC Arize - Lèze



Equipement sanitaire des résidences principales

- RP sans SDB, baignoire ou douche
- RP équipés SDB, baignoire ou douche

Taille du parc RP 2013



- **Confort satisfaisant** des résidences principales (dans la moyenne départementale) : seul **3% des RP ne disposent pas de salle de bain (absence de baignoire/douche ou absence de pièce spécifique)**.

→ Cela représente **126 RP sans salle de bain** pouvant néanmoins être équipés d'une baignoire ou d'une douche hors pièce réservée

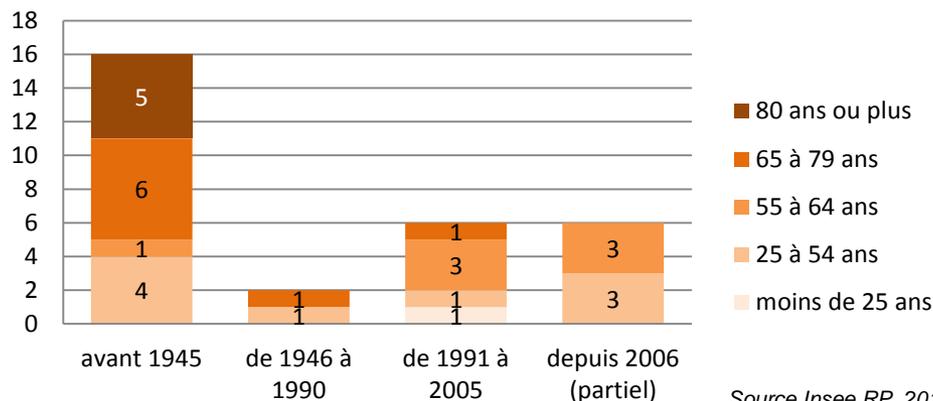
→ parmi ces 126 RP, **30 logements n'ont ni baignoire, ni douche !**

Cible prioritaire d'intervention

- Parmi les **30 RP** qui n'ont ni baignoire ni douche, **23 sont occupés par des propriétaires, 2 occupés par des locataires et 5 logés gratuitement.**

3.7. Les logements indignes ou insalubres

Age des occupants selon la période de construction des 30 RP sans baignoire ni douche
CC Arize - Lèze



Source Insee RP 2013

- Parmi les 30 RP qui n'ont ni baignoire ni douche :
 - 16 ont été construites avant 1945
 - 13 sont occupées par des ménages âgés de plus de 65 ans
 - 6 correspondent à des logements achevés après 2006, probablement hors cible d'une opération « ANAH »

- Depuis 2000, l'ARS a été saisie à 53 reprises pour des lieux de vie potentiellement indignes (à noter notamment 21 signalements sur la commune de Saint Ybars), lié à la présence d'un marchand de sommeil.
- Depuis 2010, le département s'est doté d'un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne.

Les retours des acteurs de terrain font état de l'existence de quelques situations pouvant relever de l'habitat indigne ou de problématiques liées à un manque de confort des logements.

- A travers l'enquête communale, plusieurs maires signalent quelques situations d'insalubrité avec notamment l'existence de logements locatifs de très mauvaise qualité (notamment sur des maisons de ville situées dans le centre-bourg).

- Lors de l'atelier du 22 juin 2017, les **services sociaux locaux ont souligné l'existence de situations ponctuelles** de ménages très précaires, avec parfois des situations d'habitat de fortune préoccupantes pouvant basculer sur de la marginalité. Certaines situations sont complexifiées par l'accumulation d'encombrants (syndrome de Diogène) et par la superposition de plusieurs problématiques sanitaires et sociales.

	Pré-repérage - Insalubrité		
	Nombre	Occupation	Profil occupant
Artigat	>5	locataires	ménages avec enfants / familles monoparentales / personnes isolées
La Bastide-de-Besplas	1	locataires	personnes isolées
Les Bordes-sur-Arize	2 ou 3	locataires	-
Carla-Bayle	-	locataires	-
Daumazan-sur-Arize	8	locataires	personnes isolées
Le Mas-d'Azil	-	locataires	-
Pailhès	2 à 3	locataires	ménages avec enfants
Saint-Ybars	>30	-	maisons vacantes
Castex	-	PO	personnes âgées
Villeneuve-du-Latou	1	locataires	ménages avec enfants
Sainte-Suzanne	-	PO	-

Source Enquête communale - 2017

3.7. Les logements indignes ou insalubres

Données Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) :

L'indicateur PPPI - fichier FILOCOM apprécie la qualité des logements à travers le classement cadastral. Il identifie ainsi les logements médiocres, voire dégradés, classés de catégories 6 à 8. Cette donnée est corrélée **aux revenus des ménages, au regard du seuil de pauvreté FILOCOM** :

Le PPPI est donc le nombre de résidences principales privées :

- de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- et de catégorie 7 et 8 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté

L'indicateur PPPI "**noyau dur**" permet de repérer les situations les plus prioritaires, c'est à dire les ménages aux revenus très faibles (inférieurs à 70% du seuil de pauvreté) et occupant les logements de catégories 7 et 8.

	Nombre logements PPPI 2013	PPPI occupé		PPPI occupé locataire		Nombre logements d'avant 1949
		propriétaire	occupant	du parc privé		
CC Arize Lèze	850	471	55%	293	34%	716
<i>dont Le Fossat</i>	<i>46</i>	<i>22</i>	<i>48%</i>	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>	<i>37</i>
<i>dont Lézat sur Lèze</i>	<i>87</i>	<i>35</i>	<i>40%</i>	<i>40</i>	<i>46%</i>	<i>69</i>
<i>dont Le Mas-d'Azil</i>	<i>149</i>	<i>96</i>	<i>64%</i>	<i>n.c.</i>	<i>n.c.</i>	<i>124</i>

Source PPPI 2015

	Nombre de logements PPPI 2013		Nombre de logements PPPI 2009		Nombre de logements PPPI 2005	
	<i>dont "noyau dur"</i>		<i>dont "noyau dur"</i>		<i>dont "noyau dur"</i>	
CC Arize Lèze	850	196	878	214	918	249
<i>dont Le Fossat</i>	<i>46</i>	<i>n.c.</i>	<i>46</i>		<i>45</i>	
<i>dont Lézat sur Lèze</i>	<i>87</i>	<i>12</i>	<i>129</i>		<i>141</i>	
<i>dont Le Mas-d'Azil</i>	<i>149</i>	<i>37</i>	<i>132</i>		<i>130</i>	

Source PPPI 2015

- **850 logements identifiés comme potentiellement indignes à l'échelle du territoire**, soit 9,5% du parc de résidences principales (10,9 % à l'échelle de l'Ariège).

- **196 logements PPPI noyau dur**, pouvant constituer le cœur de cible d'une politique locale d'amélioration de l'habitat.

- Poids significatif des locataires du parc privé au sein du PPPI : ils représentent 34 % du PPPI (contre 24 % de l'ensemble des RP occupées par des locataires.)

→ **indicateur de l'existence d'un parc social de fait**

- Tendance à la diminution du PPPI au cours des dernières années.

Parc de logements

Éléments de synthèse

3



- Un **parc de logements ancien** dominé par des **propriétaires** (72% de RP occupées par des propriétaires) et des **maisons** (91 %) **de grande taille** (4 pièces ou plus).
- **10,9 % de logements vacants** (2013) soit une valeur supérieure à la moyenne départementale (9,4%). Les logements vacants ont augmenté entre 2008 et 2013 (+ 159 LV). (*cf compléments d'analyse - 6. Approche des 12 centres-bourgs*)
- Environ **58 % du parc des RP construit avant 1970** et environ **14 % des RP ont été construites entre 1946 et 1970**. Ce sont les constructions les moins performantes au niveau thermique.
- Une fragilité énergétique qui se traduit aussi par l'aide « énergie » qui représente 73% des demandes FUH accordées pour l'énergie à l'échelle de la CC Arize-Lèze.
- Seul 3% des résidences principales ne possèdent pas de salle de bain, soient 126 RP dépourvues d'une pièce dédiée à la toilette). **30 logements n'ont ni baignoire ni douche** dont 23 propriétaires occupants.
- **9,5% des résidences principales seraient potentiellement indignes** car conjuguant une qualité médiocre (cat. 7 ou 8) et des occupants à faibles revenus.

Considérer les particularités rurales du territoire (domination d'un parc ancien occupé par des propriétaires modestes et âgés) en répondant à la nécessité d'amélioration thermique des résidences principales et de traitement de l'habitat indigne.

Enjeu

Prendre en compte la problématique de la vacance en lien avec les spécificités urbaines des centres-bourgs (morphologie contrainte, valeur patrimoniale, fonction de centralité) à travers la combinaison d'outils pour concilier l'approche de l'habitat (besoin d'adaptation du parc aux modes de vie actuels) et la réflexion globale autour d'outils d'aménagement.

MARCHE LOCAL DE L'HABITAT

4



4.1. Le marché locatif social

Le parc HLM

	Résidences principales en 2013	Nb de logements parc HLM	Part du parc public HLM	Organisme
CCAL	6 444	46	1%	OPH Ariège
Ariège	69 791	3 627	5%	OPH Ariège + Un toit pour tous

Source Insee RP 2013 – RPLS 2015



Le Mas d'Azil - 14 T3 et T4 avenue de la Gare construits en 1959



Le Fossat – « Le Petricou » 11 T3 construits en 1987
Source : www.hlmariege.fr



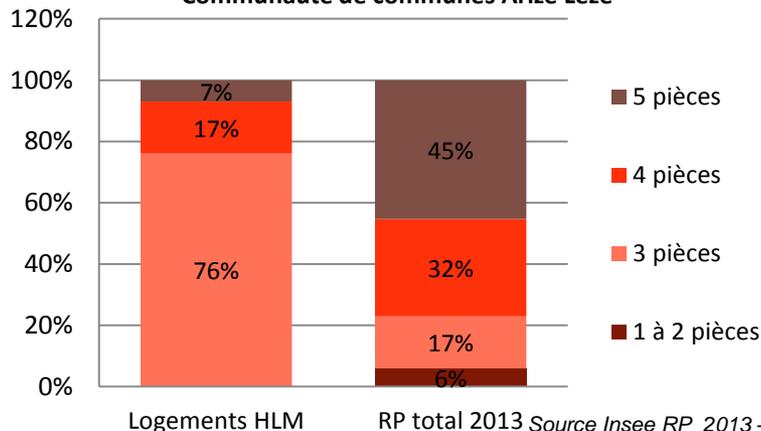
Lézat sur Lèze – « Les Roses » 12 T3 construits en 2010
Source : www.hlmariege.fr



Lézat sur Lèze – « La Sinsole » 6 T3 construits en 2008

- Une **part très faible du parc public HLM** : il ne représente qu'1% du parc de logements de la CCAL et 4% du parc locatif. L'ensemble du parc social public est géré par l'Office Public de l'Habitat de l'Ariège.
- 46 logements sociaux répartis sur 3 communes (18 à Lézat sur Lèze, 14 au Mas d'Azil et 14 au Fossat).
- Des opérations récentes, réalisées en 2008 et 2010 à Lézat sur Lèze, ont permis de développer l'offre locative publique.

Typologie des logements HLM Communauté de communes Arize Lèze



- Une offre locative sociale composée uniquement d'appartements dans de **petits immeubles collectifs ou semi-individuels** avec en très grande majorité des T3 : peu de grands logements de plus de 5 pièces (à l'inverse du parc de résidences principales) et aucun logement petit logement d'une à deux pièces.
- Pour les T4, une surface habitable moyenne de 76 m², et 69 m² pour les T3.
- Un loyer moyen de 4,1€/m² pour les T4 (311 € en moyenne) et 5,4 €/m² pour les T3 (370 € en moyenne).

4.1. Le marché locatif social

L'offre communale de logements locatifs

- 125 logements locatifs ont été recensés à travers l'enquête communale et répartis sur toutes les communes correspondant en moyenne à près de 5 logements par commune dont 87 logements communaux conventionnés.
- Les Bordes-sur-Arize, Carla-Bayle et Le Fossat possèdent plus de 15 logements communaux sur leur commune.
- Ce patrimoine résulte essentiellement de la réhabilitation d'anciens bâtiments communaux (presbytère, école, mairie, Poste), d'acquisition-réhabilitation.
- Ce parc présente un état global satisfaisant.
- La typologie de logements correspond à une majorité de logements de taille moyenne à grande (T3 ou T4).
- Les loyers oscillent de 121€/mois pour un T4 à Fornex à 537€/mois pour un T4 à La Bastide-de-Besplas.



*Saint-Ybars
Ancien presbytère réhabilité*



*La Bastide-de-Besplas
Logements au dessus de l'école*



Les Bordes-sur-Arize



*Artigat
Logements communaux Mairie*



*Le Fossat
Versailles*

4.1. Le marché locatif social

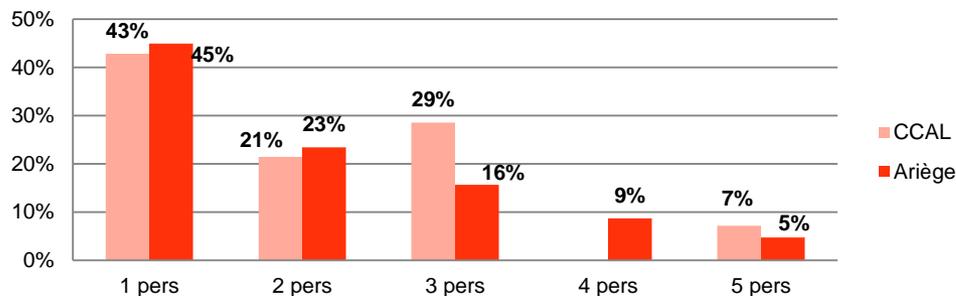
La demande locative sociale

Les demandes actives de logements HLM fin décembre 2015 et les attributions de logements

	Nombre de demandes actives (2015)	dont ménages déjà logés en HLM	Nombre de demandes satisfaites (2015)	dont ménages déjà logés en HLM
CCAL	14	3	4	0
Ariège	1 276	405	489	105

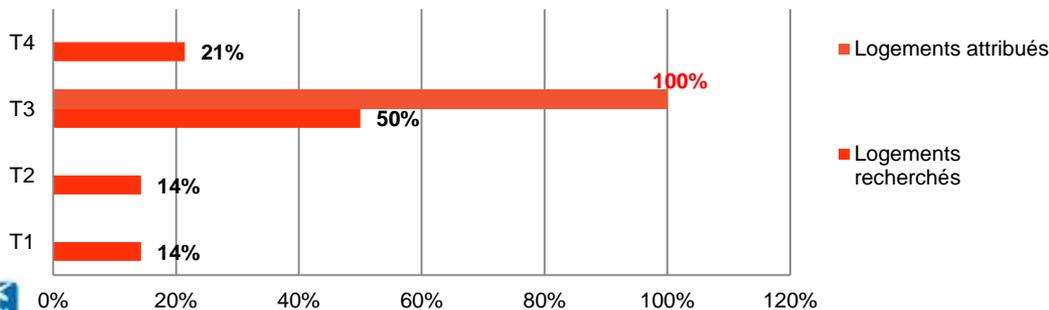
Source RPLS 2015

Taille des ménages des demandeurs en 2015



Typologie des logements HLM (demandes/attributions)

Communauté de communes Arize Lèze



- 14 demandes actives sur la CCAL, dont 11 demandes émanant de ménages logés hors parc HLM en 2015.

- 5 demandes de logement social ont été motivées par une absence de logement (lié à un divorce, séparation etc.) et 3 demandes sont liées à une inadaptation du logement.

- 28% des demandes ont pu être satisfaites avec 4 attributions dont 3 sur la commune de Lézat sur Lèze et 1 sur la commune du Fossat.

- Surreprésentation des ménages d'une personne parmi les demandeurs (43% des sollicitations émises par personnes seules contre 32% de ménage de 1 personne pour l'ensemble de la population) ; une tendance qui se rapproche de la valeur départementale (45% des demandeurs) en 2015.

- Bien que les logements les plus demandés soient les T3, les demandeurs recherchent aussi d'autres typologies. Il existe ainsi une demande pour des logements de petite taille (T2 et T1), en lien avec la surreprésentation des ménages de personne seule, pour lesquels il n'existe aucune offre sur le territoire.

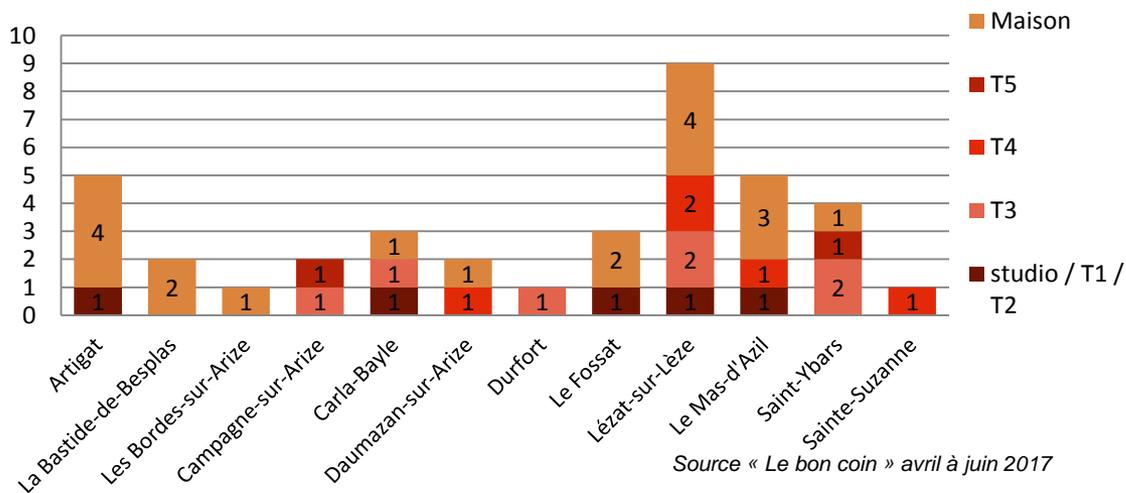
4.2. Le marché locatif privé

L'offre locative privée

	Nombre d'annonces	Studio T1	T2	T3	T4	T5	Maison
CCAL	38	3	2	7	5	2	19
Loyers Observés		210 €	375 à 475 €	430 à 500 €	390 à 665 €	550 à 580 €	360 à 950 €

Source « Le bon coin » avril à juin 2017

L'offre locative privée CC Arize-Lèze



Source « Le bon coin » avril à juin 2017

- Le parc locatif privé joue un rôle majeur sur le territoire avec 85 % du parc locatif.

- La moitié du parc locatif est concentrée sur les 3 communes principales (pour 43 % des résidences principales) :

- ¼ de l'offre locative (hors HLM) se concentre à Lézat-sur-Lèze.

- les 2 autres bourgs-centres rassemblent respectivement 15 % pour Le Fossat et 10 % pour le Mas-d'Azil de l'offre locative.

- Une veille menée d'avril à juin 2017 sur le site « Le Bon coin » permet une approche qualitative de l'offre locative privée :

- 38 offres recensées sur la CCAL dont 9 à Lézat-sur-Lèze.

- Les maisons individuelles représentent une part importante de l'offre locative privée (4 à Lézat-sur-Lèze, 4 maisons à Artigat et 3 au Mas-d'Azil).

- Le prix de location moyen observé pour un appartement s'élève à 6,91 €/m² et pour une maison à 6,38 €/m², soit en-deça du prix moyen départemental établi à 7,80 €/m² selon CLAMEUR (outil national d'observation des loyers alimenté par les professionnels de l'immobilier).

- Globalement les professionnels jugent le marché locatif avec des prix plutôt élevés. En raison de la faiblesse de l'offre et de l'importance de la demande, des biens locatifs de mauvaise qualité sont loués. Des « marchands de sommeil » semblent identifiés par les acteurs locaux.

4.2. Le marché locatif privé

La demande locative

▪ Lors l'atelier de travail du 22 juin 2017 avec les acteurs sociaux et les acteurs du maintien à domicile, le constat de l'existence d'une offre locative inadaptée a été partagée : plusieurs bailleurs privés disposant de logements « médiocres » sont connus et certains publics ne trouvent pas d'offre correspondant à leurs besoins (personnes âgées recherchant des appartements RDC en centre-bourg, de femmes seules ou de jeunes en recherche de petits logements ou de familles recherchant des locations avec jardins). Les acteurs ont rapporté qu'ils rencontraient des situations locatives problématiques régulièrement.

- L'enquête communale et les informations qualitatives des professionnels de l'immobilier permettent de synthétiser les points suivants :
- Existence d'une demande locative importante et régulière sur la majorité des communes . Les demandeurs sont en recherche de biens avec extérieur/jardin.
 - Les locations se concluent très rapidement (sans recourir aux services d'une agence) par le bouche à oreille et souvent sans annonce.
 - Certains publics rencontrent des difficultés d'accès à l'offre, notamment les jeunes en formation et les ménages en situation précaire.
 - Les profils des demandeurs sont en général des ménages précaires ou en situation de fragilité venant de Haute Garonne pour les communes du nord du territoire et d'Ariège.

→ L'offre locative demeure insuffisante avec un parc communal occupé et une offre privée limitée face à une demande locative soutenue.

→ Plusieurs acteurs ont souligné l'existence d'un parc locatif privé de qualité moyenne, voire médiocre, accueillant des ménages en situation de fragilité et qu'il est possible de qualifier de parc social « de fait ».



Le Mas d'Azil – bien à la location T4 – 600 € CC
Source : www.leboncoin.fr



Le Fossat – bien à la location T2 475 € CC
Source : www.leboncoin.fr



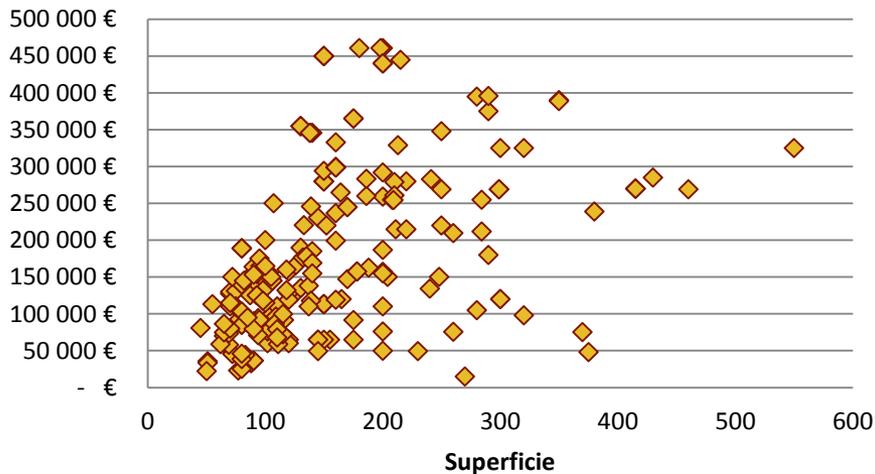
Saint Ybars – appartement T4 à la location

4.3. Les transactions immobilières

	Nombres d'annonces	Appartements	Maisons	Autres
CCAL	232	9	222	1

Source « Le bon coin » avril à juin 2017

Répartition des biens à la vente en fonction du prix et de la superficie



Le Fossat – lotissement « Fontaine de Peybroc » commercialisé il y a 5 – 6 ans avec des lots toujours à la vente.

- Bien que globalement en dent de scie lors de la dernière décennie, le marché des transactions a retrouvé un **dynamisme au cours des deux dernières années**. Le territoire est attractif pour les acquéreurs à la recherche de « campagne » et de « nature » avec des conditions favorables de crédit et des prix qui paraissent encore attractifs.

- Les acquéreurs sont à la recherche de **maison individuelle avec jardin sur des communes avec commodités** (le manque de transports en commun peut constituer des freins dans les ventes, notamment pour les personnes âgées). Les acquéreurs sont également vigilants sur le niveau des impôts locaux compte tenu des disparités entre les communes.

Les biens sans extérieur / maisons de villes sans jardin trouvent difficilement preneur et les délais de conclusion des transactions se trouvent rallongés pour un certain nombre de biens dont le prix est inadapté au marché.

- D'après les professionnels, une maison individuelle habitable en l'état se négocie entre 150 et 250 000 € ; une maison de village avec jardin + quelques travaux à 90 000 €.

- La base de données Perval précise :

- pour le secteur de l'Arize, le prix de vente médian s'élève à 69 500 € avec des prix oscillant dans une fourchette comprise entre 35 000 € et 120 000 €

- pour le secteur de la Lèze, le prix de vente médian s'élève à 123 000 € (prix compris entre 74 000 € et 172 000 €)

- L'observation des annonces confirme que les transactions immobilières sont orientées essentiellement vers la vente de maisons individuelles (96% des annonces). Conformément à la typologie du bâti sur le territoire, les ventes concernent principalement les maisons de 4 et 5 pièces avec une superficie moyenne de 110m² :

- les secteurs où les offres sont importantes pour les maisons individuelles : Carla-Bayle, Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Lézat-sur-Lèze et Le Mas-d'Azil.

- En ce qui concerne les appartements en vente, les logements de type T3 apparaissent majoritaires dans les offres et se situent à Lézat-sur-Lèze avec un prix moyen de 54 000 €.

Marché local de l'habitat

Eléments de synthèse

4



- Faiblesse du parc public avec **46 logements HLM** gérés par l'OPH de l'Ariège se répartissant sur **3 communes** (Lézat-sur-Lèze, Le Mas d'Azil et Le Fossat) et représente 1 % du parc des résidences principales et 4 % du parc locatif global.
- **Parc communal** composé de **125 logements locatifs** résultant de la réhabilitation d'anciens bâtiments communaux ou d'acquisitions-réhabilitations.
- 85 % du parc locatif de nature privée ; ce parc est largement concentré sur les 3 communes principales du territoire.
- **Marché locatif souffrant d'une offre locative jugée « insuffisante » et de qualité hétérogène** avec ponctuellement des logements locatifs inconfortables, voire potentiellement indécents : existence d'un parc social « de fait ». Quelques acteurs de terrain ont signalé la présence de marchands de sommeil.
- Demande locative privée, comme demande en accession à la propriété, concernant en premier lieu des maisons individuelles avec jardin.
- Reprise du marché de l'accession à la propriété avec des prix de vente qui paraissent encore intéressants et rendent le territoire attractif. Des transactions immobilières tournées vers les maisons individuelles.

Enjeu

Développer l'offre locative de qualité et adaptée à la demande à travers la création de nouveaux logements (logements de taille modeste et maisons individuelles) notamment par la reconquête du bâti vacant

Accompagner les propriétaires et les locataires pour améliorer le parc locatif privé occupé de qualité médiocre

Poursuivre la réhabilitation du parc communal rural afin d'étendre l'offre locative

DYNAMIQUES DE REHABILITATION

5



5.1. L'amélioration de l'habitat privé accompagnée par l'ANAH au cours des dernières années

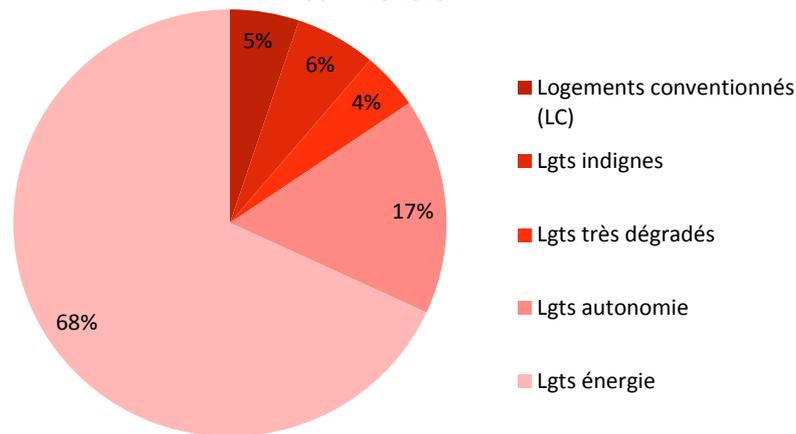
Le territoire de la Lèze a bénéficié d'un programme d'intérêt général (PIG) de 2005 à 2008 : au cours des 3 années du PIG, 88 projets ont été aidés, se décomposant en :

- 28 Propriétaires Occupants
- 16 Propriétaires Bailleurs
- 44 façades

2 programmes portés par le Département de l'Ariège sont en cours depuis plusieurs années sur le territoire :

- « PIG départemental LHI et logements très sociaux » - achevé au 30/06/2017 : pour permettre le traitement de l'habitat indigne sur les territoire non couvert par un autre programme d'amélioration de l'habitat et création de logements conventionnés très sociaux.
- « PIG départemental PO » - en vigueur jusqu'au 31/12/2017 : pour accompagner les PO de plus de 60 ans pour les thématiques énergie et insalubrité/dégradé et tous les PO pour l'adaptation au handicap.

Type de travaux subventionnés par l'ANAH 2012 - 2017
CC Arize Lèze



	Travaux éligibles (€ HT)	Subvention ANAH	Subvention FART
Total CC Arize Lèze 2012 - 2017	1 811 502 €	685 879 €	201 493 €
Montant moyen / dossier	19 068 €	7 220 €	2 651 €

Source ANAH 2017

	Nb de dossiers subventionnés ANAH	Lgts LC	Lgts indignes	Lgts très dégradés	Lgts autonomie	Lgts énergie
Le Fossat	5	0	0	1	2	3
Lézat-sur-Lèze	19	4	1	4	3	16
Le Mas-d'Azil	11	0	0	0	1	10
Total CC Arize-Lèze 2012 - 2017	94	6	7	5	19	79
Moyenne annuelle CCAL	17	1	1	1	3	14

Source ANAH 2017

5.2. Formes urbaines et architecture - appropriation du patrimoine bâti

Les formes d'habitat (bastides,...) et l'architecture traditionnelles, mêlant une diversité de matériaux, marquent l'identité patrimoniale du territoire (pans de bois et torchis, briques...). Le territoire Arize-Lèze présente ainsi un patrimoine bâti d'intérêt mais qui peut présenter des risques de fragilisation en raison de multiples facteurs :

- des fragilités démographiques et économiques, notamment l'âge et les moyens limités des propriétaires qui peut constituer un frein à la restauration immobilière et à la conservation du patrimoine. En effet, l'habitat ancien appartient souvent à des propriétaires âgés en incapacité de s'engager dans des travaux importants de réhabilitation en raison des coûts financiers et de l'investissement personnel que cela nécessite.

- un étalement urbain qui participe à la dégradation des centres-bourgs, avec la dévitalisation des cœurs historiques au profit d'un habitat pavillonnaire en périphérie.

Régi par des règles de bon sens et de logique, le bâti traditionnel a répondu à des attentes en matière d'habitat et de confort qui ont aujourd'hui changé. Les réhabilitations du bâti suivent un certain nombre de règles de confort et d'habitabilité : aujourd'hui les exigences en matière de performance thermique, d'accessibilité ou de respect des documents d'urbanisme font partie intégrante des projets. Souvent perçu comme des contraintes, l'ensemble de ces règles nécessite une intervention globale sur le bâti, permettant un projet de qualité inscrit dans le « durable ».

→ la nécessité de préservation, voire de valorisation, du patrimoine bâti doit être prise en compte dans le cadre d'une politique territoriale d'amélioration de l'habitat comme facteur de préservation du cadre de vie et d'attractivité pour le territoire.



Mas d'Azil



Carla Bayle



Saint Ybars



La Bastide de Besplas



Daumazan

5.3. Les portées des PPRi révisés

- 2 PPRi en cours de révision : Le Fossat et Artigat
- Révision PPRi en projet : Lézat-sur-Lèze

→ Mesures imposées dans les zones à risques, **obligatoires** dans un **délai de 5 ans** dans la limite de **10% de la valeur vénale des biens** :

○ Mesures pour assurer la sécurité des personnes :

- **Création d'un espace de refuge** dans les bâtiments d'habitation si la cote de la crue de référence en zone d'inondation de plaine I3 est à 0,80m ou plus au dessus de la cote du plancher le plus haut ;
- **Arrimer les cuves et bouteilles d'hydrocarbures** à défaut de pouvoir les relocaliser hors zone inondable [1] ;
- **Matérialiser les emprises des piscines et bassins** pour les rendre visualisables dès leur submersion.

○ Mesures pour limiter les dégâts des biens :

- **Installation de batardeaux** (hauteur minimale de 0,50m et limitée à 0,80m) pour chaque ouvrant situé en dessous de la cote des plus hautes eaux connues (ou forfaitairement en dessous de la cote de référence en aléa faible et moyen uniquement) ;
- **Installation d'un dispositif d'étanchéité sur les réseaux d'eau usées** et des **dispositifs d'obturation des entrées d'air** pour les bâtiments dont certains planchers habitables sont situés en-dessous de la cote des PHEC (ou forfaitairement en-dessous de la cote de référence en aléa faible et moyen uniquement) [2] ;
- **Assurer soit l'étanchéisation complète des sous-sols** sous le terrain naturel et sans exutoire si la résistance de la structure le permet, **soit le noyage** après évacuation des biens sensibles à l'eau ou polluant.

○ Mesures pour faciliter le retour à la normale:

- Equiper les parties de bâtiment situées au-dessous du TN d'une **pompe adaptée** pour rejeter l'eau vers l'extérieur. Le débit retenu devra permettre une évacuation des eaux des parties inondables des bâtiments dans un délai maximal de 2 jours [3] ;
- **Différencier les parties inondables et hors d'eau du réseau électrique** lorsque cela est techniquement réalisable sans travaux lourds pour les bâtiments dont certains planchers sont situés en dessous de la cote des plus hautes eaux connues (ou forfaitairement en-dessous de la cote de référence en aléa faible et moyen uniquement) [4] .

Tous travaux de mise en sécurité des personnes ou de réduction de la vulnérabilité des bâtiments, imposés par le PPR et mis en œuvre par des particuliers et/ou des entreprises peuvent bénéficier d'une **subvention issue du fonds Barnier**, établie à hauteur de **40% pour les biens à usage d'habitation**.

Les logements des deux communes dont le PPRi est en cours de révision peuvent donc être éligibles. Des comptages ont été réalisés :

- **130 logements** au Fossat,
- **50 logements** à Artigat.

(Source : Données communales croisées avec estimations DDT)



APPROCHE DE 12 CENTRES-BOURGS

6



6.1. Approche de 12 centres-bourgs

Des **investigations de terrains menées sur 12 centres-bourg** pour analyser les problématiques spécifiques de dévitalisation et de risque d'inondation :

- Communes les plus peuplées présentant une part importante de logements vacants selon les données INSEE 2013
- Entretien avec le maire de la commune
- Repérage de visu par visite de terrain

→ **Analyse globale** intégrant une approche urbaine, foncière, patrimoniale et sociale et proposition d'îlots en vue d'investigations complémentaires et de déclinaison d'outils (phase 2)



Libellé géographique	Analyse centre-bourg	Population 2013	Logements vacants 2013	% LV 2013
Artigat	oui	573	22	6,8%
La Bastide-de-Besplas	oui	384	42	17,5%
Les Bordes-sur-Arize	oui	514	53	14,5%
Campagne-sur-Arize	oui	266	24	11,9%
Carla-Bayle	oui	777	11	2,5%
Daumazan-sur-Arize	oui	714	65	11,5%
Le Fossat	oui	1076	57	10,0%
Lézat-sur-Lèze	oui	2373	136	11,3%
Le Mas-d'Azil	oui	1187	121	16,1%
Pailhès	oui	425	40	14,5%
Sabarat	oui	333	29	12,4%
Saint-Ybars	oui	646	28	7,2%
Camarade		182	11	10,0%
Castéras		31	4	19,0%
Castex		94	5	6,9%
Durfort		155	9	10,3%
Fornex		113	3	4,7%
Gabre		104	0	0,0%
Lanoux		52	6	18,0%
Loubaut		28	2	11,8%
Méras		103	4	9,4%
Monesple		23	0	0,0%
Montfa		77	2	4,6%
Sieuras		67	5	10,0%
Thouars-sur-Arize		51	2	7,7%
Villeneuve-du-Latou		145	7	10,4%
Sainte-Suzanne		235	14	10,3%

ARTIGAT

CONTEXTE URBAIN

- Village rue traversé par la RD 919.
- Bâti en R+1 +combles.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Quelques commerces et services (La Poste, bar restaurant, épicerie, agence immobilière).

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 19/10/2004 et en cours de révision.
- Une partie du bourg en zone bleue, une autre partie en zone rouge et le reste hors réglementation.

PROJETS COMMUNAUX

- Aménagement et embellissement de la traversée du village

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Demande locative régulière et assez importante, essentiellement des familles et sans emploi.
- Offre locative publique : 10 logements communaux
- Offre locative privée importante.

VENTES :

Difficultés à vendre malgré des prix bas.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Peu nombreuses.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Plusieurs logements vétustes/insalubres occupés de manière disséminée (au moins 5), totalement en locatif privé. Certains logements sont occupés par des « marginaux » et pose des problèmes d'appropriation de l'espace public (stationnement de véhicules dans la rue qui empêche le passage).
- Vacance plutôt faible.



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 573 habitants
- ✓ 250 résidences principales
- ✓ 6,7% de logements vacants
- ✓ 42,7% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 74,2% de propriétaires
- ✓ 9,1% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

ARTIGAT



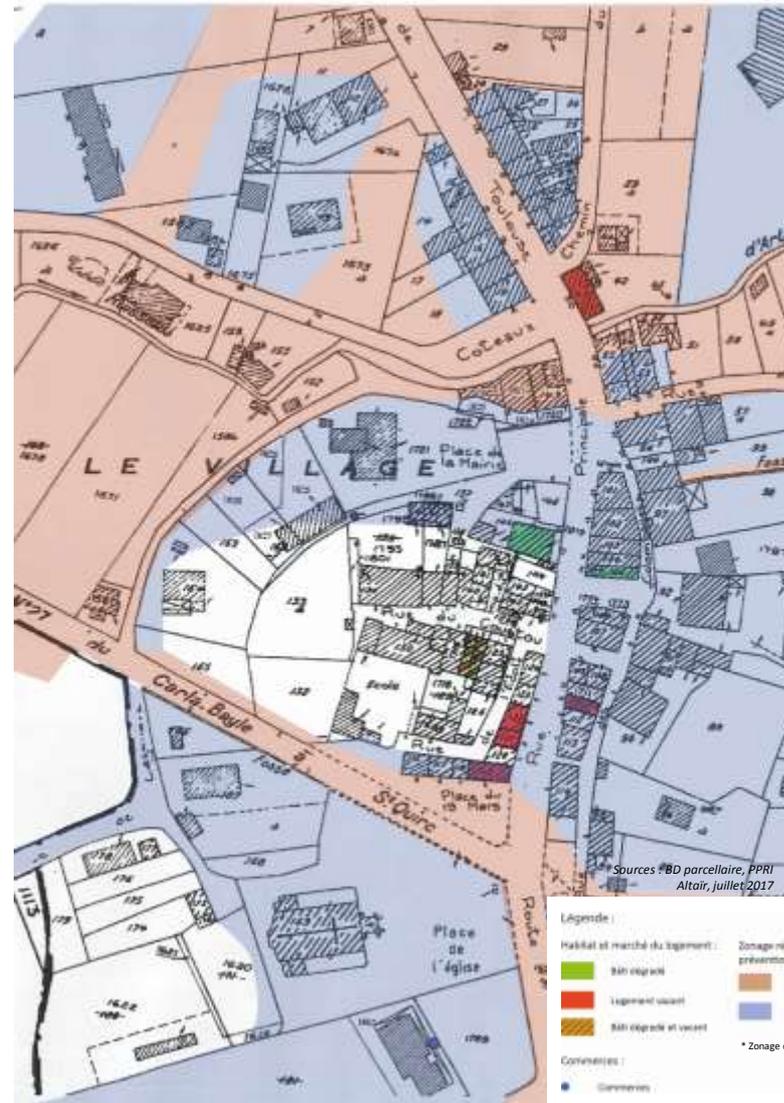
Village traversé par la RD 919



Logement à la vente

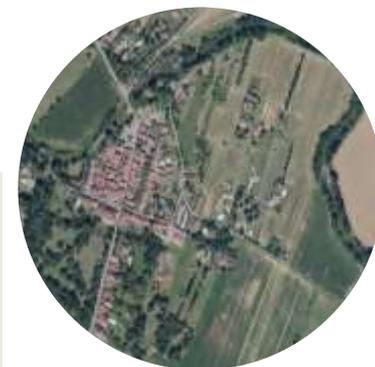


Logement communal au dessus de la Mairie



Extrait cadastral du centre-bourg d'Artigat

LA BASTIDE-DE-BESPLAS



CONTEXTE URBAIN

- Bourg historique implanté entre les berges de l'Arize et la RD 628.
- Ancienne bastide avec bâti de type R+1 à R+2, dense avec parcelles et rues étroites ponctuées par des espaces de respirations (larges avenues et places).
- Une majorité de maisons individuelles, quelques grosses bâtisses divisées en appartements. Nombre d'entre elles sont les témoins des modes constructifs utilisés jusqu'au XIXe siècle : maisons constituées de briques et galets, pans de bois, etc. Nombreuses granges et greniers délaissés.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Présence de quelques commerces et services : épicerie à l'entrée du village sur la RD 628, bibliothèque, relai de poste.

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 27/09/2002.
- Centre-bourg et quartier Las Illos en zone rouge du PPRI.
- Plus de 50 logements relevant de la problématique « risque inondation ».

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique :
 - 3 logements communaux
 - 1 logement vétuste vacant (ancien Presbytère) avec des travaux en projet
- Offre locative privée assez importantes : environ 25 logements

VENTES :

Nombreuses ventes mais inadéquation entre l'état des maisons à la vente et les prix proposés.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Peu nombreuses.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Plusieurs logements vétustes/insalubres occupés notamment loués. Quelques signalements récents faits dans le cadre des PIG PO et LHI en cours.
- Nombreux logements vacants : près de 25% du parc de logements du centre-bourg.

PROJETS COMMUNAUX

- Aménagement voirie pour ralentir la traversée du village
- Rénovation du presbytère (toiture + réhabilitation)
- Reconversion de la salle de classe et de la cantine
- Etude de la mise en place d'un assainissement collectif.

EN BREF (en 2013) :

- ✓ 384 habitants
- ✓ 165 résidences principales
- ✓ 17,5% de logements vacants
- ✓ 45,9% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 77,8% de propriétaires
- ✓ 9,5% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

LA BASTIDE-DE-BESPLAS



Grange



Passage sous bâtiments d'habitation



Rue principale



Place avec logements communaux



Sources : BD parcellaire, PPRI
Altair, juillet 2017

Extrait cadastral du centre-bourg de la Bastide-de-Besplas

Légende :

Habitat et marché du logement :	Zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondation (PPRI) :
■ Bât rénové	■ zone rouge
■ logement vacant	■ zone bleue
■ Bât rénové et vacant	
Commerces :	
● Commerces	

LES BORDES-SUR-ARIZE

CONTEXTE URBAIN

- Bourg historique au caractère roman marqué, implanté sur une butte en bordure de rivière.
- Bâti ancien très dense de type R+1 à 2 + combles avec ruelles très étroites et escarpées. Peu d'espaces libres initialement mais nombreux curetages réalisés pour création de parkings et de places. Aménagements en terrasses avec jardins et panorama sur les hauteurs du village.
- Nombreuses maisons datant du Moyen-Âge : maisons à colombage, maisons en pierre, huisseries d'origine romane, portes en ogives, etc.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Activités diversifiées et assez dynamiques en entrée de village sur la route départementale : centre médical, agence postale, centre commercial (concessionnaire automobile, agence d'assurance, supermarché de proximité).

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Quelques situations d'habitat indigne.
- Peu de vacance en centre-bourg.
- Quelques restaurations de qualité et un meilleur entretien de la part des propriétaires depuis quelques années. Niveau d'avancement différent dans l'appropriation / entretien / requalification du bâti (pas d'action d'ensemble concertée). Beaucoup de précarité chez des personnes âgées qui manquent de moyens financiers pour entretenir / restaurer leur logement.

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique : 17 logements communaux dont 13 hors centre-bourg et 2 en mauvais état et vacants
- Offre locative privée moyenne de qualité disparate (2 ou 3 logements potentiellement indignes).

VENTES :

Mouvements d'achat / vente ayant conduit à une reprise de la rénovation des biens anciens depuis quelques années. Toutefois, aujourd'hui peu de biens à la vente.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Peu nombreuses.

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 30/06/2003.
- Centre-bourg rive nord et premier îlot rive sud en zone rouge.
- 30 à 40 logements relevant de la problématique « risque inondation ».

PROJETS COMMUNAUX

- Nombreuses préemptions pour la création de parkings et d'espaces publics en centre-bourg.
- Réalisation d'un centre culturel, réhabilitation de la salle polyvalente et du centre commercial (en cours).
- Création de jardins partagés sur 2 800 m² (10 jardins de 50 m²) pour faire du lien entre les anciens et les nouveaux habitants.
- Réhabilitation de logements communaux vacants.
- Création d'une place (place de la Chapelle) en réflexion.



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 514 habitants
- ✓ 237 résidences principales
- ✓ 14,5% de logements vacants
- ✓ 36,1% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 66,1% de propriétaires
- ✓ 11,6% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

LES BORDES-SUR-ARIZE



Maisons en bordure de l'Arize



Jardins terrasses du bourg



Rue Fernand Icres



Curetage d'ilot



Bâtiment vétuste et vacant



Sources : BD parcellaire, PPR
Altair, juillet 2017

Extrait cadastral du centre-bourg des Bordes-sur-Arize

Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat – Phase 1

CAMPAGNE-SUR-ARIZE

CONTEXTE URBAIN

- Centre bourg de part et d'autre de l'Arize. Partie sud située sur une butte, sous forme de « village haut ».
- Bâti relativement dense, majoritairement sous forme de maisons individuelles en R+1 + combles. Rues larges et présences de places et espaces extérieurs privés constituant autant d'espaces de respiration.

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

- Activités diversifiées et assez dynamiques en entrée de village sur la route départementale : centre médical, agence postale, centre commercial (concessionnaire automobile, agence d'assurance, supermarché de proximité).

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 27/09/2002.
- Tout le centre bourg rive gauche en zone rouge. Le reste de la commune en zone bleue.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Très peu voire absence de logements vétustes/insalubres occupés.
- Peu de vacance en centre-bourg.

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique : 3 logements en bon état et loués.
- Offre locative privée : une dizaine de logements. Notamment une maison rénovée il y a 15 ans en 4 appartements mais avec une rotation très importante (assainissement pas aux normes).

VENTES :

Déclic récent : depuis 2-3 ans, 10 changements de propriétaires dont des maisons qui étaient invendues depuis longtemps. Profil des nouveaux acquéreurs : principalement retraités, quelques inactifs.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Peu nombreuses.

PROJETS COMMUNAUX

- Réhabilitation presbytère
- Construction sanitaires (publics + école)



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 266 habitants
- ✓ 137 résidences principales
- ✓ 11,9% de logements vacants
- ✓ 48,1% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 75,4% de propriétaires
- ✓ 13,9% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

CAMPAGNE-SUR-ARIZE



Grand rue



Maison vacante



Maison transformée en logements locatifs



Sources : BD parcellaire, PPRI
Altair, juillet 2017

Extrait cadastral du centre-bourg de Campagne-sur-Arize



CARLA-BAYLE

CONTEXTE URBAIN

- Ancienne place forte médiévale située sur une crête séparant la vallée de la Lèze et la vallée de l'Arize.
- Bâti relativement dense, majoritairement sous forme de maisons individuelles en R+2 + combles.
- Patrimoine riche avec présence d'anciens remparts, ruelles pittoresques, maisons à colombages, etc. Centre bourg soumis au périmètre de protection des monuments historiques.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Nombreux commerces et services (La Poste, bar restaurant, épicerie)

RISQUE INONDATION

- Pas de risque inondation

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Demande locative régulière
- Offre locative publique : 16 logements communaux. Création de logements locatifs prévus.
- Offre locative privée importante.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Présence de quelques logements vétustes/insalubres occupés par des locataires. Quelques logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation avec des financements publics.
- Vacance très faible.

PROJETS COMMUNAUX

- Réhabilitation de la bastide
- Installation de commerces
- Aménagement base de loisirs



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 777 habitants
- ✓ 307 résidences principales
- ✓ 2,5% de logements vacants
- ✓ 32,7% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 78,3% de propriétaires
- ✓ 8,7% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

CARLA-BAYLE



Place de la mairie



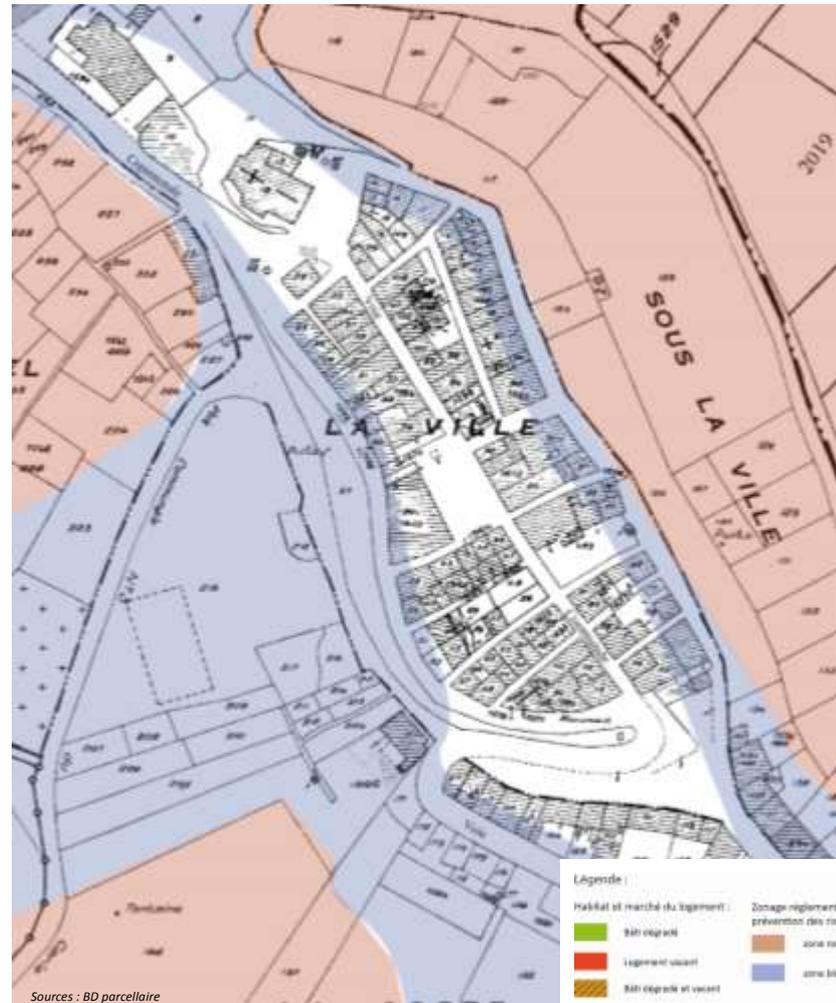
Maison patrimoniale réhabilitée



Maison réhabilitée



Maison réhabilitée



Extrait cadastral du centre-bourg du Carla-Bayle

DAUMAZAN-SUR-ARIZE

CONTEXTE URBAIN

- Village « tas » installé sur les berges de l'Arize et en bordure de la RD 628.
- Bâti et parcellaire dense en R+1 à 2 organisés autour de rues très étroites et de petites placettes ou espaces publics ornementés d'arbres.
- Caractère médiéval très présent. Caractère remarquable du bâti : maisons de villes, anciennes halles, arcades, colombages, etc. Centre bourg soumis au périmètre de protection des monuments historiques.

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

- Nombreux commerces et services de proximité en bonne santé
- Commune jouant le rôle de pôle commercial au rayonnement local en complémentarité avec la commune du Mas-d'Azil.

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 22/07/2004.
- Cœur du centre-bourg en zone rouge et abords en zone bleue.

PROJETS COMMUNAUX

- Réfection du pont
- Aménagement et embellissement de la traversée du village
- Réfection de l'église

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des ménages précaires. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique : 5 logements communaux
- Offre locative privée importante. Présence de marchands de sommeil.

VENTES :

Mouvements importants sur les bordures de bourg, difficultés à vendre dans les lotissements à l'extérieur du bourg, difficultés à vendre sur certains îlots très dégradés du centre-bourg.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Un lotissement de 21 lots en vente depuis 2008 mais difficultés à vendre (3 lots vendus).

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Nombreux logements vétustes/insalubres occupés localisés dans des grandes poches d'îlots centraux. 2 arrêtés de péril récemment.
- Vacance relativement importante en centre-bourg liée à de nombreuses indivisions, ruines, prix de ventes inadaptés au marché.



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 714 habitants
- ✓ 307 résidences principales
- ✓ 11,5% de logements vacants
- ✓ 34,1% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 75,1% de propriétaires
- ✓ 17,2% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

DAUMAZAN-SUR-ARIZE



Maisons à colombages bien entretenues



Maison à colombage en cours de réhabilitation



Passage couvert à pan de bois menaçant ruine.



Impasse étroite et bâti très dégradé



Extrait cadastral du centre-bourg de Daumazan-sur-Arize

LE FOSSAT



CONTEXTE URBAIN

- Ancien réduit villageois fortifié le long de l'Arize et de la RD 919.
- Bâti dense en R+1 à 2 +combles sous forme de maisons ou appartements. Parcelles bâties en lanières comprenant peu de sorties dans le cœur de bourg.
- Caractère patrimonial marqué : passages couverts, quelques maisons à colombage, etc. Centre bourg soumis au périmètre de protection des monuments historiques.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Nombreux commerces et services de proximité en bonne santé.
- Commune jouant le rôle de pôle commercial au rayonnement local

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Quelques logements vétustes/insalubres occupés disséminés.
- Vacance moyenne en centre-bourg.

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants et familles monoparentales. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique : 20 logements communaux.
- Offre locative privée moyenne.

VENTES :

Reprise récente mais centrée sur les maisons avec sorties sur l'extérieur.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Des lotissements sont encore en vente, mais connaissent des problèmes de commercialisation. Peu de terrains constructibles restant.

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 22/07/2004 et en cours de révision.
- Centre-bourg hors zone réglementée.

PROJETS COMMUNAUX

Construction d'une nouvelle gendarmerie.

EN BREF (en 2013) :

- ✓ 1 076 habitants
- ✓ 470 résidences principales
- ✓ 10% de logements vacants
- ✓ 34,6% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 59,4% de propriétaires
- ✓ 15% des habitants ont plus de 75 ans
- ✓ 97 ménages modestes éligibles aux financements de l'ANAH
- ✓ 38 ménages très modestes éligibles au financement de l'ANAH

Sources : INSEE-RP ; Filocom

LE FOSSAT



Rue étroite



Maison vacante à vendre



Maison à pans de bois et couverts



Halle couverte réhabilitée



Placette



Extrait cadastral du centre-bourg du Fossat

LEZAT-SUR-LEZE

CONTEXTE URBAIN

- Bastide située dans l'aire urbaine de Toulouse dans la vallée de la Lèze.
- Organisation circulaire avec bâti en R+1 à 2 +combles. Parcelles bâties en lanières comprenant peu de sorties dans le cœur de la bastide, mais des jardins en bordure de la bastide. Nombreux espaces de respirations de qualité : places, kiosque, jardins publics, halle, voiries paysagées, etc.
- Caractère patrimonial bien préservé : nombreux passages couverts, arcades, nombreuses maisons à colombage, maisons en brique, détails architecturaux moyenâgeux, etc. Centre bourg soumis au périmètre de protection des monuments historiques.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Offre de proximité riche et diversifiée. Commerces et services en bonne santé.
- Commune jouant le rôle de pôle commercial au rayonnement local.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Quelques logements vétustes/insalubres occupés disséminés.
- Peu de vacance en centre-bourg.

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants et retraités. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique :
 - 8 logements communaux dont 2 à réhabiliter mais occupés.
 - 18 logements de l'Office HLM Ariège
- Offre locative privée importante.

VENTES :

Reprise récente du dynamisme immobilier.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Quelques projets de lotissements récents. Une vingtaine de lots environ, quasiment tous vendus.

RISQUE INONDATION

- PPRI révisé approuvé le 23/11/2010.
- Centre-bourg hors zone réglementée.



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 2 373 habitants
- ✓ 1 014 résidences principales
- ✓ 11,3% de logements vacants
- ✓ 39,6% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 75,8% de propriétaires
- ✓ 15,8% des habitants ont plus de 75 ans
- ✓ 210 ménages modestes éligibles aux financements de l'ANAH
- ✓ 96 ménages très modestes éligibles au financement de l'ANAH

Sources : INSEE-RP ; Filocom

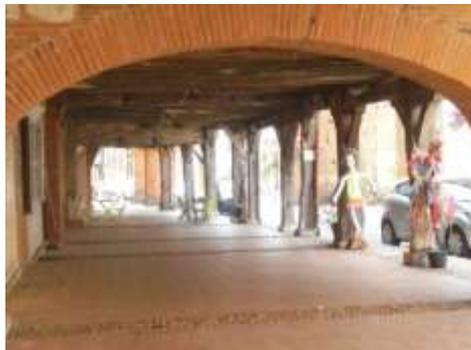
LEZAT-SUR-LEZE



Rue commerçante



Maisons à pan de bois et couverts



Arcades en briques



Sources : BD parcellaire, PPRI
Altair, juillet 2017

Extrait cadastral du centre-bourg de Lezat-sur-Leze



LE MAS-D'AZIL



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 1 187 habitants
- ✓ 527 résidences principales
- ✓ 16,1% de logements vacants
- ✓ 51,6% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 73,2% de propriétaires
- ✓ 19,4% des habitants ont plus de 75 ans
- ✓ 165 ménages modestes éligibles aux financements de l'ANAH
- ✓ 52 ménages très modestes éligibles au financement de l'ANAH

Sources : INSEE-RP ; Filoco    66

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants
- Offre locative publique :
 - 4 logements CCAS et 2 logements communaux dont 2 rénovés récemment et 2 rénovés prochainement
 - 14 logements Office HLM Ariège hors centre bourg, avec travaux de rénovation prochainement
- Offre locative privée insuffisante

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Nombreux logements vétustes/insalubres occupés.
- Nombreux logements vacants.

PROJETS COMMUNAUX

Réfection de la toiture de l'église

CONTEXTE URBAIN

- Bourg ancien situé sur une terrasse dans un méandre de l'Arize.
- Organisation typique des bastides : bâti en îlots droits d'une grande unité architecturale suivant la trace des anciens remparts. Immeubles de villes en R+2 à 3 + combles présentant des volumes simples.
- Nombreux espaces de respiration non bâtis, jardins d'agrément, potagers et espaces publics.
- Caractère patrimonial encore très présent : nombreuses maisons à pan de bois, maisons de villes, immeubles de rapport et maisons de maîtres.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- Nombreux commerces et services de proximité en bonne santé.
- Commune jouant le rôle de pôle commercial au rayonnement local.

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 12/05/2005.
- Centre bourg majoritairement en zone rouge ou bleue.
- 77 logements relevant de la problématique « risque inondation ».

LE MAS-D'AZIL



Bâti très dégradé



Rue des Moulins



Place de l'Eglise



Réhabilitation de bâtiments



Bâtiments en cours de réhabilitation



Extrait cadastral du centre-bourg du Mas-d'Azil

PAILHES

CONTEXTE URBAIN

- Village rue à flanc de coteau le long de l'Arize.
- Bâti relativement dense et contraint, majoritairement sous forme de maisons individuelles en R+1 + combles.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Un café, un relai poste, une supérette

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 27/09/2002.
- Tout le centre bourg rive gauche en zone rouge. Le reste de la commune en zone bleue.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Très peu voire absence de logements vétustes/insalubres occupés .
- Peu de vacance en centre-bourg.

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique : 3 logements communaux en bon état et loués.
- Offre locative privée : une dizaine de logements. Notamment une maison rénovée il y a 15 ans en 4 appartements mais avec une rotation très importante (assainissement non conforme).

VENTES :

Déclic récent : depuis 2-3 ans, 10 changements de propriétaires dont des maisons qui étaient invendues depuis longtemps. Profil des nouveaux acquéreurs : principalement retraités, quelques inactifs.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Peu nombreuses.

PROJETS COMMUNAUX

- Réhabilitation presbytère
- Construction sanitaires (publics + école)



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 425 habitants
- ✓ 192 résidences principales
- ✓ 14,5% de logements vacants
- ✓ 40,2% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 75,8% de propriétaires
- ✓ 11,4% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

PAILHES



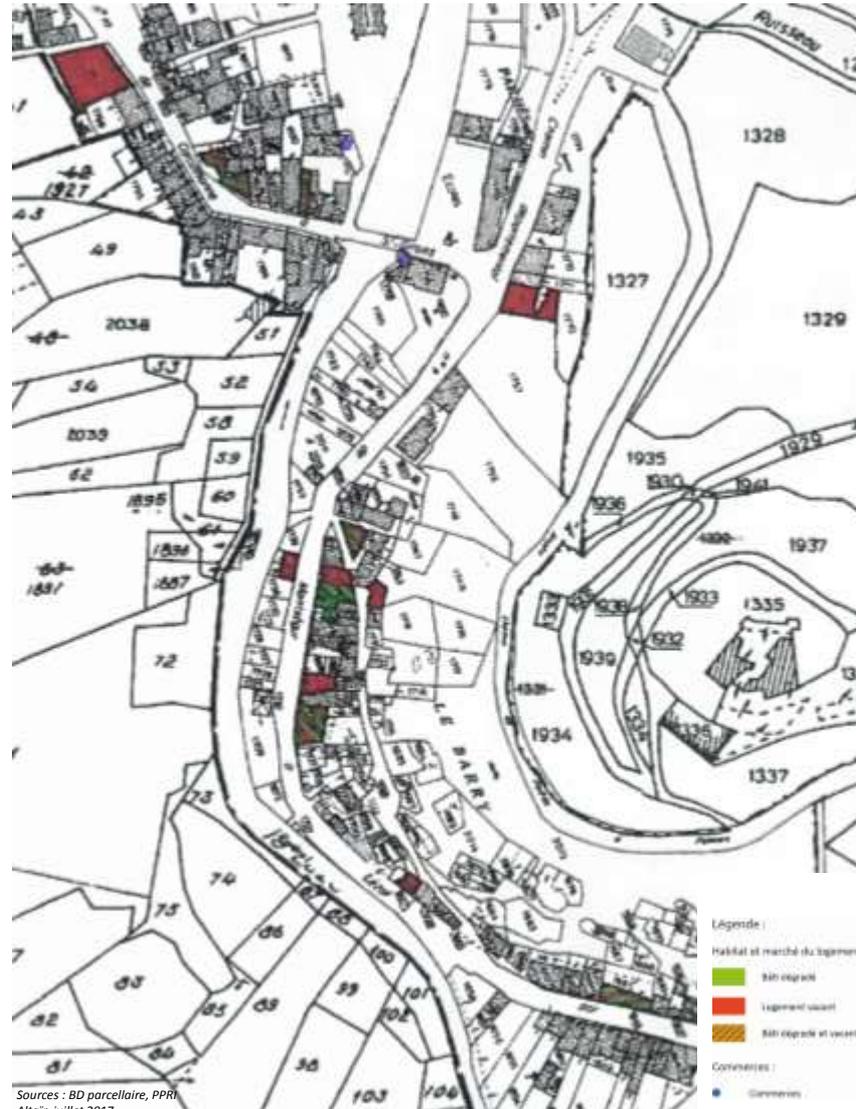
Bar communal réhabilité



Logements vacants et insalubres



Travaux logements après arrêté d'insalubrité



Sources : BD parcellaire, PPRI
Altair, juillet 2017

Extrait cadastral du centre-bourg de Pailhès

SABARAT

CONTEXTE URBAIN

- Centre bourg situé sur la rive gauche de l'Arize dans un de ses méandres.
- Organisation de type bastide : échelle homogène, plan ordonné et perpendiculaire. Maisons en R+1 +combles. Des espaces publics ouverts et qualitatifs.
- Caractère patrimonial encore présent avec quelques maisons en pans de bois. Centre bourg soumis au périmètre de protection des monuments historiques.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Pas de commerces. Une école primaire.

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 27/09/2002.
- L'ensemble du centre-bourg est en zone rouge.

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Demande locative régulière
- Offre locative publique : 2 logements communaux
- Offre locative privée : une dizaine.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Quelques logements vétustes/insalubres menaçant la sécurité des habitants (rue du Moyen-Âge et bords de l'Arize) avec effondrement de plusieurs maisons. 2 arrêtés de péril déposés en 2014. Curetage en projet.
- Vacance moyenne.

PROJETS COMMUNAUX

- Aménagement et sécurisation des accès du village.



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 333 habitants
- ✓ 159 résidences principales
- ✓ 12,5% de logements vacants
- ✓ 40,8% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 83% de propriétaires
- ✓ 16,2% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

SABARAT



Grand rue



Rue du Moyen-Âge, interdite d'accès



Grange vétuste



Toiture non étanche sur la rue principale



Traversante de la Grand rue



Extrait cadastral du centre-bourg du Mas-d'Azil



SAINT-YBARS

CONTEXTE URBAIN

- Centre bourg perché sur une colline.
- Ancienne bastide au bâti dense, majoritairement sous forme de maisons individuelles ou immeubles en R+1 à 2+ combles. Rues relativement larges et présence de places, espaces extérieurs privés, points de vues sur le grand paysage constituant autant d'espaces de respiration.
- Caractère patrimonial marqué alliant maisons à pan de bois et en briques. Centre bourg soumis au périmètre de protection des monuments historiques.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Nombreux commerces et services situés en centre-bourg : pharmacie, boulangerie, épicerie, maison médicale, cabinet d'infirmier, coiffeur, mécanicien, relai poste, etc.

RISQUE INONDATION

- PPRI approuvé le 19/10/2004.
- Centre-bourg non concerné.

PROJETS COMMUNAUX

- Réhabilitation de l'Eglise

HABITAT ET MARCHÉ DU LOGEMENT

LOCATION :

- Forte demande locative sur la commune, essentiellement des couples avec enfants. Demande non satisfaite.
- Offre locative publique : 6 logements communaux.
- Offre locative privée : nombreuse. Présence d'un marchand de sommeil.

VENTES :

Peu de biens à la vente et surestimation des prix en centre-bourg.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

2 à 3 demandes de permis de construire par an. Dernier lotissement commencé en 2008. Projet de 2 nouveaux lotissements (40 maisons neuves) dans le PLU en cours d'élaboration.

RECONQUÊTE DE CENTRE BOURG

- Quelques logements vétustes voire insalubres. Présence d'un marchand de sommeil propriétaire d'une vingtaine de logements. Signalisations faites auprès de l'ARS.
- Vacance très importante en centre-bourg : une trentaine de logements principalement sur les rue du Milieu, des Noguères et de l'Empire, liée à un manque d'initiative privée, des surestimations de prix de ventes, ou des problèmes de successions. Taxe sur les logements vacants mise en place en 2016.



EN BREF (en 2013) :

- ✓ 302 résidences principales
- ✓ 646 habitants
- ✓ 7,2% de logements vacants
- ✓ 46,7% des résidences principales datant d'avant 1970
- ✓ 75,4% de propriétaires
- ✓ 9,9% des habitants ont plus de 75 ans

Sources : INSEE-RP

SAINT-YBARS



Maison réhabilitée



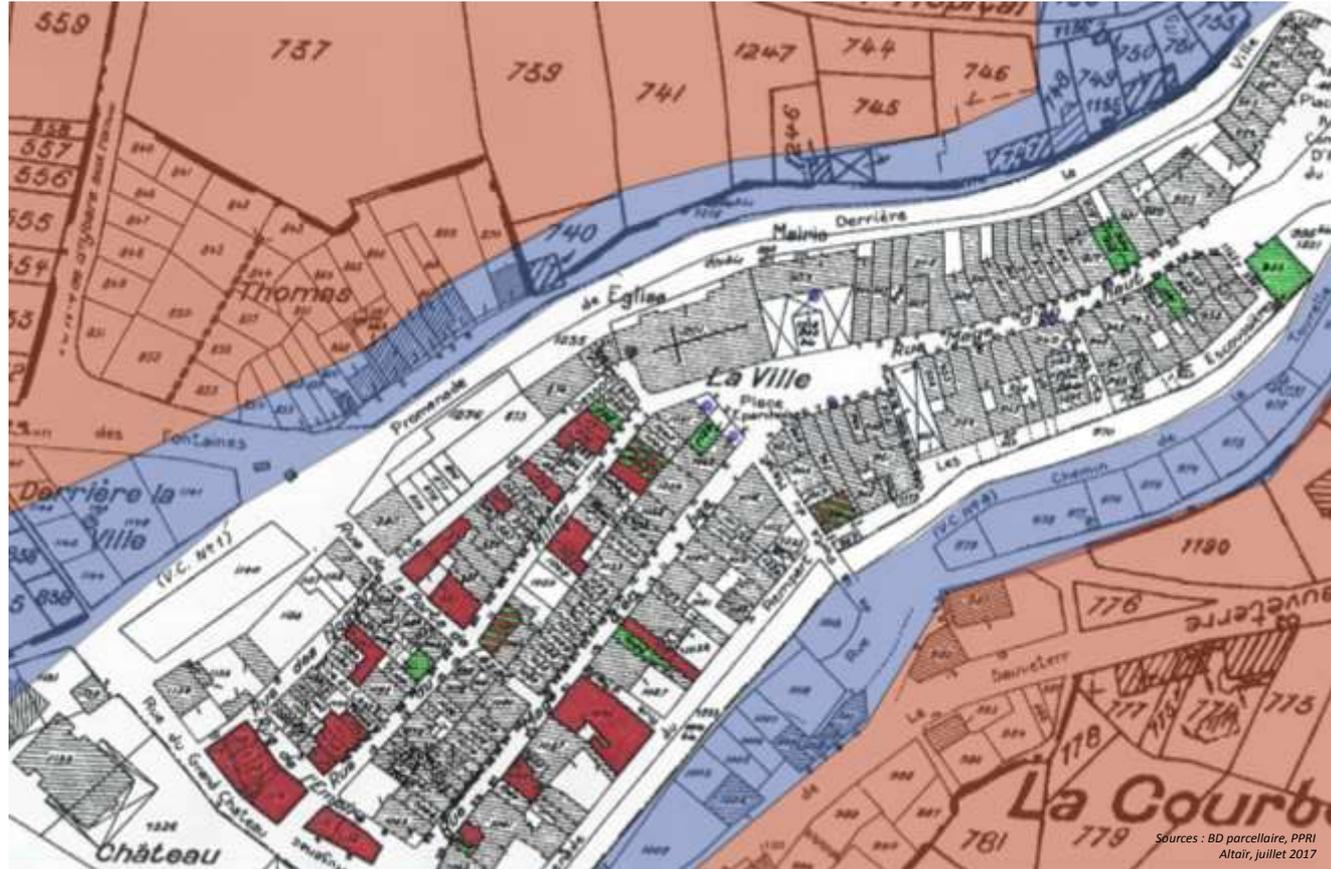
Ancien presbytère réhabilité par la Mairie



Place centrale avec commerces



Maisons vacantes



Extrait cadastral du centre-bourg de Saint-Ybars

Légende :

 Bâti occupé	 zone rouge
 logement vacant	 zone bleue
 Bâti dégradé et vacant	

Contenues :

-  Commerces

Approche des 12 centres-bourgs

Éléments de synthèse

6



- Un **patrimoine qui participe à la création d'un cadre de vie de qualité**, au paysage urbain, à **l'identité locale** et à l'attachement de ses habitants. Véritable plus value des centres bourgs :
 - une organisation du centre issue d'un tracé d'origine médiéval : bastides, réduits villageois fortifiés, halles, etc. ;
 - des cités historiques ayant conservé de nombreuses traces de leur passé moyenâgeux : détails architecturaux, portes, huisseries, fontaines, etc. ;
 - des façades et des morphologies de bâti porteurs d'une identité locale : maisons à colombages, arcades, couverts, etc.
- Un **parc de logements non adapté** qui reste **vacant** et se **dégrade** :
 - difficultés à remettre ce parc sur le marché car peu adapté et **ne répondant plus aux normes actuelles** (manque de luminosité, difficultés d'accessibilité, absence d'espaces extérieurs privés, vulnérabilité énergétique , etc.) ;
 - **coûts de travaux très importants** demandant des investissements conséquents en inadéquation avec les revenus des populations ;
 - nombreuses communes soumises au périmètre de **protection des monuments historiques** induisant des contraintes fortes de travaux et des coûts de travaux élevés ;
 - **problématiques de succession** : indivisions, etc. ne permettant aucune action sur ces logements potentiels.
- Un parc locatif de qualité hétérogène qui engendre un **parc social de fait dans certaines communes** avec la présence de « marchands de sommeil ».
- De **nombreux centre-bourgs situés en zone rouge ou bleue de PPRI** limitant leur constructibilité et induisant des travaux de réduction de la vulnérabilité.

Enjeux

Traiter qualitativement le bâti ancien pour respecter la valeur architecturale et préserver et valoriser le caractère patrimonial du territoire
Traiter les bâtiments pour les remettre aux normes d'habitabilité actuelles et permettre leur retour sur le marché

Approche des 12 centres-bourgs

Proposition d'îlots tests

6



Passages couverts dégradés



Communes concernées : Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Daumazan

Passages couverts témoignant du passé médiéval des communes ajoutant une véritable plus-value à un caractère patrimonial marqué.

Réhabilitation = enjeu fort en centre-bourg du fait d'un vecteur identitaire important et d'une grande complexité technique et donc d'un coût important de travaux.

→ **Îlot test : Lézat-sur-Lèze – façades côté impair de la rue Mercadal entre les Halles et la rue du 8 mai**

Vacance Structurale



Communes concernées : Saint-Ybars, Le Mas-d'Azil

Traitement d'une vacance importante sur les cœurs de bourgs, liée à l'abandon durable des immeubles par les propriétaires lié à un patrimoine bâti ancien, dégradé et inadapté ou à des propriétaires peu impliqués.

→ **Commune test : Saint-Ybars**

Approche des 12 centres-bourgs

Proposition d'îlots tests

6



Intervention coercitive / réaménagement d'îlot en zone rouge de PPRI

Intervention sur un logement très dégradé



Communes concernées : Le Fossat, Artigat, La Bastide-de-Besplas, Le Mas d'Azil

Traitement de l'insalubrité sévère menaçant la protection des habitants.

→ **Bâtiment test** : Le Fossat – parcelle 1093, rue de Paris



Communes concernées : Sabarat, Le Mas-d'Azil, Daumazan

Requalification d'îlots composés de parcelles bâties dégradées à très dégradées dont les formes et l'organisation ne permettent pas une action à l'échelle du logement mais dont un travail de requalification à l'îlot pourrait être pertinent (approche globale).

→ **Îlot test** : Sabarat – rue du Moyen-Âge et berges de l'Arize

Besoins et potentialités du territoire en matière d'habitat

- La Communauté de communes Arize-Lèze est un secteur au caractère rural marqué qui conjugue à la fois une certaine fragilité démographique, liée au vieillissement et à la présence de ménages vulnérables, et un potentiel important de logements à améliorer, en lien avec l'importance du parc ancien et le poids des propriétaires occupants et du public éligible à l'intervention de l'ANAH.
- Le territoire n'échappe pas aux nécessités d'intervention dans les logements des propriétaires occupants sur les thématiques phares de l'ANAH avec des besoins importants en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements. Quelques situations d'habitat indigne nécessitant un travail en profondeur ont également été signalées.
- Le cadre de vie de qualité et le maintien d'une identité locale marquée constituent des facteurs d'attractivité : la préservation du patrimoine, notamment bâti, et de la qualité de vie représentent un enjeu important pour le territoire.

ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

- Participer au maintien de la population
- Faire face au vieillissement de la population et accompagner le maintien à domicile les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie
- Assurer de bonnes conditions de vie aux ménages modestes par l'amélioration de leur logement
- Lutter contre la précarité énergétique et réduire le poids des factures énergétiques pour les ménages les plus démunis
- Améliorer le confort du parc social de fait et permettre l'accès à des logements confortables pour les populations fragiles

ENJEUX PATRIMONIAUX

- Entretenir et maintenir la qualité du bâti ancien et participer à valoriser l'image du territoire
- Lutter contre la vacance dans les centres-bourg
- Adapter les logements existants aux exigences de confort actuels (thermique, accessibilité)

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Maîtriser les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Valoriser et recycler le bâti existant pour maîtriser la consommation foncière

Prochaines étapes

ETUDE ARTICULÉE AUTOUR DE 3 PHASES :

CONNAITRE - Un diagnostic partagé avec les élus et les partenaires/acteurs intervenant sur la problématique de l'habitat

CHOISIR - La définition des stratégies opérationnelles

AGIR - Un accompagnement à la mise en place de la phase opérationnelle.

→ Réalisation de dossiers tests sur un échantillon de situations

Diagnostic complet du logement		
Diagnostic technique	Enjeux : – niveau de dégradation ; – habitat indigne ou indécent ; – précarité énergétique ; – adaptation au handicap, à l'autonomie de la personne.	Besoins en travaux : – hiérarchisation / phasage ; – estimation des montants.
Diagnostic social et juridique de l'occupant		Conditions de réalisation : – contraintes techniques (patrimoine...) ; – besoins en hébergement provisoire ; – capacité de financement.
Profil propriétaire		

→ Etude de 3 à 4 îlots représentatifs des secteurs prioritaires de centres bourgs

→ Identification des axes d'intervention prioritaires en direction des logements privés :
thématiques prioritaires du programme d'amélioration de l'habitat

→ Présentation d'actions complémentaires participant à la revitalisation des centres-bourgs :
à combiner avec l'action incitative d'amélioration de l'habitat privé

→ **évaluation de la pertinence de conduire un programme d'amélioration de l'habitat**

Personnes rencontrées - entretiens

Nom	Organisme	Fonction
ARNAUD Véronique	Commune de Le Fossat	Adjointe
DENJEAN Michèle	Commune de Le Fossat	Adjointe
GRANDET Dominique	Commune de Lézat-sur-Lèze	Adjointe
LABORDE Jean	Commune de Lézat-sur-Lèze	Adjoint
MONEREAU Patricia	Commune de Lézat-sur-Lèze	Salariée Mairie
ANTOLINI Dominique	Commune de La Bastide-de-Besplas	Maire
ARNAUD Véronique	CLIC	Présidente du CLIC et Adjointe au Maire du Fossat représentant le CCAS
BARTHE Hervé	CC Arize-Lèze	Directeur
BERDOU Raymond	Commune du Mas-d'Azil	Maire
BERGA Laeticia	Volvestre immobilier	Gérante
BERGE Rémi	Commune de Daumazan-sur-Arize	Adjoint
BONZOM Claudy	Commune de Campagne-sur-Arize	Adjointe
BORDALLO Ramon	Commune de Loubaut	Maire
BOUERE Steeve	Ariège Assistance	Responsable de secteur
BOY Francis	Commune de Saint-Ybars	Maire
BUTEL Jacques	DDT	Service environnement risques
CASCALES Magali	agence immobilière	négociatrice
CAUHAPE Jean-Louis	Association M. Goyheneche	Maire de Sieuras / CC Habitat de la CCAL / Chef infirmier
COMMENGE Jean-Claude	Commune de Campagne-sur-Arize	Maire
COMMENGE Patrice	Commune du Mas-d'Azil	Adjoint
DE GIER Anneke	agence immobilière	gérante
DE SAINTBLANQUAT Gilles	Commune de Les Bordes-sur-Arize	Maire
DELBES Christine	Centre Local Arize – Lèze	Assistante sociale
DOUSSIET Claude	Commune du Mas d'Azil	Elu
FALLOU Anne	Commune du Mas-d'Azil	Secrétaire générale
FOCHESATO Marie	Commune de Lézat-sur-Lèze	Conseillère municipale représentant le CCAS
GUITARD Michel	Commune du Mas-d'Azil	Elu et notaire
LASSALLE Yvon	Commune de Pailhès	Maire
LASSALLE Yvon	Commune de Pailhès	Maire
LE FOLGOC M.	Commune de Les Bordes-sur-Arize	secrétaire
LEDANTEC Marie-Françoise	CD Ariège	chargée de mission Logement - Direction Solidarité Départementale
MASSAT Claudette	Centre Local Arize – Lèze	Secrétaire
MILHORAT Laurent	Commune de Sabarat	Maire
MOIROT Christian	Commune de Castex	Maire
MOREAUD Rosine	Commune de de Casteras	Maire
NEVEU Evelyne	DDT	Bureau du Logement
NEVEU Philippe	DDT	Cellule Risques naturels
PAGES Denis	CC Arize-Lèze	Chargé de mission
VANDERSTRAETEN François	Commune d'Artigat	Maire - représentant le CCAS
VIANA Sandrine	Ligue de l'enseignement	Référent RSA
VIE Jean-François	Commune de Daumazan-sur-Arize	Maire
	Association M. Goyheneche	aide ménagère