



Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat
intercommunal de L'agglo Foix-Varilhes

Arrêté le

21/05/2025

PIECE DU
PLUI-H
N° 6

**PROGRAMME
D'ORIENTATIONS ET
D'ACTIONS**

Approuvé le

25/02/2026



Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat
intercommunal de L'agglo Foix-Varilhes

Arrêté le

21.05.2025

PIECE DU
PLUI-H
N° 6.1

**PROGRAMME D'ORIENTATIONS
ET D'ACTIONS**

Approuvé le

25.02.2026

ORIENTATIONS



L'AGGLO
Foix-Varilhes

PREAMBULE DU POA

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) est l'instrument de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat de l'agglomération Foix-Varilhes pour la période 2025-2035. Il détaille les réponses à apporter en matière d'habitat, d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre pour les populations d'aujourd'hui et de demain.

Celui-ci s'inscrit également dans la continuité du précédent PLH 2020-2025 de l'intercommunalité, dont l'ambition démographique était notamment d'accueillir des ménages familiaux.

Le POA s'articule à la stratégie du PADD et définit le cadre des actions portant sur la thématique habitat, selon les besoins du territoire. Il se décline ensuite en fiches-actions.

Au bout de 6 ans d'application, conformément à l'article L 153-28 du code de l'urbanisme, une évaluation portant sur les résultats du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat sera effectuée.

À la suite des différents temps d'échange et d'animation (Comités d'Aménagement et d'Urbanisme, Conférence Intercommunale des Maires, séminaires, rencontres communales, réunions avec les acteurs locaux, groupes techniques habitat), cinq orientations ont été déterminées pour former l'ambition de la politique de l'habitat de L'agglo :

- ▶ 1. Produire les logements permettant de satisfaire l'ambition démographique de l'agglomération en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière
- ▶ 2. Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser l'accueil des nouveaux habitants
- ▶ 3. Intervenir sur le parc existant pour améliorer son confort, renforcer son attractivité et réduire la consommation d'espaces
- ▶ 4. Répondre aux attentes des ménages ayant des besoins spécifiques
- ▶ 5. Porter la politique locale de l'habitat

ORIENTATION N°1 : PRODUIRE LES LOGEMENTS PERMETTANT DE SATISFAIRE L'AMBITION DEMOGRAPHIQUE DE L'AGGLOMERATION EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE FONCIERE

Les modes de vie et la structure des ménages évoluent (décohabitations ou formation des couples plus ou moins tardives, modification des structures familiales, vieillissement de la population, etc.) en même temps qu'apparaissent des attentes nouvelles en matière de modes d'habiter (colocation intergénérationnelle, habitat partagé...) et de qualité d'usage des logements (extérieurs, coin télétravail...). L'enjeu principal de la politique de l'habitat de L'agglo est de permettre à chaque ménage de trouver un logement adapté à ses aspirations et besoins, et de pouvoir en changer selon les étapes de sa vie.

L'objectif recherché est de veiller à **disposer d'une offre de logements suffisante, qualitative et diversifiée**. La diversification de l'offre passe aussi par la production de typologies et de formes urbaines variées, moins consommatrices de foncier. Il s'agit également d'améliorer la qualité des logements existants, afin d'éviter les effets de concurrence avec l'offre nouvelle.

PRODUIRE ENVIRON 1 550 LOGEMENTS ENTRE 2025 ET 2035

Dans la lignée de l'ambition de son précédent PLH, l'agglomération Foix-Varilhes souhaite renouer avec la croissance démographique, pour approcher les 33 650 habitants à l'horizon 2035. Elle projette en ce sens la mise en place d'une politique de l'habitat qui permette d'attirer ou de retenir les jeunes ainsi que les ménages familiaux.

Sur la période 2025-2035, L'agglo envisage **d'accueillir près de 130 nouveaux habitants chaque année sur le territoire, ce qui génère un besoin d'environ 150 à 160 résidences principales supplémentaires par an, dont 20 à 25 en sortie de vacance** (cf. Orientation n°3). Selon ce scénario, la production de logements sera répartie comme suit :

- ▶ 57% sera allouée au renouvellement du parc de résidences principales (logements détruits, devenus résidences secondaires ou vacants, ou ayant changé d'usage) ainsi qu'au maintien d'un même niveau de population compte tenu du phénomène de desserrement (diminution de la taille moyenne des ménages)
- ▶ 43% sera destinée à l'accueil de nouveaux habitants

Cette ambition démographique, comparable à celle observée sur l'agglomération pour la période 1990-2020, repose sur plusieurs éléments :

- ▶ Le réinvestissement des parcs de logements moins attractifs, avec notamment la reconquête du parc vacant et la montée en gamme énergétique des logements les plus anciens,
- ▶ La poursuite du développement de l'offre locative privée et publique,
- ▶ La diversification de l'offre d'habitat, par de l'habitat adapté aux personnes âgées et aux jeunes, ainsi que des typologies de logements plus variées,

- La coordination du développement résidentiel pour prévenir la mise en concurrence potentielle des différentes opérations de logements,
- La production de formes urbaines plus économes en foncier et respectueuses du cadre de vie, véritable atout du territoire.

Un des enjeux majeurs du PLUi-H de l'agglomération Foix-Varilhes est donc de favoriser le développement d'une offre de logements qui réponde aux besoins de la population actuelle et future du territoire, tout en tenant compte des possibilités de chaque commune, dans une logique de réduction de la consommation foncière et de développement dans l'enveloppe urbaine existante.

La production de logements sera répartie au sein des différentes strates d'armature selon le rôle que celles-ci tiennent dans l'organisation et le fonctionnement du territoire tel que défini dans le PADD du PLUiH. 40% de la production sera ainsi réalisée dans le pôle fuxéen, 20% dans le bipôle Varilhes-Verniolle, 10% dans les pôles relais et 30% dans le maillage villageois.

Les objectifs de production déclinés dans les feuilles de route territorialisées font remonter un total d'environ 1 600 logements à produire pour la période du PLUiH. Légèrement supérieur au besoin estimé dans le PADD et rappelé dans les fiches actions du POA thématique (1 550 logements), ce nombre est issu d'une approche croisée entre enjeux communautaires et réalités communales.

METTRE EN PLACE LA STRATEGIE FONCIERE ET LES OUTILS NECESSAIRES A L'ATTEINTE DE L'AMBITION RECHERCHEE

Premier poste de consommation foncière de L'agglomération (50% des prélèvements sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ont été réalisés afin de développer des espaces à vocation résidentielle ou mixte sur la période 2011-2019), l'habitat représente un levier majeur dans la réussite de l'ambition de réduction de la consommation foncière. La définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière partagée à l'échelle intercommunale apparaissent ainsi fondamentales sur le territoire, afin d'atteindre les objectifs de production de logements fixés, de favoriser la revitalisation des centres-anciens et la résorption de la vacance, et d'assurer une maîtrise du foncier permettant d'orienter les projets en cohérence avec les objectifs du PLH.

PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE QUALITE, POUR RENOUVELER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

L'attractivité du territoire et la préservation de la qualité du cadre de vie sont deux enjeux forts de la politique de l'habitat de l'agglomération Foix-Varilhes. Pour faire de l'habitat un vecteur d'attractivité, il est essentiel de réfléchir à des formes urbaines et à une qualité d'usage des logements qui répondent aux aspirations des ménages et constituent des leviers de l'attractivité résidentielle. Dans ce but, un travail doit être conduit sur la qualité de l'urbanisme sur le territoire : formes architecturales et intégration paysagère, prestations des logements, présence et traitement des espaces extérieurs, végétalisation, etc.

Les produits-logements devront s'efforcer de répondre aux attentes des ménages, qui recherchent pour la plupart, y compris en cœur de villes et villages, les qualités de l'habitat individuel : intimité, jardin ou espace extérieur, facilité de stationnement...

ORIENTATION N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET FAVORISER L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

RENFORCER L'OFFRE LOCATIVE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Quels que soient ses revenus, chaque habitant doit pouvoir accéder à un logement répondant à ses attentes et ses besoins. Or, le diagnostic et les échanges avec les élus et les acteurs locaux ont mis en évidence le fait que les parcs locatifs privé et public sont insuffisamment développés sur le territoire.

Ce besoin concerne à la fois les populations jeunes (étudiants, alternants, jeunes actifs...) en quête de petites typologies proches des centralités et des lieux d'études ou de travail, et les familles à la recherche de grands logements, principalement dans de l'individuel. **Le marché locatif jouant un rôle majeur dans l'accueil de nouveaux ménages, son insuffisance constitue un frein à l'attractivité du territoire.** En plus de bloquer les parcours résidentiels des ménages, l'insuffisance de l'offre locative a pour incidence de faire augmenter les prix des logements.

Dans certains cas enfin, le déficit d'offre locative conduit les habitants les plus modestes à accepter des conditions de logement non décentes, contre lesquelles il convient de lutter. L'agglo Foix-Varilhes, par le biais notamment des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU et PIG) menées sur son territoire, conduit des actions de prospection, d'identification et de résorption de ces situations (cf. Orientation n°3).

Enfin, le renforcement de cette offre doit s'articuler avec le maintien de l'offre déjà existante. Aussi, **la rénovation de la partie du parc la moins performante énergétiquement apparaît essentielle** afin de limiter la sortie du parc locatif des logements les plus énergivores en application de la loi « Climat et Résilience » (cf. Orientation n°3).

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

La vulnérabilité d'une part importante de la population de l'intercommunalité est un état de fait vis-à-vis duquel l'agglomération se doit de continuer à apporter des réponses. En effet, selon la source Filocom, près de ¾ des ménages (73%) résidant sur le territoire peuvent prétendre à un logement social. Dans le même temps, le nombre de demandes de logement social ne cesse d'augmenter (+37% de demandes entre 2016 et 2021). Alors qu'il est communément admis qu'une tension dans le parc social est perçue à partir de 3 demandes pour 1 attribution, **dans L'agglo, toutes typologies confondues et en moyenne, on enregistre 11 demandes pour 1 attribution en 2023.**

L'agglomération Foix-Varilhes souhaite continuer à offrir aux habitants en place et à venir des solutions de logement à des coûts abordables, en développant l'offre de logements aidés. Cette offre, composée de 1 387 logements (selon un décompte du 31/12/2021, réalisé au sens de l'article 55 de la loi SRU) comporte une diversité de produits :

- ▶ Les logements HLM (50% de l'offre existante au 31/12/2021)
- ▶ Les logements privés conventionnés (27% de l'offre)
- ▶ Les logements foyers (10% de l'offre)
- ▶ Les logements communaux (9% de l'offre)
- ▶ Les PSLA et les logements conventionnés privés durant les 5 années qui suivent l'expiration de la convention (4% de l'offre)

Cependant, les opérateurs locaux sont confrontés à des difficultés qui viennent freiner le développement de cette offre : équilibre financier complexe des petites opérations et des opérations en centre-ancien, demande fortement orientée vers l'habitat individuel, difficultés d'ingénierie et de maîtrise foncière.

Pour pouvoir répondre aux besoins des ménages qui n'ont pas la capacité d'accéder à la propriété à court terme, il est nécessaire pour le territoire de développer l'offre de logements aidés. Le cap d'une production **d'environ 320 logements locatifs aidés en 10 ans, soit 20% de l'ensemble de la production**, est réaffirmé dans ce PLH. Cette offre locative sociale sera issue de la production neuve, mais aussi du conventionnement du parc privé, dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat. Le développement de cette offre s'envisage à l'échelle des 42 communes de l'agglomération, afin de concentrer la majorité de l'offre dans les communes plus peuplées et dotées en équipements tout en assurant une diversification de l'offre dans les communes les plus rurales.

FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Le développement d'une offre en accession abordable constitue enfin un axe important dans l'objectif de diversification de l'offre et de maintien des habitants sur le territoire. Le PSLA (prêt social location-accession), qui présente peu d'écart de prix avec l'accession libre, ne semble pas être un produit adapté au territoire. D'autres formes d'accessions abordables doivent ainsi être envisagées en concertation avec les porteurs de projet locaux.

Une réflexion doit en outre être engagée afin que les nouveaux projets puissent satisfaire aux attentes et besoins des familles (stationnement, espace extérieur, ...) tout en préservant au maximum la ressource foncière.

ORIENTATION N°3 : INTERVENIR SUR LE PARC EXISTANT POUR AMELIORER SON CONFORT, RENFORCER SON ATTRACTIVITE ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Afin de concilier le développement des villes et des villages et la lutte contre l'étalement urbain, il est indispensable d'engager des actions en faveur de l'amélioration et de la reconquête du parc existant. Cet objectif de sobriété foncière s'inscrit dans l'ambition de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette portée par la loi Climat et Résilience.

MAITRISER ET LIMITER LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

L'agglomération Foix-Varilhes connaît une progression continue du parc vacant (+2,5% de logements vacants par an sur la période 2009-2020 selon l'Insee). Les logements anciens, de centres-villes et villages, sont particulièrement peu attractifs dans le marché immobilier local où l'habitat individuel est prédominant. Ils représenteraient un peu plus de 2 000 logements inoccupés (source Lovac) dont près de 40% le seraient depuis plus de 2 ans. Un recensement réalisé auprès des communes de l'intercommunalité, sur la période février-juin 2023, a permis d'identifier un potentiel d'environ 300 logements susceptibles d'être remobilisés du fait d'un statut de propriété non paralysant (monopropriété) et d'un état peu dégradé (logements jugés d'aspect extérieur en état « bon » ou « correct »).

Ces logements constituent un gisement qui doit répondre en partie aux besoins en logements du territoire pour les dix prochaines années. L'agglo se fixe comme **objectif de remobiliser 200 à 250 logements vacants sur la période 2025-2035**, avec une intervention ciblée sur les cœurs de villes et villages qui concentrent davantage de parc ancien et vacant. L'objectif est d'atteindre à l'horizon 2035 un taux de vacance d'environ 8,5%, soit une diminution de 1,5 points par rapport au taux de 2020.

POURUIVRE LES OPERATIONS D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le parc ancien de l'agglomération, en particulier celui localisé dans les centres-bourgs, souffre d'un désintérêt croissant en raison d'un niveau de performance moindre (absence de confort thermique, phonique...), de sa configuration (étages, faible ensoleillement, absence d'extérieur, mitoyenneté...) et de son environnement (manque de stationnement, diminution de la vitalité des cœurs de bourgs...).

Soucieuse d'améliorer la qualité de son parc privé et de redonner une attractivité à ce parc de logements délaissé, quoique bien situé, l'intercommunalité mène depuis plusieurs années des actions d'amélioration de l'habitat (Opah-RU, PIG) ainsi qu'une opération de renouvellement urbain à Foix (NPNRU/ANRU/Action Cœur de Ville). Ces opérations connaissent des résultats significatifs, notamment pour l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires à revenus

modestes. Elles permettent aussi de créer des logements locatifs conventionnés à loyers maîtrisés et de remettre sur le marché une dizaine de logements vacants chaque année.

Toutefois, au regard de l'ancienneté de l'ensemble du parc de logements des 42 communes de l'intercommunalité, des besoins d'amélioration perdurent. Les efforts engagés en matière de remobilisation du parc vacant devront également être poursuivis.

LUTTER CONTRE LES SITUATIONS DE PRECARITE ENERGETIQUE ET DE MAL LOGEMENT

Dans le prolongement des actions de rénovation du parc existant, la rénovation énergétique des logements répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat en réduisant la facture énergétique des occupants et améliorer le confort de vie.

Au vu du durcissement de la réglementation applicable aux logements énergivores (interdiction de location des « passoires énergétiques » de classe G à compter du 1^{er} janvier 2025, de classe F au 1^{er} janvier 2028 et de classe E à partir du 1^{er} janvier 2034), le PLH vise à poursuivre l'amélioration des performances énergétiques de son parc de logements, y compris social et communal.

En matière de lutte contre le mal logement, la compétence est partagée entre différents acteurs locaux (Etat, Département, EPCI et communes). L'agglomération participe à l'animation d'une plateforme départementale de lutte contre l'habitat indigne. Cependant, si l'intérêt de poursuivre l'éradication de l'habitat indigne est un objectif partagé par tous, les élus s'accordent sur la difficulté à identifier les situations et à lutter efficacement contre ce phénomène.

Dans le cadre des conventions OPAH-RU et PIG passées entre L'agglo et ses partenaires, plusieurs actions sont prévues et menées par le prestataire en charge de l'animation de ces dispositifs :

- ▶ Une mission de prospection et d'identification de l'habitat indigne (20 à 30 logements repérés chaque année)
- ▶ Un accompagnement des locataires et une visite des logements signalés dans le cadre d'une plainte, ainsi qu'une transmission du rapport à l'ensemble des partenaires

ORIENTATION N°4 : REPONDRE AUX ATTENTES DES MENAGES AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES

La population du territoire présente une grande diversité de situations sociales, de niveaux d'autonomie ou de modes de vie. Tous les habitants ne sont pas aujourd'hui en capacité d'accéder à un logement ou à un hébergement qui soit adapté à leur situation. La programmation habitat doit être à même d'apporter des réponses à l'ensemble des besoins exprimés, notamment les plus spécifiques.

POURUIVRE L'AIDE AU MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET DIVERSIFIER L'OFFRE EXISTANTE

Avec près de 30% de personnes âgées de plus de 60 ans, le vieillissement de la population constitue dès à présent un enjeu pour le territoire. Cette problématique est aujourd'hui bien identifiée par les communes et l'intercommunalité.

Dans une volonté de maintien à domicile, en lien avec les services d'accompagnement présents sur le territoire, l'agglomération souhaite aider les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap dans le processus **d'adaptation de leur logement**. La poursuite des financements et de l'accompagnement apportés par les dispositifs d'amélioration de l'habitat constitue un levier essentiel.

Il est en outre nécessaire d'élargir les possibilités de parcours résidentiels des ménages seniors, en **complétant l'offre existante** par une gamme de solutions diversifiées, répondant aux besoins ou aspirations des personnes âgées actuelles ou à venir. Cette nouvelle offre devra favoriser l'autonomisation et l'inclusion des personnes (petits logements locatifs dans les centralités, colocation (inter)générationnelle, habitat partagé ou inclusif ...). En ce sens, le territoire devra être attentif à développer des solutions d'habitat en adéquation avec les ressources des personnes âgées. Une proximité des services, équipements, commerces et pôles de santé, en plus d'un traitement des abords et de l'espace public pour une bonne accessibilité, seront recherchés. C'est le sens donné au projet de résidence autonomie mené par L'agglomération en centre-ancien de Foix, dont les travaux ont débuté en 2024 et qui devrait à terme permettre de proposer 34 nouveaux logements en complément de l'offre déjà existante à Varilhes.

SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A DESTINATION DES JEUNES

Les jeunes constituent un public hétérogène : étudiants, alternants, actifs, etc. Ils sont confrontés à des besoins spécifiques en matière de logements compte tenu de leurs ressources limitées, de leur plus grande mobilité et de l'immédiateté de leurs besoins.

Le diagnostic et les différents temps d'échanges avec les élus locaux soulignent un déficit d'offre en logements de petites tailles (studio, T1, T2), abordables et de qualité. Du fait d'une tension avérée dans le parc locatif public et en hébergement dédié, le parc locatif privé ancien loge une part non négligeable des jeunes ménages de l'agglomération. Toutefois, les logements loués présentent des niveaux de loyers parfois conséquents pour une qualité et un confort très hétérogène.

Face à ces constats, il apparaît nécessaire de **soutenir la production de logements locatifs de petites typologies en centralités, de qualité et avec des niveaux de loyers contenus.**

PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DE SOLUTIONS D'HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE PRECARITE OU EN RUPTURE

En matière d'hébergement et de logement des personnes en situation de précarité ou en rupture, les réponses à apporter sont identifiées dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018-2024 porté par l'Etat et le Département.

Ces publics sont en recherche de solutions d'hébergement adaptées constituant une étape provisoire dans leur parcours résidentiel et leur permettant ensuite de réintégrer un logement classique. Au regard des éléments de diagnostic, il s'agit d'optimiser l'offre de logements pour les ménages dont la situation économique et sociale rend difficile l'accès au logement ordinaire et de fluidifier l'accès à l'hébergement d'urgence.

Le PDALHPD souligne un déficit en places d'hébergements disponibles, avec une demande sur deux ne pouvant être satisfaite. Dans ce cadre, L'agglo s'inscrira dans les réflexions en cours quant au développement de cette offre à l'échelle du département.

De plus, le parc ordinaire doit pouvoir répondre à certaines situations et être une solution en sortie d'hébergement, sans qu'il n'ait toutefois la capacité de satisfaire à l'ensemble des besoins. Il s'agira également de diriger ces ménages vers le parc locatif social, notamment via la politique d'attribution de logements sociaux à l'égard des publics prioritaires.

REPONDRE AUX BESOINS DE SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

L'agglomération Foix-Varilhes s'inscrit dans les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage 2022-2028. Les capacités des aires d'accueil étant suffisantes, elle souhaite **poursuivre les réflexions engagées en matière d'accompagnement des gens du voyage en quête d'une solution de sédentarisation.**

Dans la continuité de l'action prévue à cet effet au précédent PLH et des préconisations du Schéma, le repérage des familles ayant un projet de sédentarisation et l'identification précise de leurs besoins devront être poursuivis, en s'appuyant sur les communes, l'association gestionnaire et le SMAGVA.

ORIENTATION N° 5 : PORTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

L'intégration d'un PLH à la démarche du PLUi exige une organisation pérenne du pilotage de la politique locale de l'habitat et l'association de nombreux partenaires, à la fois institutionnels (services de l'Etat, Département, Région...) et locaux (opérateurs, bailleurs sociaux, EPF Occitanie, associations, structures d'accueil...).

L'animation et la mobilisation du réseau partenarial sont des leviers majeurs dans la mise en œuvre du programme d'actions. Des instances de travail et de suivi sont ainsi appelées à œuvrer, dans la continuité de la co-construction instaurée lors de l'élaboration du PLUi-H.

Afin que les conditions de réussite du PLH soient réunies, l'agglomération souhaite se mobiliser pour :

- ▶ Favoriser la mise en œuvre des actions et développer des instances partenariales d'animation de la politique locale de l'habitat
- ▶ Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement afin de coordonner le développement de l'offre et la politique d'attribution des logements sociaux
- ▶ Créer un observatoire de l'habitat et du foncier, répondant aux obligations de la loi Climat et Résilience
- ▶ Poursuivre et renforcer l'accompagnement des communes et des habitants

Conformément aux articles L.153-29 du Code de l'Urbanisme et article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, L'agglo devra procéder à une délibération annuelle ainsi qu'à un bilan triennal de l'application des dispositions du PLUi-H relatives à l'habitat.

Il est primordial pour l'agglomération de suivre régulièrement et de manière partagée (animation réseau) l'avancement des actions prévues. La mise en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation permettra notamment de redéfinir, si nécessaire, les objectifs et/ou d'ajuster la mobilisation des moyens nécessaires pour les mettre en œuvre.



Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat
intercommunal de L'agglo Foix-Varilhes

Arrêté le

21.05.2025

PIECE DU
PLUI-H

N° 6.2

**PROGRAMME D'ORIENTATIONS
ET D'ACTIONS**

*PROGRAMME D'ACTIONS
THEMATIQUE*

Approuvé le

25.02.2026

ORIENTATIONS	ACTIONS
Produire les logements permettant de répondre à l'ambition démographique de l'agglomération en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière	1.1 Produire un volume de logements en cohérence avec l'ambition démographique du territoire
	1.2 Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de répondre aux besoins en logement tout en préservant la ressource foncière
	1.3 Travailler la qualité des projets et leur intégration urbaine
	1.4 Favoriser et accompagner les opérations de nouveaux logements en division parcellaire
Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser l'accueil des nouveaux habitants	2.1 Diversifier l'offre de logements en soutenant le développement du parc locatif
	2.2 Développer et diversifier le parc locatif social en lien avec les besoins exprimés sur le territoire
	2.3 Mettre en œuvre la politique des attributions du logement social
	2.4 Soutenir le développement d'une offre en accession abordable
Intervenir sur le parc existant pour améliorer son confort, renforcer son attractivité et réduire la consommation d'espace	3.1 Mener une action renforcée de résorption de la vacance dans le parc privé
	3.2 Assurer la réussite de l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix
	3.3 Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs à travers l'amélioration de l'habitat existant
	3.4 Renforcer l'amélioration énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique
	3.5 Lutter contre l'habitat indigne
Répondre aux attentes des ménages ayant des besoins spécifiques	4.1 Proposer des solutions d'habitat variées et adaptées aux personnes âgées et aux personnes handicapées
	4.2 Renforcer et améliorer l'offre de logements à destination des jeunes
	4.3 Identifier les besoins et accompagner la sédentarisation des gens du voyage
	4.4 Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables
Porter la politique locale de l'habitat	5.1 Conduire et animer la politique locale de l'habitat
	5.2 Mettre en place les outils de pilotage et de suivi

Action 1.1 : Produire un volume de logements en cohérence avec l'ambition démographique du territoire

Description de l'action																
Contexte	L'agгло Foix-Varilhes connaît historiquement un accroissement démographique continu (+0,9%/an entre 1968 et 2019), qui subit toutefois depuis la fin des années 2000 les effets combinés d'un déficit naturel (augmentation des décès et ralentissement des naissances) et d'une diminution de l'attractivité (baisse du solde migratoire) à l'origine d'un ralentissement de la croissance (+0,18%/an entre 2014 et 2020). [voir pièce 1.1.3 p.14-15] Dans la continuité du PLH précédent, l'agglomération Foix-Varilhes a pour projet d'accroître sa croissance démographique, afin d'approcher les 33 600 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance de +0,39%/an correspondant à l'accueil de 130 nouveaux habitants chaque année. Elle projette en ce sens la mise en œuvre d'une politique de l'habitat destinée à accueillir et retenir les jeunes ménages ainsi que les ménages familiaux, qui passe notamment par la production de nouveaux logements sur le territoire. L'accroissement démographique projeté n'est toutefois pas le seul facteur—entrant en compte dans le calcul du volume de logements à produire. L'allongement de la durée de la vie et l'évolution des structures familiales avec une diminution du nombre de personnes par ménage, ou encore l'existence d'un parc vacant à remobiliser, la part des résidences secondaires dans le parc total de logements, les mutations qui se produisent dans le bâti (fusions, divisions, démolitions...) constituent autant de paramètres à prendre en compte afin de déterminer un volume de production cohérent. La déclinaison géographique de la production de logements devra permettre de conforter le rôle des polarités (Foix, Varilhes, Verniolle), tout en donnant aux communes rurales les moyens d'un développement en cohérence avec les besoins s'y exprimant.															
	Objectifs	- Développer une offre de logements permettant de répondre à l'accueil de nouveaux arrivants et aux besoins endogènes liés au desserrement et aux parcours résidentiels des ménages déjà implantés sur le territoire : - Produire 150 à 160 logements par an, comprenant la remise sur le marché d'au moins 20 à 25 logements vacants pour contribuer à cet objectif global de production - Répartir la production par secteur de L'agгло														
		<table><tr><th>Strate d'armature</th><th>Pôle fuxéen</th><th>Bipôle VV</th><th>Pôles relais</th><th>Maillage villageois</th></tr><tr><td>Part de la production totale</td><td>40%</td><td>20%</td><td>10%</td><td>30%</td></tr></table>					Strate d'armature	Pôle fuxéen	Bipôle VV	Pôles relais	Maillage villageois	Part de la production totale	40%	20%	10%	30%
		Strate d'armature	Pôle fuxéen	Bipôle VV	Pôles relais	Maillage villageois										
Part de la production totale	40%	20%	10%	30%												
Modalités de mise en œuvre	- Accompagnement et appui technique apporté aux communes par la communauté d'agglomération (notamment sur les opérations incluant la remobilisation de logements vacants, afin d'assurer le respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par le PLUi-H, ainsi que la répartition spatiale de l'offre nouvelle à l'échelle de L'agгло). - Suivi des ouvertures à l'urbanisation afin d'assurer le respect des équilibres démographiques et géographiques du territoire															

Action 1.2 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière pour répondre aux besoins en logements tout en préservant la ressource foncière

Description de l'action	
Contexte	L'habitat constitue le premier poste de consommation foncière au sein de L'agglo. Plus de 50% des prélèvements sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont ainsi été réalisés afin de développer des espaces à vocation résidentielle ou mixte, sur la période 2011-2019. La définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière partagée à l'échelle intercommunale apparaissent fondamentales au regard des enjeux de préservation du cadre naturel dans les zones les plus attractives ou à fortes valeurs environnementale et paysagère, de renouvellement urbain et de requalification des centres-villes et centres-bourgs, des problématiques de bâtis vacants ou dégradés qui peuvent s'y rencontrer et, plus globalement, des obligations réglementaires s'imposant en matière de réduction de la consommation foncière. Cette stratégie doit servir aussi bien la satisfaction des besoins en logements recensés sur le territoire, que la réalisation des différents projets portés par L'agglo et/ou les communes, en favorisant l'anticipation et la maîtrise des fonciers nécessaires. Sa déclinaison opérationnelle est encadrée par le SCoT et le règlement du PLUi-H. Le tissu urbain « lâche » caractérisant la majorité des secteurs de L'agglo (hors noyaux anciens correspondant aux zones UA) est par ailleurs porteur d'opportunités pour la création, sans extension urbaine, de nouveaux logements. Les opérations de division parcellaire, permettant un développement du parc de logements sans consommation supplémentaire d'espaces non urbanisés, seront encouragées sur le territoire. L'agglo, en collaboration étroite avec ses partenaires, aura vocation à identifier des secteurs adaptés à ce type d'opérations et à accompagner les porteurs de projets de manière à favoriser des projets de qualité. Les opérations devront être réalisées sans nuire à la qualité générale des lieux dans lesquels elles s'implantent, et intégrer une réflexion poussée sur la qualité d'usage des logements nouvellement construits.
Objectifs	• Définir, en concertation avec les acteurs locaux, une stratégie foncière à l'échelle intercommunale permettant à L'agglo Foix-Varilhes de tendre vers une gestion plus rationnelle et économe de ses ressources foncières, afin notamment de répondre aux besoins en logements en privilégiant le renouvellement urbain. • Favoriser la réussite des dispositifs de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs et la résorption de la vacance • Maîtriser des fonciers à vocation habitat afin de pouvoir orienter les projets en cohérence avec les objectifs du PLH
Modalités de mise en œuvre	• Organisation d'un groupe de travail thématique réunissant élus, techniciens et acteurs locaux, afin de travailler à la co-construction de la stratégie foncière intercommunale • Poursuite du travail partenarial déjà en cours avec l'EPFO (Établissement Public Foncier d'Occitanie) : 5 communes font l'objet d'une ou plusieurs conventions avec l'EPF à ce jour : Foix, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Paul-de-Jarrat, Loubens et Vira. • Accompagnement technique des communes dans les procédures de maîtrise foncière (acquisition, bien en état d'abandon manifeste, bien sans maître, etc.) • Mise en œuvre de la stratégie en cohérence avec les axes et moyens définis • Affiner la connaissance des marchés fonciers sur le territoire, notamment au travers d'un observatoire de l'habitat et du foncier • Assurer un suivi de l'évolution des tissus pavillonnaires du territoire afin de mieux cibler les secteurs à enjeux (veille réalisée dans le cadre de l'Observatoire Habitat Foncier)

Action 1.3 : Travailler la qualité des projets et leur intégration urbaine

Description de l'action	
Contexte	Les évolutions règlementaires récentes, et notamment les injonctions strictes au zéro artificialisation nette (ZAN), appellent au développement de nouvelles manières d'aménager le territoire via une optimisation du foncier disponible et une densification des opérations d'habitat. Cette adaptation apparaît d'autant plus essentielle sur un territoire où l'habitat individuel, et plus particulièrement l'habitat individuel pur, représente plus de 2/3 des logements construits au cours des 10 dernières années. [voir pièce 1.3 p.9] Aussi, il apparaît pertinent de mener un travail partenarial, associant L'agglo, les communes et les services de l'Etat et le CAUE, les porteurs de projets divers... afin de promouvoir le développement d'opérations d'habitat plus compactes, offrant une bonne qualité d'usage et permettant, par leur insertion, la préservation du cadre de vie qui constitue un des atouts majeurs du territoire. La réflexion sur les modes d'habiter devra être menée de concert avec les habitants du territoire, afin de susciter leur adhésion aux projets développés.
Objectifs	- Porter une réflexion avec l'ensemble des acteurs locaux sur la densification des espaces bâtis - Promouvoir le développement d'opérations d'habitat aux formes plus diversifiées et plus compactes tout en répondant aux besoins identifiés
Modalités de mise en œuvre	- Organisation et animation d'une revue de projet ou de visites terrain visant à faire partager par les élus / techniciens / porteurs de projets, de bonnes pratiques et expériences innovantes (<i>périodicité et format à définir</i>) reproductibles sur le territoire - Mise à disposition d'un appui en ingénierie pour les communes en exprimant le besoin, afin de favoriser la réalisation d'opérations plus qualitatives (accompagnement pré-opérationnel, étude de faisabilité, étude d'insertion urbaine et paysagère, ...) - Mobilisation des partenaires (appui aux démarches innovantes de la CAF, organisation d'appels à projets expérimentaux « habitat durable » du CD09, ...)
Partenaires associés	L'agglo Foix-Varilhes / communes / CAUE / DDT / CD09 / OPH 09 / Udap 09 / CAF
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi	- Nombre de revues de projets/ visites terrains organisées, - Nombre d'opérations accompagnées

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

[illegible]

Action 1.4 : Favoriser et accompagner les opérations de nouveaux logements en division parcellaire

Description de l'action	
Contexte	L'habitat individuel représente près de 80% du parc de résidences principales de L'agglo, et contribue donc très largement à l'artificialisation des sols du territoire. Dans la continuité de la réflexion sur la densification des espaces bâtis évoquée dans l'action précédente, L'agglo souhaite promouvoir et accompagner les opérations de divisions parcellaires. Dans un tissu urbain relativement lâche avec de grandes parcelles foncières, ces démarches permettraient de favoriser le développement d'une offre nouvelle de logements individuels et d'assurer une partie de l'objectif de production que s'est fixé le territoire, tout en confortant son ambition de sobriété foncière. La division parcellaire pourrait en outre encourager la libération de logements sous-occupés, et participer au renouvellement de la population et à l'installation de familles ainsi qu'à la rénovation d'un parc vieillissant (vente d'une portion de parcelle afin de financer la rénovation d'un bâti dégradé pour un jeune ménage, construction sur la parcelle d'un nouveau logement adapté au vieillissement pour des ménages sénior). La dynamique de divisions parcellaires doit toutefois être encadrée afin de garantir un urbanisme de qualité et la préservation du cadre de vie dans les zones de L'agglo où elle viendrait se déployer. L'information des habitants et le repérage par les services de L'agglo des secteurs à privilégier pour le développement de cette pratique, sont des préalables essentiels à l'atteinte de cet objectif (qualité de l'insertion urbaine et paysagère, prise en compte des capacités d'accueil au regard des équipements, de la voirie et des réseaux publics etc.).
Objectifs	• Participer à la production de logements, en particulier individuels, en limitant l'étalement urbain • Maintenir des niveaux de densités modérés, acceptables par les habitants, et participant à la préservation du cadre de vie local • Favoriser l'installation de familles sur le territoire • Favoriser le maintien à domicile de personnes âgées et/ou à mobilité réduite
Modalités de mise en œuvre	• Identification de secteurs propices à la réalisation d'opérations de divisions parcellaires • Réflexion sur la diffusion de supports de communication destinés à promouvoir la division parcellaire • Accompagnement technique des porteurs de projets afin de garantir la réalisation d'opération qualitatives et conformes aux prescriptions réglementaires du PLUiH
Partenaires associés	L'agglo Foix-Varilhes / communes / CAUE / DDT / CD09 / OPH 09 / Udap 09 / CAF
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi	• Nombre de logements produits en division parcellaire

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Identification des secteurs			●	●	●	●	●	●	●	●	●
Production et diffusion de supports de communication			●	●	●	●	●	●	●	●	●
Accompagnement des porteurs de projets				●	●	●	●	●	●	●	●

Action 2.1 : Diversifier l'offre de logements en soutenant le développement du parc locatif

Description de l'action	
Contexte	Le parc locatif privé, qui représente 27% des résidences principales du territoire en 2019 mais accueille près de 2/3 des ménages nouvellement emménagés sur le territoire, se caractérise par une prédominance des logements collectifs ainsi qu'une concentration géographique dans les polarités. Ce parc joue un rôle essentiel au sein du parc de logements d'un territoire. Il est un maillon essentiel de la mobilité des ménages, comme du parcours résidentiel des jeunes (étudiants, stagiaires, alternants, jeunes actifs), caractérisés pour la plupart par un budget contraint et une mobilité accrue (localement, le parc locatif privé accueille près de 85% des ménages de 20 à 24 ans). Par ailleurs, certains ménages en transition peuvent également être demandeurs d'une solution de logement dans le locatif (personnes en situation de séparation, seniors...). [voir pièce 1.1.3 p.34-37] Les rencontres communales organisées dans le cadre du PLUi-H ont confirmé la tendance déjà relevée dans le PLH 2020-2025, faisant état d'une demande tangible en matière de logements locatifs sur le territoire. Cette demande s'exprime de manière particulièrement forte dans les secteurs les plus urbains, où se concentre l'offre, mais également dans de plus petites communes moins dotées en logements locatifs. La réalisation de logements locatifs constitue dès lors, dans ces communes moins urbaines, un levier intéressant en vue d'un renouvellement de population et afin de fluidifier les parcours résidentiels. Ce type d'opérations participe par ailleurs à la revitalisation des cœurs de bourgs ou de villages via la requalification du bâti existant qu'il peut impliquer. Le soutien au développement du parc locatif passe, notamment, par la poursuite des opérations d'améliorations de l'habitat (OPAH / PIG) et la réponse aux objectifs fixés dans leurs volets « propriétaires bailleurs ». Dans le cadre de la convention OPAH-RU signée avec l'ANAH et ACV, une nouvelle offre de logements en locatif intermédiaire s'est par ailleurs développée. A Foix, plusieurs projets ont ainsi émergé avec des niveaux de loyers situés en-dessous du prix du marché (Loc1 = -15%). Cette offre, si elle ne peut se substituer au parc locatif social, constitue à l'instar des 212 logements communaux que compte le territoire une alternative complémentaire intéressante pour certains ménages en début de parcours professionnel et résidentiel.
Objectifs	• Encourager le développement d'une offre locative privée de qualité • Maintenir l'offre existante dans des conditions de décence par la réhabilitation (cf. action 3.4) • Inciter les propriétaires bailleurs au développement de petites typologies, davantage en adéquation avec la demande exprimée sur le territoire
Modalités de mise en œuvre	• Poursuite de la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat (conventions actuelles couvrant la période 2021-2026) • Qualification du niveau d'étiquette énergétique des logements communaux par L'agglo et revalorisation de la dotation accordée par L'agglo et l'État aux communes pour la réhabilitation de leur parc locatif communal
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / DDT09 / Communes / Bailleurs / SOLIHA (opérateur PIG/OPAH) / Conseil départemental de l'Ariège
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi

- Nombre de dossier « PB » (propriétaires bailleurs) agréés dans le cadre de l'OPAH et du PIG
- Nombre de logements communaux réhabilités (rénovation énergétique après réalisation des DPE)

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

[illegible]

Action 2.2 : Développer et diversifier le parc locatif social en lien avec les besoins exprimés sur le territoire

Description de l'action

Contexte

L'agglomération Foix-Varilhes est confrontée depuis plusieurs années à une hausse croissante du nombre de demandeurs de logements sociaux sur son territoire. Entre 2016 et 2021, le nombre de demandes actives est passé de 314 à 430 (soit une évolution de +37%). Pour répondre à cette demande, l'intercommunalité dispose d'un parc locatif social composé de 1387 logements en 2021. Les 380 logements privés conventionnés représentent une part importante de l'offre locative sociale du territoire. Ils constituent une offre diffuse couvrant communes urbaines et villages plus ruraux, toutefois non pérenne (engagement de 6 ou 9 ans). L'offre HLM est quant à elle historiquement implantée sur le territoire (52% des 695 logements qui la composent ont été construits avant 1969), mais peine à se développer sur la période récente. Dans le cadre du programme NPNRU de l'ANRU, mené sur le centre-ancien de Foix, de nouveaux projets sont toutefois en cours de développement et doivent venir alimenter le parc de logements sociaux de L'agglomération. [\[voir pièce 1.1.3 p.38-41\]](#)

Du fait de l'augmentation récente du volume de demandes, le parc locatif social de L'agglomération se trouve aujourd'hui sous tension avec un ratio de 11 demandes pour 1 attribution en 2023. La pression se fait particulièrement forte sur deux segments spécifiques du parc. Les logements T1 et T2, très demandés mais dont l'offre apparaît insuffisante, présentent un ratio de 25 demandes pour 1 attribution en 2023. Les logements T4 et plus ne représentent que 20% des demandes mais souffrent d'un taux de rotation très faible.

Un effort de production et de diversification du parc doit ainsi être engagé dans les années à venir, bien qu'aucune commune du territoire ne soit astreinte à l'application de l'article 55 de la loi SRU (objectif de 25% de logements sociaux à atteindre). Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, plusieurs communes font toutefois l'objet d'une obligation minimale de production de logements à loyers modérés à inclure dans la production d'offre nouvelle :

- 20% de logements sociaux parmi la production de nouveaux logements pour les communes de plus de 1 000 habitants à l'horizon 2045 (Foix, Varilhes, Verniolle, Montgaillard, Saint-Paul-de-Jarrat, Saint-Jean-de-Verges, Rieux-de-Pelleport, Crampagna)
- 15% de logements sociaux parmi la production de nouveaux logements pour les autres communes identifiées comme pôles d'équilibre et communes satellites dans l'armature territoriale (Ferrières-sur-Ariège)

Aujourd'hui très concentré géographiquement (2/3 des logements sociaux du territoire sont à Foix), le parc gagnerait à mailler plus uniformément le territoire. La programmation récente témoigne de la prise en compte de cet enjeu, avec deux projets portés par l'OPH à Verniolle et Ferrières-sur-Ariège. En parallèle, l'offre locative communale constitue une alternative dans les secteurs rencontrant des difficultés à attirer investisseurs et bailleurs sociaux. En 2022, près de 200 logements communaux ont été recensés sur le territoire, dont 40% faisaient l'objet d'un conventionnement. En outre, une réflexion sur la diversification des types de logements (PLAI adapté, logement d'insertion, ...) doit être engagée afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés localement.

L'agglomération se fixe un objectif d'environ 320 logements locatifs aidés à produire en 10 ans, correspondant à 20% de la production totale de logements. Cet objectif sera décliné au sein des différentes strates d'armature de manière à assurer une diversification du parc dans les zones plus rurales tout en concentrant la majorité de l'offre locative aidée au sein des polarités. L'intégration, dans certaines OAP sectorielles à vocation habitat, de volumes minimaux de logements locatifs aidés à produire, participera à l'atteinte de cet objectif.

	Dans la continuité de la politique engagée depuis quelques années sur le territoire, un objectif de 30% minimum de PLAi et 60% minimum en PLUS parmi l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux est fixé par L'agglo.					
Objectifs	• Produire environ 320 logements locatifs aidés en 10 ans, soit 20% de l'ensemble de la production, dans le neuf, mais également par conventionnement de logements anciens du parc privé dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat et au sein du patrimoine des logements communaux (avec sortie de vacance) • Encourager la production de petits logements, pan de l'offre sur lequel le territoire apparaît sous-doté • Poursuivre la diversification de l'offre locative aidée : 30% minimum de PLAi/conventionné très social (type Loc3) et 60% minimum de PLUS/conventionné social (type Loc2) • Contribuer à la réhabilitation du parc locatif communal existant • Favoriser le développement d'une offre locative communale conventionnée au sein des communes les moins urbaines du territoire					
Modalités de mise en œuvre	• Identification des points de blocage dans la réalisation de nouvelles opérations en locatif social • Suivi exhaustif du nombre de logements sociaux sur le territoire (et notamment des logements de propriétaires privés faisant l'objet de conventionnements ANAH) • Soutien financier de la CA Pays Foix-Varilhes et des autres partenaires aux opérations portées par le(s) bailleur(s) HLM • Articulation avec le PDALHPD et la CIL (orientations sur les attributions du document cadre) pour le développement d'une offre adaptée aux besoins des publics les plus modestes ou rencontrant des difficultés d'accès au logement • Repérage des opportunités foncières pour le développement d'une offre sociale dans le neuf et l'existant, notamment dans le parc communal (bail à réhabilitation, opérations d'acquisition-amélioration...)					
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / Bailleurs sociaux / DDT 09 / Syndicat mixte du SCoT / Département / ANAH / CAF / Action Logement / Caisse des dépôts et de consignations / Ensemble des associations œuvrant dans le domaine du logement et de l'hébergement					
Territorialisation	Strate d'armature	Pôle fuxéen	Bipôle VV	Pôles relais	Maillage villageois	AGGLO
	Objectif de production de logement locatif aidé	30%	20%	15%	5%	20%

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi	• Nombre de logements locatifs sociaux publics ou privés conventionnés financés chaque année, par secteur et par type de financement
-----------------------------	--

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

[illegible]

Action 2.3 : Mettre en œuvre la politique des attributions du logement social

Description de l'action	
Contexte	Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ayant approuvé un PLH ou disposant d'un QPV sont tenus à la création d'une Conférence Intercommunale du Logement, outil de définition de la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux au sein du parc de chaque intercommunalité. Localement, une CIL a été installée en mars 2018 par arrêté préfectoral. Ses orientations, qui viennent en appui du projet de renouvellement urbain à l'œuvre sur le centre-ancien de Foix, portent sur une amélioration des équilibres territoriaux et de peuplement, une meilleure réponse au relogement des publics prioritaires, ainsi qu'un travail à mener sur l'accompagnement des ménages les plus en difficulté dans leur parcours résidentiel. Le territoire est tenu à l'élaboration d'une CIA (Convention Intercommunale d'Attribution), qui décline de manière opérationnelle les grands principes édictés dans le document-cadre de la CIL. Il doit également rédiger un PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs) détaillant, entre autres, les conditions locales d'enregistrement des demandes, les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ou encore les principes et modalités du système de cotation de la demande. Une CIA a été adoptée le 4 mars 2020 en conseil communautaire pour la période 2020-2025. Un travail reste à engager concernant le PPGDID.
Objectifs	• Veiller aux équilibres territoriaux d'attribution et conforter le principe de solidarité territoriale • Orienter la programmation de l'offre locative sociale publique (financements, typologies, répartition géographique) • Garantir le droit à l'information des demandeurs et favoriser la transparence des attributions de logement locatifs sociaux
Modalités de mise en œuvre	• Animation de la Conférence intercommunale du logement et bilan des orientations définies • Suivi des engagements opérationnels pris par les partenaires dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) • Création d'un groupe de travail dédié à la définition du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Informations des Demandeurs (PPGDID), comprenant un système de cotation de la demande • Révision de la Convention Intercommunale d'Attributions pour 2026
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / État / Département / Communes / OPH 09 / Action Logement
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi	• Nombre de demandeurs de logement social • Nombre d'attributions de logements sociaux • Indicateurs de suivi des objectifs d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile de ressources et aux ménages prioritaires (indicateurs CIA)

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

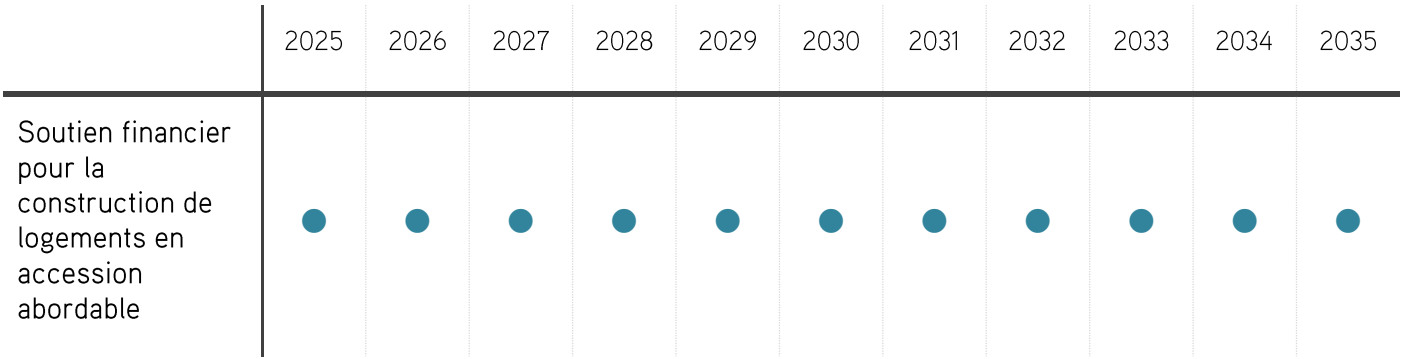
[illegible]

Action 2.4 : Soutenir le développement d'une offre en accession abordable

Description de l'action	
Contexte	La SCIC « Un toit pour tous », filiale de l'OPH départemental, est aujourd'hui la structure porteuse des opérations de logements en accession abordable sur le territoire. En 2018 et 2019, 30 logements ont été commercialisés par cet organisme à Foix, Ferrières-sur-Ariège et Vernajoul. Plusieurs projets sont également en cours de réalisation, notamment dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-ancien de Foix co-financé par l'ANRU, avec pour ce dernier des difficultés à bâtir un plan de financement viable eu égard aux coûts de réhabilitation dans un centre-ancien médiéval situé dans le périmètre des monuments historiques. En matière de prix, le contraste entre accession sociale et offre libre (notamment dans l'ancien) est moins marqué sur le territoire de L'agglo que dans certains autres territoires au marché plus tendu. Néanmoins, le développement de produits en accession sociale permet à certains ménages (notamment primo-accédants) d'acquérir un logement neuf de qualité à moindre coût. Surtout, l'accession sociale sied particulièrement aux familles avec enfants, public que L'agglo cherche à attirer et installer durablement sur son territoire.
Objectifs	• Favoriser l'accueil et l'ancrage de familles sur le territoire à travers une offre en accession sociale attractive, tant économiquement que par sa qualité d'usage et sa localisation (<i>cf. étude accession sociale à la propriété menée par le bureau d'étude Foncéo Citéliance</i>) • Fluidifier et sécuriser le parcours résidentiel des ménages primo-accédants • Favoriser la mixité sociale au sein du territoire
Modalités de mise en œuvre	• Soutien financier de L'agglo Foix-Varilhes aux porteurs d'opérations en accession sociale à la propriété • Diversification des types d'accession sociale (PSLA, bail réel solidaire, accession à prix maîtrisé, ...)
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / OPH 09 / Département / Action logement / DDT 09 / SCoT / Caisse des dépôts
Territorialisation	Toutes communes (et notamment centre-ancien de Foix au regard du programme NPNRU)

Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi	• Nombre de logements en accession sociale à la propriété livrés sur le territoire de L'agglo chaque année • Composition familiale des acquéreurs

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre



Action 3.1 : Mener une action renforcée de résorption de la vacance dans le parc privé

Description de l'action	
Contexte	L'agglomération Foix-Varilhes montre un taux de vacance de 10,2% (INSEE 2019), supérieur à ceux observés aux échelles départementales et régionales. Ce parc dépourvu d'occupation est inégalement réparti sur le territoire, avec une forte concentration au sein de la commune-centre (près de 48% des logements vacants du territoire en 2019 sont situés à Foix, soit un taux de vacance de 15%). La vacance structurelle (supérieure à 2 ans) concerne plus particulièrement le parc ancien et les communes du Sud de L'agglomération. Ce phénomène de vacance s'est accéléré dans les années 2000 (de 7% en 1999 à 10,2% en 2013), avant de stagner jusqu'à aujourd'hui. Cette augmentation, dans un territoire où ne s'opère pas de recul démographique, est à mettre en lien avec la forte dynamique de construction du milieu des années 2000 (en amont de la crise immobilière et financière). En effet, l'arrivée sur le marché de nombreux logements neufs a conduit à la déqualification et à une progressive désertion d'une partie du parc, probablement la moins qualitative. [voir pièce 1.1.3 p.44-48] En lien avec la nécessaire préservation de la ressource foncière, le logement vacant représente un potentiel d'accueil pour les communes. Les opérations d'amélioration de l'habitat, dont la mise en œuvre au niveau local a commencé dès les années 2000, doivent participer à l'atteinte des objectifs de remobilisation de ce parc que L'agglomération s'est fixé (ramener le taux de vacance à 8,5% en 2035) tout en contribuant à son objectif global de production de logement. PIG et OPAH-RU mêlés fixent ainsi un objectif de traitement d'environ 20 logements par an (propriétaires bailleurs et accédants à la propriété confondus) sur la période 2021-2026, ne portant toutefois pas nécessairement sur des logements vacants. Par ailleurs l'OPAH-RU, applicable sur les périmètres d'ORT de Foix, Varilhes, Verniolle et Montgailhard, prévoit une prime « investir en centre-bourg » à destination de propriétaires bailleurs engageant des opérations d'acquisition/amélioration à des fins de production de logements conventionnés sociaux ou très sociaux, sur des logements inoccupés concernés par une vacance structurelle. Les autres dispositifs à l'œuvre sur le territoire (ACV, NPNRU) se poursuivent et ont également un effet levier sur la vacance des logements. L'action conjointe et coordonnée entre l'ensemble des dispositifs à l'œuvre sur le territoire et les opérateurs en ayant la charge apparaît aujourd'hui essentielle.
Objectifs	- Optimiser l'occupation du parc existant et limiter la consommation foncière en remobilisant le parc vacant - Remobiliser 20 à 25 logements vacants par an (200 à 250 sur la durée totale du PLUiH) pour revenir à un taux de vacance d'environ 8,5% en 2035 à l'échelle de l'agglomération
Modalités de mise en œuvre	- Mobiliser les résultats du recensement du parc vacant de longue durée réalisé par les communes entre février et juin 2023 (286 logements identifiés comme « potentiellement mobilisables »), notamment pour contacter et sensibiliser les propriétaires - Continuer d'accompagner les communes volontaires dans la mise en place de conventionnements avec l'EPFO pour l'acquisition des immeubles vacants et dans la définition de leurs projets dans le respect des objectifs du PLUiH - Constituer un catalogue d'outils de l'action foncière à destination des élus : - Outils mobilisables pour intégrer du parc vacant au parc communal (bien sans maître ou en état d'abandon manifeste) - Présentation de la taxe d'habitation sur les logements vacants ou du bail à réhabilitation

[illegible]

Action 3.2 : Assurer la réussite de l'opération de renouvellement urbain du centre ancien de Foix

Description de l'action	
Contexte	Le centre-ancien de Foix cumule depuis plusieurs années problématiques sociales, économiques et urbaines, et figure de ce fait comme l'un des 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville en Ariège. Un premier contrat de ville, signé en septembre 2015 pour la période 2015-2020, puis prolongé jusqu'en 2022, fixait un socle auquel s'adossait les différentes opérations de rénovation urbaine, de valorisation du cadre de vie ou d'amélioration de l'habitat. Ces différentes opérations (rénovation urbaine via l'ANRU, Action Cœur de Ville, OPAH-RU) agissent en transversalité, et visent un traitement de l'habitat et une diversification de l'occupation sociale. Elles ambitionnent également de travailler sur l'aménagement des espaces publics, les mobilités ou les équipements commerciaux, afin de mettre à profit les potentialités de ce secteur et de le rendre à nouveau attractif. Dans la continuité du contrat de ville, un contrat « Engagement quartier 2030 » a été signé en 2024 pour les 6 prochaines années. Cette convention doit prendre le relai de l'ancien contrat de ville dans l'orientation de la politique de la ville au sein du quartier prioritaire fuxéen. [voir pièce 1.1.3 p.50-51] Cette partie du territoire concentre une grande partie des logements locatifs privés de l'agglomération, logeant notamment de nombreux étudiants ou jeunes actifs précaires. La massification des opérations de rénovation énergétique y revêt donc un caractère particulièrement capital compte tenu des évolutions réglementaires induites par la loi « Climat et résilience », afin que ces logements ne sortent pas progressivement du parc locatif. Le PLUi-H doit permettre d'articuler le projet de renouvellement urbain avec les autres actions afin d'assurer sa pleine réussite (actions d'amélioration du parc privé, de développement d'une offre sociale ou adaptée aux besoins de certains ménages...), tout en dimensionnant l'offre de périphérie dans une logique de non-concurrence et de complémentarité.
Objectifs	• Améliorer le cadre de vie et renforcer l'attractivité du centre-ancien de Foix • Accélérer les opérations de rénovation des logements vétustes ou vacants, et promouvoir la rénovation énergétique • Favoriser une diversification des statuts d'occupation dans le secteur (développement d'une offre en accession, création de logements locatifs sociaux publics, ...)
Modalités de mise en œuvre	• Poursuite de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (en articulation avec les autres dispositifs à l'œuvre : ACV, OPAH-RU) • Articulation entre le projet de renouvellement urbain porté à l'échelle de la commune-centre et la politique de l'habitat menée sur L'agglomération • Revues de projet ACV / ANRU
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / DDT 09 / ANAH / Département / Syndicat mixte du SCoT / Opérateur PIG et OPAH / ANRU / Région / Opérateurs privés / Région
Territorialisation	Centre-ancien de la ville de Foix

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

- Indicateurs de suivi du projet de renouvellement urbain du centre-ancien de Foix (dont indicateurs de commercialisation des nouveaux logements en accession)
- Nombre de logements créés ou améliorés au sein du QPV
- Nombre de logements vacants remis sur le marché au sein du QPV
- Typologies des logements produits au sein du QPV

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

[illegible]

Action 3.3 : Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs par l'amélioration de l'habitat existant

Description de l'action	
Contexte	La redynamisation des centres-anciens par une requalification de leur parc de logements s'intègre plus largement dans un changement de modèle urbanistique, dont la loi climat et résilience de 2021 est l'une des manifestations les plus récentes. La nécessaire réduction de la consommation d'espace limite les possibilités d'extension pavillonnaire qui, dans le territoire de L'agglo comme ailleurs, a été le modèle plébiscité durant les 50 dernières années et a participé au délaissement des centres-bourgs. A cet égard, la requalification du parc de logements de centre-ancien apparaît comme l'un des leviers à activer pour participer à la redynamisation de ces zones. L'habitat de centre-ancien revêt par ailleurs un potentiel non négligeable pour les communes du fait de caractéristiques différentes de l'habitat pavillonnaire périurbain (diversité des formes bâties et des typologies, densité) et son amélioration s'inscrit dans un processus plus global de regain d'attractivité des centres-bourgs et centres-villes. Outre Foix et son opération de renouvellement urbain, d'autres communes du territoire sont également concernées par différents dispositifs visant à renforcer leur attractivité, notamment via des opérations d'amélioration de leur parc de logement le plus ancien. Une OPAH-RU sur Foix centre-ancien, Varilhes, Verniolle et Montgailhard, ainsi qu'un PIG viennent ainsi couvrir l'ensemble des communes, pour un objectif cumulé de 360 réhabilitations pour la période 2021-2026. Ils portent sur des travaux de rénovation énergétique, de remise aux normes des logements et de lutte contre le mal logement, d'adaptation au vieillissement et/ou à la perte d'autonomie... Plusieurs municipalités sont également engagées dans des conventions tripartites avec la communauté d'agglomération et l'EPFO, portant sur des missions d'acquisitions foncières. Enfin, un contrat bourgs-centres a été signé en 2023 avec la région Occitanie afin de mieux accompagner les communes de Varilhes, Verniolle, Montgailhard et Saint-Jean-de-Verges dans le processus de revitalisation de leur cœur de ville/village.
Objectifs	- Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs par le biais d'opérations de rénovation des logements les moins qualitatifs, de reconquête des friches, de diversification de l'offre d'habitat... - Participer au respect des objectifs de limitation de la consommation foncière
Modalités de mise en œuvre	- Poursuite des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH / PIG) jusqu'en 2026 - Appui en ingénierie pour les communes en exprimant le besoin, afin de favoriser la reconquête des friches et bâtis vacants dans les centres-anciens
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / DDT 09 / ANAH / Région / Département / SCoT de la Vallée de l'Ariège / SOLIHA (opérateur PIG et OPAH) / Opérateurs privés / CAUE / ALEDA / EPFO
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réalisés et réhabilités au sein des centres-villes et centres-bourgs concernés par des dispositifs de redynamisation (dispositif « Bourgs-centres » de la région, convention opérationnelle avec l’EPF Occitanie, OPAH-RU) dont nombre de logements vacants remis sur le marché
- Typologie des logements produits au sein de ces secteurs

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Poursuite des opérations d'amélioration de l'habitat											
Assurer un rôle d'appui en ingénierie auprès des communes											

Action 3.4 : Renforcer l'amélioration énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique

Description de l'action	
Contexte	L'amélioration énergétique des logements répond d'une double nécessité de lutte contre la précarité énergétique qui souvent tend vers l'indécence des logements et de diminution des émissions de CO2 du secteur résidentiel. Sur le territoire de L'agglo, 17% des ménages apparaissent en 2022 en situation de précarité énergétique, avec de fortes disparités selon les communes. On observe notamment une concentration de ces situations dans le centre-ancien fuxéen où 37% des ménages seraient concernés, ainsi qu'à Varilhes et dans certaines petites communes du sud du territoire. [voir pièce 1.1.3 p.41-44] Le PCAET, approuvé en février 2020 sur le périmètre du SCoT de la Vallée de l'Ariège, fixe des objectifs de rénovation de 83% du parc de résidences principales d'ici à 2050. Ce même document détermine un premier pallier de 25% devant être atteint en 2026 (soit environ 3 800 logements rénovés sur la période 2020-2026 pour L'agglo), un niveau bien supérieur à ce que les dispositifs nationaux et locaux permettent actuellement de constater (à titre indicatif, les opérations d'améliorations ambitionnent d'aider environ 60 logements par an). En effet, 40% des résidences principales du territoire ont été construites avant 1971 et la mise en œuvre des premières réglementations thermiques, et ¼ d'entre elles sont diagnostiquées F ou G dans leur DPE. Les efforts en la matière doivent se poursuivre. L'Agglo a engagé en 2024 un recensement exhaustif des DPE des logements communaux conventionnés. Pour la cinquantaine de logements affichant des DPE F ou G, des AER vont être réalisés en 2025 et doivent donner lieu à des interventions permettant le maintien de ces biens sur le marché locatif.
Objectifs	• Lutter contre la précarité énergétique et les émissions de CO2 originaires du secteur résidentiel • Éviter la déqualification du parc privé ancien au regard de l'offre neuve • Massifier les opérations de rénovation énergétique afin de contribuer aux objectifs affichés par le PCAET à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège ○ Rénovation de 25% du parc de résidences principales entre 2020 et 2026, 83% entre 2020 et 2050 ○ Rénovation d'une trentaine de logements vacants par an dans l'optique d'une remise sur le marché sur le territoire de L'agglo
Modalités de mise en œuvre	• Poursuite de la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat (conventions actuelles couvrant la période 2021-2026) ○ Prime spécifique versée par L'agglo pour les projets expérimentaux « éco-responsables » d'un montant de 2.000€ à 5.000€ • Partager les bonnes pratiques en matière de rénovation, et veiller à la qualité patrimoniale, architecturale et environnementale des opérations engagées (action d'animation à organiser en collaboration avec la plateforme de la rénovation énergétique) • Financement de diagnostics de performances énergétiques (DPE) sur l'ensemble du parc de logements communaux de L'agglo ainsi que d'audits énergétiques réglementaires (AER) pour les logements classés F ou G • Mobilisation de la DETR (dotation d'équipement pour les territoires ruraux) pour la rénovation des logements communaux
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / DDT 09 / ANAH / Département / Syndicat mixte du SCoT / CD 09 / Action Logement / Soliha (opérateur PIG/OPAH) / Bailleurs sociaux / Associations et

	centres de ressources (ALEDA, envirobat, ...), / Chambre des métiers / Fédération du bâtiment
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi	• Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique • Étiquette énergie moyenne des logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique

[illegible][illegible]

Action 3.5 : Lutter contre l'habitat indigne

Description de l'action

Contexte	En 2017, près de 7% du parc de résidences principales de L'agglo (soit environ 1000 logements) étaient identifiés comme faisant partie du parc privé potentiellement indigne (PPPI), selon une méthode d'estimation relevant d'un croisement entre le classement cadastral du logement et le niveau de ressources de ses occupants. Ces repérages étaient largement concentrés dans les polarités, Foix et Varilhes regroupant à elles deux 55% des cas potentiels. [voir pièce 1.1.3 p.48-50] Localement, la prospection et l'identification des logements indignes font parties des missions qui incombent à l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU et du PIG. Le dialogue avec les habitants doit notamment permettre de pallier le manque d'information de ces derniers, qui constitue souvent le principal frein à la détection de ces situations. L'OPAH-RU et le PIG intercommunal figurent ainsi comme des leviers d'action privilégiés dans la lutte contre cette problématique. Une vingtaine de logements indignes ont été réhabilités durant la période 2016-2021, et une nouvelle procédure de signalement a été mise en place depuis 2021 pour accélérer la détection et le traitement de ces situations. Repérage et traitement de l'habitat indigne sont coordonnés au niveau départemental par le pôle dédié (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), dont l'action est prévue par le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. La mise en place d'un guichet unique et le déploiement de l'outil Histologe (plateforme de signalement, de centralisation et de coordination de la lutte contre le mal logement) doivent permettre de mieux appréhender cette problématique. Les élus communaux et intercommunaux pourront en outre s'appuyer sur les travaux menés depuis 2014 par l'association des maires de France (AMF) dans le cadre de son groupe de travail dédié afin de parfaire leurs connaissances en matière de moyens de détection et de résorption de l'habitat indigne.
Objectifs	• Résorber les situations de mal logement • Poursuivre la déclinaison de la lutte contre l'habitat indigne dans l'ensemble des outils entrant dans le champ de compétence de L'agglo (OPAH-RU, PIG, opération de renouvellement urbain, attribution de logements sociaux, ...) • Assurer l'information des publics concernés, propriétaires et locataires • Respecter les engagements pris dans le cadre du PDLHI
Modalités de mise en œuvre	• Mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat • Contribuer au repérage des situations d'habitat indigne et faire le lien avec le pôle départemental dédié • Participation aux comités du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne • Mise en œuvre des procédures de sortie en application des mesures de police spéciales des maires transférées au président d'EPCI • Développement de nouveaux modes de communication destinés à améliorer l'information des habitants et des élus, et ainsi faciliter la détection et le traitement de ces situations
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / PDLHI / Département / DDT09 / DDETSP / opérateur PIG et OPAH / SOLIHA / ARS Occitanie / CAF / CCAS / AMF
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi

- Nombre de situations ayant fait l'objet d'un signalement
- Nombre de logements traités dans le cadre de travaux de réhabilitation pour indignité de l'habitat
- Nombre de ménages en situation d'habitat indigne relogés dans le parc social

[illegible]

Action 4.1 : Proposer des solutions d'habitat variées adaptées aux personnes âgées et aux personnes handicapées

Description de l'action	
Contexte	L'agglomération, comme l'ensemble du territoire national, est confrontée au phénomène de vieillissement de sa population. En 2019, près d'un tiers des habitants du territoire sont âgés de 60 ans et plus, et en 10 ans (2008-2019) leur nombre a augmenté 1,6 fois plus vite que le nombre d'habitants total du territoire. Ce phénomène, qui est amené à s'accroître dans les années à venir, représente un réel enjeu en matière d'aménagement du territoire et de besoins en services et équipements. Une offre en structures dédiées est disponible sur le territoire, à destination des personnes pour lesquelles le maintien dans leur domicile initial n'est plus possible, pour un total d'environ 260 places réparties dans 2 EHPAD et 2 résidences autonomie. En parallèle, le PIG intercommunal prend en charge le volet « adaptation du logement à la perte d'autonomie / au handicap » sur le territoire, dans une optique de maintien à domicile. [voir pièce 1.1.3 p.61-62] La notion d'habitat adapté au vieillissement et/ou au handicap rejoint les réflexions menées sur la qualité des projets (action 1.3) ainsi que sur la diversification de l'offre de logements (orientation 2). De l'adaptation du logement initial à l'EHPAD, plusieurs solutions d'habitat sont possibles et sont promues localement, par le service habitat tout comme par le CLIC porté par L'agglomération, afin d'assurer aux ménages concernés une continuité dans leur parcours résidentiel en adéquation avec l'évolution de leurs besoins et aspirations.
Objectifs	- Assurer la continuité du parcours résidentiel des personnes âgées ou handicapées - Favoriser le maintien à domicile lorsqu'il est possible et souhaité - Expérimenter de nouveaux modes d'habiter à destination des personnes vieillissantes ou en situation de handicap (habitat partagé, colocation seniors, résidence intergénérationnelle, habitat inclusif...)
Modalités de mise en œuvre	- Ouverture de la nouvelle résidence autonomie à Foix - Soutien financier aux opérations d'amélioration de l'habitat - Poursuite de l'adaptation du parc social public en lien avec le Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2028 de l'OPH 09 - Soutenir le relogement des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie dans le parc social lorsqu'un logement adapté est disponible - Encourager une offre nouvelle d'habitat accessible plus adaptée et aux abords accessibles
Partenaires associés	Agglomération Foix-Varilhes / DDT 09 / Bailleurs sociaux / Département / SOLIHA / ANAH / DDETSP / CLIC
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements ayant fait l’objet de travaux d’adaptation au vieillissement ou visant à favoriser l’autonomie dans le cadre des opérations d’amélioration de l’habitat
- Nombre de logements propices aux seniors ou personnes en situation de handicap réalisés

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Poursuite des opérations d’amélioration de l’habitat											
Projet de résidence autonomie de Foix											

Action 4.2 : Renforcer et améliorer l'offre de logements à destination des jeunes

Description de l'action	
Contexte	En 2019, 14% des habitants de L'agglo appartenaient à la catégorie des 15-29 ans. La pluralité de leurs situations (étudiants, alternants, actifs, en situation de précarité ...) suppose le déploiement de solutions de logements variées, répondant à la diversité des besoins exprimés. Le centre universitaire de l'Ariège, localisé sur le campus de Foix, est l'unique centre universitaire du département. Antenne de l'université Toulouse II Jean-Jaurès, il voit croître chaque année le nombre d'étudiants qu'il accueille. De 281 en 2014-2015, ils sont passés à plus de 400 en 2018-2019. Les ¾ de ces étudiants déclarent ne pas être originaires du territoire, et recherchent donc potentiellement une solution de logement localement. Principalement logés dans le parc locatif privé du centre-ancien de Foix, ils font face à plusieurs problématiques : loyers de plus en plus coûteux, logements souvent peu qualitatifs, offre en logements de petite surface abordables peu développée... Le public jeune ne se limite néanmoins pas aux seuls étudiants. D'autres situations nécessitent également des solutions adaptées : jeunes actifs, ménages en recherche d'emploi avec niveau de ressource faible, apprentis/stagiaires/alternants avec besoin d'implantation ponctuelle sur le territoire. Outre le parc locatif privé (vide ou meublé), qui accueille la majeure partie des jeunes ménages du territoire, plusieurs solutions alternatives sont proposées : offre en résidence étudiante sur le campus, chambres étudiantes à l'auberge Le Léo de Foix, logements en colocation gérés par l'association Campus et Toits, logement en colocation pour étudiants et/ou jeunes actifs intégré au projet de résidence autonomie de Foix, ... [voir pièce 1.1.3 p.62-63] Les opérations d'amélioration de l'habitat menées sur le territoire doivent permettre de maintenir l'offre existante dans un contexte d'évolution de la réglementation relative aux logements les plus énergivores, mais aussi d'améliorer les conditions d'habitabilité des jeunes résidant sur le territoire, participant par là même à ancrer ces ménages sur le territoire.
Objectifs	• Répondre aux besoins des différents profils de jeunes ménages présents sur le territoire • Améliorer les conditions de logement des jeunes ménages
Modalités de mise en œuvre	• Développement d'une offre locative privée de qualité répondant aux besoins des jeunes (petites typologies, proximité des équipements et services, loyers abordables), au travers notamment des opérations d'amélioration de l'habitat • Création d'un logement en colocation réservé aux étudiants et/ou jeunes actifs au sein de la nouvelle résidence autonomie de Foix • Animation d'un groupe de travail spécifique réunissant les partenaires locaux (établissements d'enseignement, Mission Locale, Campus et Toits...) afin d'améliorer la connaissance des besoins exprimés, suivre les évolutions des réponses disponibles pour ces publics, et faire un état des lieux de l'offre disponible et des projets envisagés sur le territoire • Réalisation d'une étude sur l'opportunité de réalisation d'une résidence jeunes actifs dans le cadre du dispositif ACV

Action 4.3 : Identifier les besoins et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

Description de l'action	
Contexte	Aires d'accueil et de grand passage relèvent de la compétence des EPCI depuis les lois Notre du 7 août 2015 et égalité et citoyenneté du 25 janvier 2017. Cette compétence est déléguée localement au Syndicat Mixte pour l'Accueil des Gens du Voyage en Ariège (SMAGVA), qui est en charge des études, de la création, de l'aménagement et de la gestion des aires, L'agglo étant entrée dans son périmètre d'exercice par arrêté préfectoral du 22 mai 2019. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) en vigueur pour la période 2022-2028 recense 3 aires sur le territoire de L'agglo : 2 aires permanentes d'accueil à Foix et Varilhes pour une capacité d'accueil total de 35 caravanes, ainsi qu'une aire de grand passage à Varilhes d'une capacité d'environ 125 places. Ces aménagements permettent actuellement au territoire de répondre aux obligations lui incombant en matière d'accueil des gens du voyage. Toutefois, des phénomènes de sédentarisation y sont signalés depuis plusieurs années, en particulier à Varilhes. L'identification de ces situations ainsi que leur accompagnement représentent aujourd'hui un enjeu pour le territoire, afin que l'ancrage local de ces populations s'opère sans remettre en cause le fonctionnement normal des aires. L'aire d'accueil de Varilhes, qui affiche un taux de remplissage moyen de 95% sur la période 2016-2020, est actuellement à l'origine d'un phénomène de « délestage » sur l'aire de grand passage voisine, initialement vouée à une utilisation saisonnière entre Avril et Octobre, lors des périodes de convergence de nombreuses résidences mobiles. En outre, des stationnements illicites ont été ponctuellement recensés sur certaines communes situées à l'embranchement de la RN 20. [voir pièce 1.1.3 p.65-66]
Objectifs	• Accompagner l'ancrage ou la sédentarisation des familles le désirant • Lutter contre les stationnements illicites • Suivre les préconisations et respecter les objectifs du SDAHGV et du PDALHPD
Modalités de mise en œuvre	• Réflexion sur la mise en place d'une MOUS afin d'accompagner les processus de sédentarisation • Recenser les besoins s'exprimant en matière de sédentarisation des gens du voyage et y apporter une réponse • Mener une veille
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / DDT 09 / Département / SMAGVA / Bailleur social / DDCSPP / L'hacienda (gestionnaire AA)
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi	• Taux de remplissage annuel moyen des aires d'accueil • Nombre de familles souhaitant se sédentariser • Nombre de familles auxquelles a été proposée une solution d'habitat adaptée à leurs besoins

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Suivi des besoins de sédentarisation	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Réflexion sur la mise en place d'une MOUS	●	●	●								

Action 4.4 : Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou de logement adaptée à destination des personnes les plus vulnérables

Description de l'action	
Contexte	L'agglomération Foix-Varilhes fait face à une augmentation importante du nombre de ménages nécessitant une solution d'hébergement d'urgence sur son territoire. De 650 saisies en 2017, le 115 (administré par l'association Hérisson Bellor) est passé à près de 800 demandes d'hébergements en 2022. Celles-ci concernent majoritairement des personnes isolées (66% des demandes), et dans une moindre mesure des familles avec enfants (27% des demandes). Elles portent principalement sur la commune-centre, qui concentre l'offre en hébergement et permet un accès facilité aux services et équipements pour des personnes généralement peu mobiles. Ces ménages font état de besoins variés, du logement autonome à la solution d'hébergement avec accompagnement social. Pour y répondre, 92 places en hébergement d'urgence sont recensées à l'échelle départementale (et 24 supplémentaires en période hivernale), dont une vingtaine à l'Auberge sociale de Foix. Cette offre est complétée par des places en hébergement d'insertion, des logements adaptés, ainsi que plusieurs logements loués par SOLIHA dans le cadre de dispositifs d'intermédiation locative (permettant de sous-louer à des ménages en difficulté tout en sécurisant l'occupation par le biais d'une gestion locative adaptée). En parallèle, le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile offre 48 places aux réfugiés et demandeurs d'asile. Le SIAO, créé à la faveur du PDALHPD en 2010 et qui détient la gestion des places en hébergement à l'échelle départementale, relevait en 2016 que près d'une demande sur deux n'avait pu être satisfaite, principalement par manque de place. En effet, si l'offre présente sur le territoire présente une diversité satisfaisante au regard des besoins exprimés par les publics cibles, elle souffre de son faible volume qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins et constitue un frein à la fluidité du parcours résidentiel des ménages les plus vulnérables.
Objectifs	• Mettre en synergie les orientations et actions du PLUi-H de L'agglomération et de celles du PDALHPD pour développer une offre adaptée • Assurer la coordination entre acteurs afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages les plus vulnérables
Modalités de mise en œuvre	• Participation aux instances de suivi et de mise en œuvre du PDALHPD • Développement d'une offre « très sociale » pour répondre aux besoins des plus modestes (PLAi adapté) ou d'une offre de type pension de famille • Prévention des expulsions et/ou des coupures d'énergies grâce à un repérage amont des situations de vulnérabilité et un travail collaboratif avec les partenaires dédiés (Département, SOLIHA, CAF) • Mettre en œuvre la politique des attributions dans le parc social, notamment à destination des publics prioritaires
Partenaires associés	Agglomération Foix-Varilhes / Département / DDETSPP / Bailleur social / Gestionnaires des structures d'hébergement / SOLIHA / DDT 09 / ARS / CAF / Associations spécialisées
Territorialisation	Ensemble du territoire

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi

- Nombre de places d'hébergement ou de logements adaptés à destination des publics du PDALHPD sur le territoire

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

[illegible]

Action 5.1 : Conduire et animer la politique locale de l'habitat

Description de l'action	
Contexte	À la suite de la fusion, en 2017, des communautés de communes du canton de Varilhes et du Pays de Foix, la nouvelle communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes est rapidement montée en compétence pour devenir cheffe de file de la politique de l'habitat sur le territoire nouvellement constitué. C'est dans ce contexte qu'une CIL a été constituée en 2020 et qu'un PLH a été élaboré pour la période 2020-2025, posant ainsi les bases d'une politique de l'habitat partagée à l'échelon intercommunal. La définition d'un mode de fonctionnement apparaît essentielle afin de piloter la politique communautaire. L'animation continue du réseau d'acteurs, à travers la mise en place d'un mode de gouvernance spécifique, constitue tout autant que les moyens financiers et humains dédiés à la réalisation du programme d'actions un préalable essentiel à la réussite du PLH. La conduite de cette politique au niveau intercommunal nécessitera aussi la définition et le portage par L'agglo d'instances <i>ad hoc</i> permettant le partage d'informations entre acteurs, la bonne coordination des actions entreprises localement, ainsi qu'un maintien de la dynamique en place afin d'assurer une mobilisation continue tout au long de la durée de vie du document (cf. action 5.2). Enfin, des actions de communication devront être engagées afin de faire connaître aux habitants du territoire les actions mises en place, les projets en cours, ou encore le panel d'aides à leur disposition.
Objectifs	- Animer le PLUi valant PLH et mettre en œuvre le programme d'actions en association avec les communes et les différents acteurs de l'habitat - Coordonner les différentes instances existantes liées à l'habitat (CIL, COPIL OPAH, « cellule habitat » du projet de renouvellement urbain)
Modalités de mise en œuvre	- Renforcement des moyens humains alloués à la direction de l'aménagement, de l'habitat et des mobilités de L'agglo Foix-Varilhes - Organisation et animation d'instances de suivi du volet H : - Commission Aménagement et Urbanisme - Commission habitat dédiée - Comité technique de suivi du volet H - Réunion annuelle des partenaires afin de leur partager l'état d'avancement des actions (cf. délibération annuelle) et les résultats de l'observatoire Habitat-Foncier (voir action 5.2) - Organisation d'une réunion annuelle de la CIL et de partage des indicateurs liés à la CIA
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes / Ensemble des partenaires concernés par tout ou partie du programme d'actions
Territorialisation	Ensemble du territoire

- Suivi des actions
- Résultats annuels, bilans à mi-parcours et final du PLH
- Nombre de réunions (instance de pilotage, groupes de travail thématiques) réalisés et nombre de participants

[illegible]

Action 5.2 : Mettre en place les outils de pilotage et de suivi

Description de l'action	
Contexte	La loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 a introduit l'obligation de mise en place de dispositifs d'observations dans le cadre des programmes locaux de l'habitat. Ces dispositifs doivent permettre aux pouvoirs publics d'assurer le suivi des programmes d'actions sur lesquels ils se sont engagés, et de partager la connaissance thématique entre les différents acteurs du logement et de l'habitat sur le territoire. Ils sont notamment largement mis à profit dans la réalisation des différents bilans des PLH. La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 prévoit dans son article 205 l'installation d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour tout territoire disposant d'un PLH, au plus tard 3 ans après que ce dernier a été rendu exécutoire. Ces observatoires ont pour objet l'analyse des marchés immobiliers et fonciers, en s'appuyant sur le recensement de diverses données telles que définies dans l'article de loi mentionné ci-dessus.
	• Mesurer l'état d'avancement du programme d'actions • Actualiser et enrichir la connaissance des dynamiques territoriales et du diagnostic habitat • Permettre aux élus et techniciens de disposer d'outils afin de mesurer les résultats et effets des politiques publiques engagées, ainsi que la contribution de chaque partie du territoire aux objectifs globaux du PLH • Alimenter les bilans du PLH (annuels, à mi-parcours, final)
Modalités de mise en œuvre	• Mise en œuvre d'un observatoire Habitat-Foncier • Réalisation des bilans prévus par l'article L32-3 du Code la Construction et de l'Habitation (annuel, à mi-parcours, final) • Communication aux partenaires des résultats obtenus par l'observatoire de l'habitat et du foncier dans le cadre des instances d'animation de la politique de l'habitat de L'agglo
Partenaires associés	Agglo Foix-Varilhes
Territorialisation	Ensemble du territoire

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

[illegible]



Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat
intercommunal de L'agglo Foix-Varilhes

Arrêté le

21/05/2025

PIECE DU
PLUI-H
N°

6.3

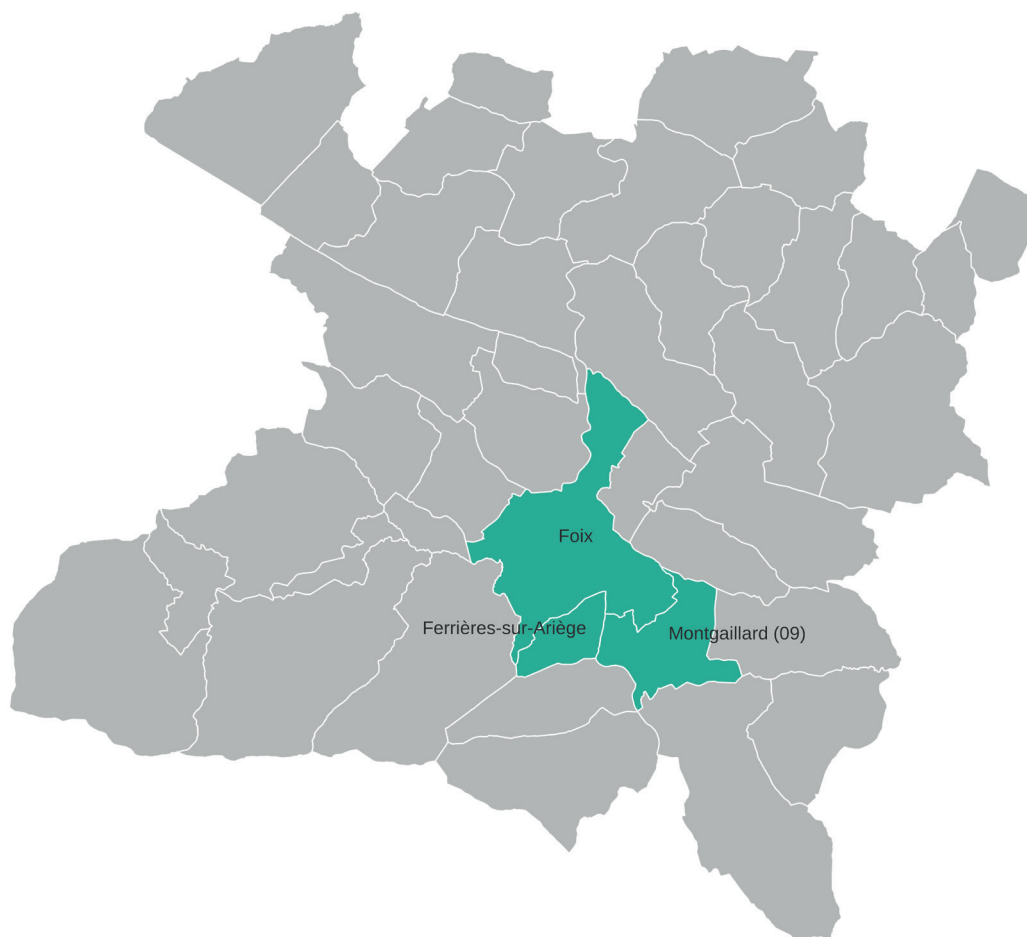
**PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET
D'ACTIONS**

Approuvé le

25/02/2026

*PROGRAMME D'ACTIONS
TERRITORIALISE*

PÔLE FUXÉEN



Objectifs de production de logements

	Pôle fuxéen	Agglo Foix-Varilhes
Objectif de production de logements (part de l'objectif global)	680 (43%)	1600
Dont remobilisation de logements vacants	100	200
Part de la production dédiée aux logements aidés	30%	20%
Objectif de production de logements aidés	210	320

Chiffres-clefs

	Pôle fuxéen	Agglo Foix-Varilhes
POPULATION		
Caractéristiques démographiques		
Population municipale 2020	11 740	32 077
Taux de croissance annuel moyen (2014-2020)	-0,35%	+0,17%
Part des 20-35 ans	15%	14%
Part des 75 ans et plus	13%	11%
Composition des ménages		
Personnes seules	24%	18%
Couples sans enfant	28%	28%
Couples avec enfant(s)	31%	39%
Familles monoparentales	13%	12%
LOGEMENT		
Parc de logements	7 604	19 009
Part de logements collectifs	38%	20%
Part de logements construits avant 1970	48%	40%
Part de logements vacants	13,6%	10,3%
Nombre de logements vacants remobilisables	134	286
Résidences principales	6 033	15 191
Part de propriétaires occupants	54%	66%
Part de locataires	43%	31%
Part de logements aidés	15%	9%
Nombre annuel moyen de logements commencés (2012-2021)	30	97
Prix médian d'une maison ancienne	135 000 €	140 000 €

Caractérisation et principaux enjeux

Un rôle de pôle principal à conforter

La commune de Foix rayonne, tant au niveau local que départemental, du fait de ses prérogatives administratives (siège de l'intercommunalité, siège du conseil départemental et préfecture de l'Ariège), de son importance démographique (1ère commune de l'EPCI en terme d'habitants, 2nde commune de l'Ariège), de son dynamisme économique (57% des emplois de L'agglo s'y concentrent), de son offre en services et en transports (campus universitaire, desserte ferroviaire, réseau de bus)... Montgailhard et Ferrières-sur-Ariège font aujourd'hui partie du même ensemble urbain que Foix, ce qui amène à considérer ces trois communes comme une unique polarité. Limitrophes de la ville-centre, elles participent largement à l'accueil des habitants du pôle.

L'un des enjeux majeurs de cette partie du territoire consiste à endiguer la perte d'habitants afin de maintenir le poids démographique du pôle fuxéen au sein de l'Agglo Foix-Varilhes. Cette volonté, affichée dans le projet de territoire ainsi que dans le SCoT de la Vallée de l'Ariège, de redynamisation de la préfecture ariégeoise, se traduit localement par un objectif de production de 510 logements sur la durée du PLUiH, ainsi que par la poursuite du projet de renouvellement urbain et de la démarche action cœur de ville. Par leur approche multithématique, ces deux opérations doivent permettre au centre de l'agglomération de regagner en attractivité résidentielle et commerciale.

Une attractivité résidentielle à dynamiser

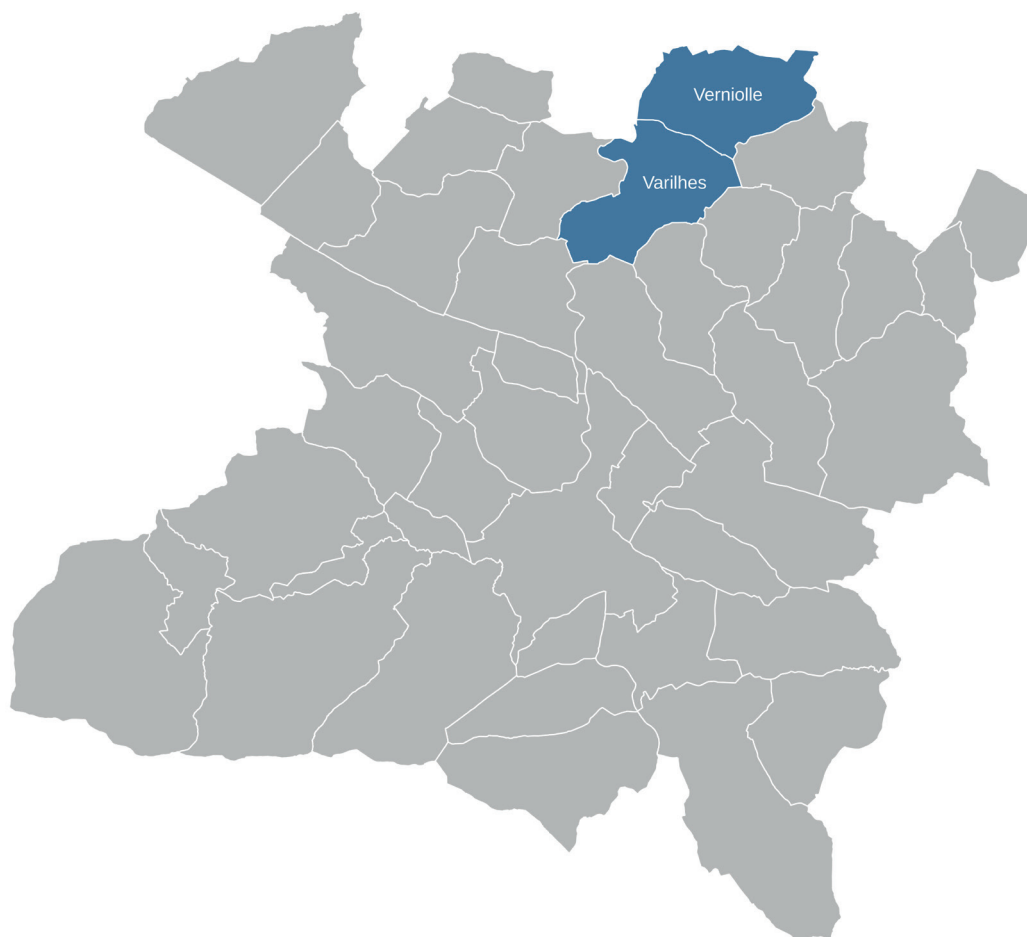
Le pôle fuxéen, en matière résidentielle, se distingue du reste du territoire par les caractéristiques de son parc de logement. C'est notamment sur ce périmètre que se concentre la majeure partie des logements locatifs (56% du total) du territoire. Cette offre locative joue un rôle essentiel dans l'accueil des nouveaux arrivants du territoire, notamment les jeunes ménages (étudiants ou actifs). Une partie de ce parc, en grande partie située dans le centre-ancien, souffre par ailleurs d'un phénomène de dégradation du bâti occasionnant une déqualification progressive. En conséquence, paupérisation des habitants et vacance de longue durée s'y développent, ce qui a participé à motiver les politiques de redynamisation à l'œuvre sur cette partie du territoire (ANRU, ACV). Une OPAH-RU, déployée sur le centre-ancien de la commune de Foix ainsi qu'à Montgailhard, vise à encourager la réhabilitation du parc privé et à développer le conventionnement.

Le pôle accueille en outre une partie importante du parc social public de l'Agglo, principalement réparti sur les cités Pierre Faure et Aimé Surre à Foix, toutes deux récemment réhabilitées par l'OPH09. Datant en grande partie des années 1960, ce parc peine toutefois, par les typologies de logements qui le composent, à répondre à l'ensemble des nouveaux besoins exprimés par les ménages, notamment en matière de petits logements.

L'enjeu principal pour cette partie du territoire est donc, en complément de la réhabilitation de la partie la plus dégradée de son parc et de la remobilisation du parc vacant, le développement d'une offre nouvelle de qualité susceptible de répondre aux besoins exprimés localement. Dans cette optique, la diversification des produits proposés s'avère nécessaire (logements en accession social à destination des familles, logements sociaux de petite typologie, ...).

Par ailleurs, la présence de nombreux équipements et services ainsi que leur bonne desserte routière et/ou ferroviaire au sein des communes du pôle plaide pour l'implantation de logements et/ou de solutions d'hébergement dédiés aux étudiants, aux seniors ou aux ménages en situation de précarité. Déjà engagée (construction d'une résidence autonomie à Foix et de logements dédiés aux étudiants/jeunes actifs), cette dynamique devra être confortée par une offre « très sociale » (PLAi adapté ou pension de famille).

BIPÔLE VARILHES-VERNIOLLE



Objectifs de production de logements

	Bipôle Varilhes-Verniolle	Agglo Foix-Varilhes
Objectif de production de logements (part de l'objectif global)	320 (20%)	1600
Dont remobilisation de logements vacants	20	200
Part de la production dédiée aux logements aidés	20%	20%
Objectif de production de logements aidés	60	320

Chiffres-clefs

	Bipôle Varilhes Verniolle	Agglo Foix-Varilhes
POPULATION		
Caractéristiques démographiques		
Population municipale 2020	5 790	32 077
Taux de croissance annuel moyen (2014-2020)	+0,30%	+0,17%
Part des 20-35 ans	14%	14%
Part des 75 ans et plus	9%	11%
Composition des ménages		
Personnes seules	16%	18%
Couples sans enfant	30%	28%
Couples avec enfant(s)	39%	39%
Familles monoparentales	11%	12%
LOGEMENT		
Parc de logements	7 604	19 009
Part de logements collectifs	38%	20%
Part de logements construits avant 1970	48%	40%
Part de logements vacants	13,6%	10,3%
Nombre de logements vacants remobilisables	134	286
Résidences principales	6 033	15 191
Part de propriétaires occupants	54%	66%
Part de locataires	43%	31%
Part de logements aidés	7%	9%
Nombre annuel moyen de logements commencés (2012-2021)	30	97
Prix médian d'une maison ancienne	135 000 €	140 000 €

Caractérisation et principaux enjeux

Un secteur attractif

Varilhes et Verniolle sont respectivement les 2ème et 3ème communes les plus peuplées de L'agglo, et on y constate sur la période récente une croissance démographique importante. Cette partie du territoire bénéficie d'une attractivité forte, tirant partie d'une situation géographique à l'interface des influences appaméenne et fuxéenne. La bonne desserte en transport (passage de la RN 20, desserte TER via la gare ferroviaire de Varilhes, ligne 1 de l'agglobus, ligne de bus régionale Tarascon-Pamiers), la proximité des grands pôles d'emploi de Foix et Pamiers, ou encore l'accès facilité aux équipements et services ont fait du bipôle Varilhes-Verniolle un secteur dynamique de L'agglo.

Cette attractivité positionne le bipôle comme l'un des principaux secteurs d'accueil de L'agglo pour les 10 années à venir (objectif de 360 logements à produire, soit 23% de la production globale du territoire). Le bipôle se distingue par ailleurs par une offre à destination des seniors composée d'une résidence autonomie de 29 logements à Varilhes et un EHPAD de 86 chambres (+6 places en accueil de jour) à Verniolle.

Un développement du parc de logements à accompagner pour permettre l'accueil de tous types de ménages



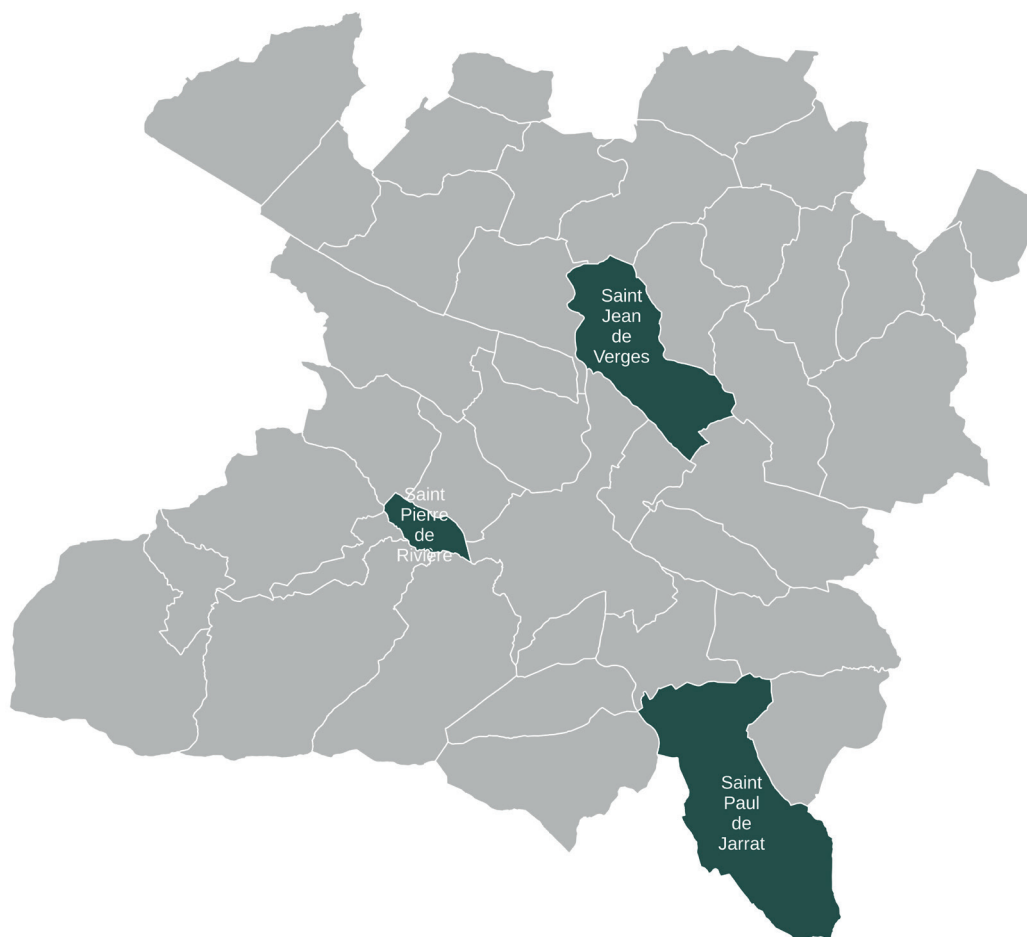
Le marché immobilier reflète l'attractivité du secteur avec des prix plus élevés que dans le reste du territoire (autour de 143.000€ pour une maison ancienne, contre 135.000€ pour le pôle fuxéen ou près de 120.000€ pour les pôles relais), rendant l'accession à la propriété moins aisée pour les ménages les plus jeunes et/ou les plus modestes. L'offre locative sociale publique y est par ailleurs peu développée, avec seulement une vingtaine de logements sociaux de l'OPH09 situés à Varilhes. Elle est toutefois complétée par la présence de logements locatifs privés conventionnés sociaux ou très sociaux. De ce fait, la construction neuve devra inclure une offre plus abordable, en accession ou en locatif.

Le niveau de vacance constaté est moins important que sur le reste du territoire. Après une croissance importante au milieu des années

2000, le taux de logements vacants s'est stabilisé autour de 8,5%. Concentrée dans les 2 centres-anciens, la vacance concerne un bâti dégradé et/ou déqualifié par la concurrence du parc nouvellement développé. Il est donc essentiel de favoriser l'accompagnement des propriétaires et la mise en place de solutions ad-hoc pour la remise sur le marché de leurs logements, dans le cadre des actions correspondantes du PLH (voir orientation 2 du POA).

Sur ces communes, situées à proximité d'un axe de mobilités structurant, l'accueil des gens du voyage représente un enjeu. Deux aires aménagées sont déjà présentes, permettant l'accueil permanent ou en période de pèlerinage. Des besoins sont toutefois recensés au regard de phénomènes de sédentarisation et de stationnement illicite constatés localement.

PÔLES RELAIS



Objectifs de production de logements

	Pôles relais	Agglo Foix-Varilhes
Objectif de production de logements (part de l'objectif global)	170 (11%)	1600
Dont remobilisation de logements vacants	20	200
Part de la production dédiée aux logements aidés	15%	20%
Objectif de production de logements aidés	30	320

Chiffres-clefs

	Pôles relais	Agglo Foix-Varilhes
POPULATION		
Caractéristiques démographiques		
Population municipale 2020	3 290	32 077
Taux de croissance annuel moyen (2014-2020)	+1,11%	+0,17%
Part des 20-35 ans	15%	14%
Part des 75 ans et plus	8%	11%
Composition des ménages		
Personnes seules	14%	18%
Couples sans enfant	29%	28%
Couples avec enfant(s)	43%	39%
Familles monoparentales	12%	12%
LOGEMENT		
Parc de logements	1 770	19 009
Part de logements collectifs	8%	20%
Part de logements construits avant 1970	37%	40%
Part de logements vacants	7,7%	10,3%
Nombre de logements vacants remobilisables	27	286
Résidences principales	1 462	15 191
Part de propriétaires occupants	77%	66%
Part de locataires	21%	31%
Part de logements aidés	5%	9%
Nombre annuel moyen de logements commencés (2012-2021)	9	97
Prix médian d'une maison ancienne	118 900 €	140 000 €

Caractérisation et principaux enjeux

Un rôle d'accueil à mettre en lien avec une fonction de polarité de proximité

Les pôles relais représentent le troisième niveau d'armature de L'agglomération. Ils structurent chacun un bassin de vie, hérités de la géographie d'un territoire organisé autour de plusieurs vallées, et sont complémentaires du pôle fuxéen et du bipôle Varilhes-Verniolle.

Disposant tous trois d'une bonne desserte (ferroviaire ou routière), les pôles relais assurent un rôle de proximité auprès des habitants des communes composant leurs bassins de vie via les équipements dont ils disposent. Saint-Jean de Verges et Saint-Paul de Jarrat sont les 5ème et 6ème communes les plus peuplées de l'inter-communalité. Saint-Pierre de Rivière compte moins d'habitants (14ème commune du territoire), mais dispose d'un rôle analogue à l'échelle de son bassin de vie : la vallée de la Barguillière. Après une période de croissance démographique dynamique, la volonté de polarisation exprimée dans le PADD projette une modération du rythme de production de logements sur cette strate d'armature.

Une nécessaire diversification de l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins

Ces communes accueillent en grande majorité des propriétaires occupants (75% des résidences principales) et des logements individuels (92%). Les prix de vente qui y sont pratiqués, inférieurs à ceux du reste du territoire, rendent ces communes attractives auprès de ménages familiaux disposant de moyens plus modestes. L'offre locative privée y est relativement peu développée, tout comme l'offre locative sociale. Celle-ci, portée par les logements de l'OPH09 ainsi que plusieurs logements conventionnés par l'ANAH, est complétée par une quinzaine de logements communaux conventionnés.

Dans une logique de diversification de l'offre et d'amélioration des parcours résidentiels, une partie de l'objectif de production sera destinée au logement social, notamment par le développement d'une offre nouvelle en locatif ou en accession abordable.



MAILLAGE VILLAGEOIS



Objectifs de production de logements

	Maillage villageois	Agglo Foix-Varilhes
Objectif de production de logements (part de l'objectif global)	430 (27%)	1600
Dont remobilisation de logements vacants	60	200
Part de la production dédiée aux logements aidés	5%	20%
Objectif de production de logements aidés	20	320

Chiffres-clefs

	Maillage villageois	Agglo Foix-Varilhes
POPULATION		
Caractéristiques démographiques		
Population municipale 2020	11 257	32 077
Taux de croissance annuel moyen (2014-2020)	+0,40%	+0,17%
Part des 20-35 ans	13%	14%
Part des 75 ans et plus	7%	11%
Composition des ménages		
Personnes seules	14%	18%
Couples sans enfant	28%	28%
Couples avec enfant(s)	45%	39%
Familles monoparentales	10%	12%
LOGEMENT		
Parc de logements	6 622	19 009
Part de logements collectifs	4%	20%
Part de logements construits avant 1970	34%	40%
Part de logements vacants	7,9%	10,3%
Nombre de logements vacants remobilisables	108	286
Résidences principales	5 030	15 191
Part de propriétaires occupants	77%	66%
Part de locataires	20%	31%
Part de logements aidés	5%	9%
Nombre annuel moyen de logements commencés (2012-2021)	37	97
Prix médian d'une maison ancienne	135 000 €	140 000 €

Caractérisation et principaux enjeux

Un secteur plus rural, attractif à l'échelle du territoire

Constitué de 34 communes sur les 42 composant le territoire de L'agglo, le maillage villageois rassemble 35% de sa population totale. Ces communes, de profils variés, disposent globalement d'une importante attractivité résidentielle et sont l'un des moteurs de la croissance démographique du territoire. Ce secteur se caractérise par une forte présence des ménages familiaux et d'âge intermédiaire, particulièrement marquée sur les communes de la frange nord du territoire. Le rôle dévolu à cette strate par le projet de territoire est la poursuite d'un accueil modéré (1 à 2 logements produit par an et par commune).

Un enjeu fort de préservation de la qualité du cadre de vie

Une partie des communes faisant partie du PNR des Pyrénées Ariégeoises (situé sur la frange Ouest du territoire), cette strate d'armature porte donc un enjeu fort de préservation du cadre de vie qui passe par une prise en compte de l'intégration urbaine et paysagère des projets qui s'y implantent. Sur un secteur où de nombreuses communes sont composées de hameaux, une réflexion sur l'implantation des projets devra permettre de concilier la sauvegarde de l'identité du territoire avec la nécessaire préservation des ressources foncières.

Les choix d'aménagements du PLUiH visent par ailleurs à conforter l'échelle de la proximité et progressivement réduire les déplacements. Cet enjeu est particulièrement marqué pour les communes du maillage villageois, moins pourvues en équipements et services. Dans cette optique, le développement progressif de l'offre en transport en commun (Agglo'bus) devra permettre de mieux les connecter aux pôles urbains et pôles relais.

Une diversification de l'offre à encourager

Une centaine de logements vacants potentiellement mobilisables ont été identifiés sur cette partie du territoire,. Leur remise sur le marché devra participer à l'atteinte de l'objectif de production retenu.

Un développement du parc locatif, pour l'heure relativement limité dans ces communes (20% des résidences principales), serait pertinent afin de répondre à une demande exprimée sur ces territoires.

Les logements locatifs communaux jouent également un rôle essentiel dans la diversification de l'offre, sur un périmètre où les opérations de logement social portées par les opérateurs traditionnels peinent à se développer.



Sources des indicateurs

POPULATION	
Caractéristiques démographiques	
Population municipale 2020	INSEE RP 2020
Taux de croissance annuel moyen (2014-2020)	INSEE RP 2014-2020
Part des 20-35 ans	INSEE RP 2020
Part des 75 ans et plus	INSEE RP 2020
Composition des ménages	
Personnes seules	INSEE RP 2020
Couples sans enfant	INSEE RP 2020
Couples avec enfant(s)	INSEE RP 2020
Familles monoparentales	INSEE RP 2020
LOGEMENT	
Parc de logements	INSEE RP 2020
Part de logements collectifs	INSEE RP 2020
Part de logements construits avant 1970	INSEE RP 2020
Part de logements vacants	INSEE RP 2020
Nombre de logements vacants remobilisables	Recensement Agglo 2022
Résidences principales	INSEE RP 2020
Part de propriétaires occupants	INSEE RP 2020
Part de locataires	INSEE RP 2020
Part de logements aidés	Décompte SRU DDT 2021 / INSEE RP 2021
Nombre annuel moyen de logements commencés (2012-2021)	Sit@del2
Prix médian d'une maison ancienne	DV3F 2020