



PHASE 1 : DIAGNOSTIC DU PERIMETRE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

SYNTHÈSE DES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS IMMOBILIERS

- **Les caractéristiques de la demande**
 - Majorité de jeunes couples avec ou sans enfants habitant déjà le territoire / retraités changeant parfois de région pour se rapprocher de leurs enfants et investir des logements plus petits
 - Budgets moyens variables pour une petite maison
 - Entre 150 000 et 160 000 à Lembeye
 - Entre 180 000 et 200 000 à Pontacq
 - Entre 200 000 et 250 000 à Morlaàs
 - Produit le + recherché : maison individuelle (T3 ou T4) avec jardin. Surtout du neuf ou sans travaux. L'ancien est aussi recherché par un certain public.
 - Critères d'attractivité autres : la proximité des agglomérations, l'offre de services et d'équipements, « la ville à la campagne »
- **Les caractéristiques de l'offre**
 - Pénurie d'offre en location et acquisition de maisons, appartements et terrains à bâtir. Marché à flux tendus.
 - Le Covid a renforcé l'attractivité résidentielle des bourgs dans un contexte où il y a peu de biens en vente. Les prix ont augmenté de manière inégale mais partout les ventes s'accroissent et les négociations sont réduites.
 - Parc locatif privé peu dense à Pontacq et Lembeye. Les investisseurs sont généralement des familles locales. L'état des biens est inégal mais tend à s'améliorer, notamment à Morlaàs.
- **Le rapport aux aides publics pour la réhabilitation**
 - Manque de visibilité et de lisibilité des aides (complexité administrative) pour le grand public et certains pro
 - Les plus sensibilisés semblent être les artisans et investisseurs
 - Plus un effet d'aubaine qu'un effet levier
 - Les agences immobilières s'adaptent pour vendre des biens à réhabiliter : partenariats Rhinov ou architectes



PHASE 1 : DIAGNOSTIC DU PERIMETRE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

SYNTHÈSE DES ENTRETIENS AVEC LES ADMR

Le parc de logements des personnes fragiles accompagnées :

- 32 logements à Lembeye
 - 40 logements à Pontacq
 - 60 logements à Morlaàs
- **Son état** : relativement inégal (plus de difficultés à Lembeye qu'à Morlaàs ou à Pontacq). Une tendance à l'amélioration liée à des petits aménagements mais surtout à des aides techniques. De nombreux logements sont inadaptés et inconfortables sans que les habitants en aient conscience car ils adaptent leurs habitudes au fur et à mesure du vieillissement sans anticiper la dépendance.
 - **Les problématiques rencontrées** : précarité énergétique (refus de se chauffer, poêle à bois, simple-vitrage), vétusté du logement (terre battue, humidité...), accessibilité / agencement (chambre à l'étage, salle de bain inexistante ou inadaptée, escaliers, perron..)
 - **Les freins à l'adaptation des logements** : psychologiques (habitude, peur du changement, refus d'aide), financiers pour le propriétaire bailleur ou occupant (chauffage, travaux), isolement, pathologies spécifiques, méconnaissance des possibilités d'adaptation et d'accompagnement administratif
 - **Les réponses apportées aux situations d'urgence** : a défaut d'adaptation rapides des logements, ce sont souvent les aides à domicile qui s'adaptent. En cas d'urgence : intervention de professionnels (plombier par ex), partenariat avec des AS pour du relogement.
 - **La projection des personnes accompagnées** : chez elles ou dans des petites unités dans un environnement connu. La "maison de retraite" est rarement un choix.
 - **Impact des leviers publics d'incitation à la réhabilitation** : aides mobilisées lorsque les personnes sont informées et accompagnées administrativement pour en bénéficier.



PHASE 1 : DIAGNOSTIC DU PERIMETRE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET ORIENTATIONS

FAIRE SAVOIR

- Développer une culture de la rénovation
- Donner de la visibilité sur les projets et les dispositifs existants

Objectifs :

- Accélérer les réhabilitations de logements au regard du potentiel et des forts enjeux en matière d'amélioration de l'habitat ancien,
- Exercer des actions d'informations auprès des principaux relais et vecteurs essentiels de proximité : Aide à domicile, travailleurs sociaux, secteur médical, agents immobiliers, notaires,
- Faciliter l'activité de la filière du bâtiment : sensibilisation auprès des artisans, enrichir les compétences des filières pour améliorer la qualité des travaux.

FAIRE : revitaliser, densifier, mobiliser

- Concilier les attentes individuelles avec un développement responsable et durable du territoire

Orientation 1 : Une armature du centre-bourg à renforcer (attractivité résidentielle) :

- De nombreux ménages préfèrent un logement neuf situé en périphérie aux logements vacants du centre-bourg ne répondant plus à leurs attentes (confort, typologie, isolation, espaces extérieurs) : offrir une offre de logements adaptés aux besoins des ménages
- Un centre-bourg marqué par un habitat ancien et énergivore : intensifier l'amélioration de l'état du parc existant et prévenir sa dégradation
- Une part importante de personnes âgées qui vivent dans des logements inadaptés à une perte d'autonomie : intervenir sur le maintien à domicile)
- Penser globalement la politique du logement : remobiliser, réhabiliter, démolir, construire en neuf

FAIRE : revitaliser, densifier, mobiliser

Orientation 2 : lutter contre la vacance

- Sensibiliser la commune à la nécessité d'une veille fine sur la vacance et ses évolutions
- Faire baisser significativement le taux de vacance en proposant une méthodologie de remobilisation
- Connaître avec précision l'état du parc vacant (recensement, cartographies, visites de terrain ...)
- Caractériser les raisons de la vacance
- Proposer des scénarios d'interventions pour la remise sur le marché de logements vacants (études de cas)