

Du diagnostic territorial à l'opérationnalité : l'exemple des dispositifs d'interventions mis en place à Auch



EVENO ETIENNE
23 SEPTEMBRE 2025



Remerciements

Je souhaite en premier lieu exprimer ma profonde gratitude à toutes les personnes qui m'ont soutenu et accompagné tout au long de ce stage, tant dans le cadre universitaire qu'au sein du milieu professionnel, à la Maison du Logement et de l'Habitat.

Je remercie tout particulièrement Monsieur Lionel Rougé, en qualité d'enseignant référent durant cette période, pour son accompagnement et la qualité de ses conseils. J'adresse également mes sincères remerciements à Monsieur Fabrice Escaffre ainsi qu'à Monsieur Lionel Rougé pour leur engagement et leur présence tout au long de notre parcours de master, qu'ils ont su enrichir par leur expertise et leur bienveillance.

Je tiens également à remercier Madame Haniifah Haidar, qui nous a accompagnés avec efficacité tout au long de ces deux années universitaires, en facilitant nos démarches administratives et en veillant à de bonnes conditions de travail au sein de la faculté.

Du côté professionnel, je remercie vivement Madame Isabelle Chauvin pour sa confiance et pour m'avoir permis d'intégrer la Maison du Logement et de l'Habitat en tant que stagiaire.

Je suis également reconnaissant à Madame Chauvin et à Monsieur Ludovic Bastianello pour leur accompagnement en tant que tuteurs de stage : leur disponibilité, leur écoute et leurs conseils m'ont permis de mieux comprendre les missions qui m'étaient confiées et de progresser dans leur réalisation.

Enfin, je souhaite adresser un remerciement tout particulier à l'ensemble de l'équipe de la Maison du Logement, qui m'a chaleureusement accueilli dès le premier jour, intégré avec bienveillance, et soutenu tout au long de cette expérience professionnelle enrichissante.

Merci à toutes et à tous.

Liste des sigles récurrents

ANAH = Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

CNLHI = Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne

DIA = Déclaration d'intention d'aliéner

DPE = Diagnostic de performance énergétique

DUP = Déclaration d'utilité publique

EPCI = Établissements publics de coopération intercommunale

GACG = Communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne

MAR = Mon Accompagnateur Rénov'

MPA = Ma Prime Adapt'

MPLD = Ma Prime Logement Décent

MPR = Ma Prime Rénov'

MLH = Maison du logement et de l'habitat

OPAH = Opération programmée de renouvellement de l'habitat

ORI = Opérations de Restauration Immobilière

PB = Propriétaires bailleurs

PO = Propriétaires occupants

PDLHI = Pôle départementale de lutte contre l'Habitat indigne

RHI = Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux

RNIC = Registre national d'Immatriculation des Copropriétés

SCHS = Service Communal d'Hygiène et de Santé

THIRORI = Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière

THLV = Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

TLV = Taxe sur les Logements Vacants

VIHATE = Villes Habitat et Transition Écologique

VOC = Veille et observation des copropriétés

Table des matières

| | |
|---|----|
| Remerciements..... | 2 |
| Liste des sigles récurrents..... | 3 |
| Introduction..... | 6 |
| I. L'étude pré-opérationnelle Habitat : le démarrage des dispositifs de la réhabilitation et de revitalisation..... | 13 |
| A / Le diagnostic de territoire..... | 15 |
| L'évolution du diagnostic territorial à partir du XXe..... | 16 |
| Méthodologie..... | 17 |
| B / Le Diagnostic habitat : Contexte Auscitain..... | 21 |
| Analyse du parc immobilier..... | 22 |
| Tendances du parc immobilier et locatif..... | 25 |
| Des enjeux démographiques..... | 27 |
| Des politiques locales en faveur de l'habitat inscrites dans la durée..... | 30 |
| C / Enjeux..... | 32 |
| D / Présentation de la Boîte à outils : vers des stratégies opérationnelles..... | 38 |
| II. Une stratégie auscitaine : les dispositifs opérationnels amiables..... | 41 |
| A / Retour sur les OPAH de Auch..... | 43 |
| Les OPAH dans la littérature scientifique..... | 43 |
| Bilan de la précédente OPAH-RU d'Auch..... | 45 |
| Les aides de l'ANAH en 2025..... | 48 |
| B / Mise en place du Pacte Territorial Intercommunal..... | 57 |
| Le Pacte Territorial France Rénov du GACG 2025-2028..... | 57 |
| C / La mise en place d'une nouvelle OPAH-RU en centre-ancien..... | 70 |
| L'OPAH-RU 2025-20230 de Auch..... | 70 |
| III. L'entrée dans le coercitif..... | 85 |

| | |
|--|-----|
| A / Les outils d’Observation et de repérage | 87 |
| Méthodologie de Repérage et identification des logements indignes et vacants | 87 |
| La VOC : point d’entrée de l’opérationnel sur le volet copropriété | 94 |
| B / Les outils coercitifs de lutte contre l’habitat indigne | 101 |
| Le permis de louer | 102 |
| C / Les outils coercitifs de lutte contre la vacance | 109 |
| La Taxe d’Habitation sur le logement vacant..... | 111 |
| D / Une gouvernance adaptée pour une articulation entre Amiable et Coercitif..... | 118 |
| Conclusion | 123 |
| Bibliographie..... | 127 |
| Table des illustrations | 131 |
| Table des tableaux | 133 |
| Tableau des Annexes | 133 |

Introduction

Phénomène observable à l'échelle nationale, les centres-bourgs sont progressivement délaissés par les habitants et les consommateurs, et voient s'éroder leur rôle historique de centralité. Le taux de vacance résidentielle et commerciale y est plus élevé que la moyenne, accompagné d'autres phénomènes socio-démographiques comme une certaine paupérisation, un vieillissement ou encore la fuite des jeunes vers des pôles plus attractifs. Ces phénomènes sont particulièrement visibles dans les petites et moyennes villes françaises. Toutefois, dans l'après-guerre, les villes moyennes ont vu leur population exploser suite à l'exode rural, soutenues par les pouvoirs publics et les différentes politiques de décentralisation. Puis l'action publique à décliner peu à peu à partir de la fin du XXe et celles-ci sont devenues des espaces « vides d'intérêt » (Béhar, Estèbe, 2014), souffrant du « syndrome des vitrines vides », (Razemon, 2016). La revitalisation des centres-bourgs, des centres-villes et la réhabilitation de l'habitat constituent aujourd'hui des priorités pour de nombreux territoires ruraux ainsi que pour les petites et moyennes villes, notamment mises en avant à travers le programme *Action Cœur de Ville*. Ces enjeux dépassent largement la seule amélioration physique du bâti : ils mobilisent des dynamiques transversales – démographiques, sociales, économiques et patrimoniales – qui conditionnent l'avenir de ces territoires. Face au vieillissement de la population, à la perte d'attractivité auprès des jeunes générations et à la fragilisation du tissu économique local, les communes sont amenées à élaborer des stratégies de long terme, articulant diagnostic, orientations stratégiques et actions opérationnelles.

Ce mémoire porte sur l'étude d'un processus qui conduit à la réhabilitation de l'habitat et à la revitalisation d'un centre ancien, dans les petites et moyennes villes, à travers l'exemple d'Auch. Plus précisément, il s'agit d'analyser l'articulation des différentes phases de l'étude pré-opérationnelle habitat jusqu'à la mise en place de dispositifs d'intervention publique. Selon les critères de l'INSEE, Auch est une ville moyenne, sa population de 23 000 habitants se situant dans la fourchette des villes moyennes, c'est-à-dire entre 20 000 et 200 000 habitants. De ce fait, l'exemple d'Auch, ville moyenne au cœur de la Gascogne et centrale dans un territoire rural, apparaît particulièrement pertinent comme étude de cas pour ce sujet. En effet, la commune a bénéficié de plus de vingt ans d'engagement dans des politiques volontaristes de réhabilitation de l'habitat et de revitalisation urbaine. L'intérêt de ce travail, ne réside pas dans l'établissement d'un inventaire exhaustif des outils mobilisés, mais plutôt centrée sur l'analyse du parcours d'une collectivité ayant progressivement construit une stratégie urbaine. Cette

démarche s'appuie sur une succession d'étapes : un premier temps de diagnostic, réalisé à travers une étude pré-opérationnelle habitat et accompagné d'une méthodologie d'enquête précise ; une seconde phase de conseil et de propositions, visant à sélectionner les outils les plus adaptés aux enjeux identifiés ; enfin, une troisième étape de mise en œuvre, marquée par le déploiement effectif des dispositifs choisis.

Le terme diagnostic habitat renvoie ici à l'ensemble des études pré-opérationnelles permettant d'évaluer l'état du parc immobilier, les caractéristiques démographiques, les besoins sociaux et économiques ainsi que les contraintes patrimoniales. Il constitue la première étape du processus de réhabilitation urbaine, en fournissant une connaissance fine du territoire, préalable indispensable à toute action publique. L'opérationnalité désigne, quant à elle, la capacité des acteurs locaux à traduire ces constats en actions concrètes, à travers des dispositifs d'intervention qu'ils soient incitatifs (OPAH, Pacte territorial, OPAH-RU) ou coercitifs (permis de louer, déclaration d'utilité publique, procédures spécifiques liées aux copropriétés dégradées). Selon Merlin et Choay dans le *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* (2023), l'urbanisme opérationnel correspond à « l'ensemble des actions conduites ayant pour objet la fourniture de terrains à bâtir, la construction de bâtiments ou le traitement de quartiers et d'immeubles existants (recomposition urbaine, réhabilitation, résorption de l'habitat insalubre) ».

Ce sujet s'inscrit dans le prolongement de deux stages réalisés à la Maison du Logement et de l'Habitat d'Auch. Ces expériences professionnelles ont constitué un terrain d'étude privilégié d'observation et d'analyse. Le premier stage m'a permis de participer à l'intégralité du processus pré-opérationnel, notamment à l'élaboration d'un diagnostic habitat visant à dresser un état des lieux du parc immobilier, de l'évolution démographique, des enjeux sociaux et patrimoniaux, mais aussi à tirer les enseignements des opérations précédemment conduites sur le territoire et à identifier des pistes d'amélioration. Le second stage a été marqué par une nouvelle étape, qui m'a conduit à travailler sur l'orientation stratégique, le choix des dispositifs et la rédaction des conventions d'opération, autrement dit sur le passage à l'opérationnalité. Cette immersion dans le milieu professionnel de l'urbanisme m'a permis d'acquérir une première compréhension, partielle mais concrète, du passage entre la phase d'étude et la mise en œuvre d'outils adaptés, tel qu'il se déploie et s'articule dans un contexte particulier : celui de la ville d'Auch.

Par ailleurs, le contexte national vient également nourrir cette réflexion. En effet, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a récemment modifié son cadre d'intervention en

remplaçant les OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat) par un nouveau dispositif, le Pacte territorial, encore peu documenté scientifiquement. L'opportunité s'est ainsi présentée d'étudier ce nouvel outil à travers la rédaction de conventions d'opération, en le comparant aux dispositifs antérieurs déjà expérimentés sur le territoire auscitain. Par ailleurs, le centre ancien d'Auch bénéficiera d'une nouvelle OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain), permettant d'élargir l'analyse à la complémentarité de ces deux dispositifs. L'étude des conventions et de leur articulation apparaît donc comme une voie pertinente pour éclairer la première étape de l'opérationnalité, à savoir la mise en place de dispositifs incitatifs et amiables. L'objectif est d'en analyser la portée, les limites et les complémentarités, afin de mieux comprendre comment une collectivité construit sa stratégie locale de revitalisation, entre innovation institutionnelle et continuité des politiques publiques.

De plus, à l'issue de l'étude pré-opérationnelle, la collectivité auscitaine a sollicité la Maison du Logement et de l'Habitat afin de prospecter et de proposer des outils supplémentaires, constituant une troisième phase d'intervention : celle des opérations coercitives. De fait, les derniers bilans mettent en évidence un recul de l'intérêt des propriétaires pour les dispositifs incitatifs. Ces dernières années, un nombre croissant de projets qualifiés de « complexes » peinent à aboutir. Plusieurs freins récurrents ont été identifiés : blocages financiers, lourdeurs administratives, complexité technique des chantiers, mais aussi manque d'implication des propriétaires, parfois lié à une méconnaissance des dispositifs d'aide existants. Face à ces limites, la collectivité a exprimé sa volonté de se doter d'outils d'intervention plus contraignants, ainsi que d'un système renforcé de veille et d'observation. Dans cette perspective, des instruments tels que le permis de louer, la mise en place d'une Veille et Observation des Copropriétés (VOC), ou encore le recours à des procédures coercitives comme les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et les Opérations de Restauration Immobilière (ORI-THIRORI) apparaissent comme des leviers pertinents, et potentiellement plus efficaces, pour traiter les situations de blocage.

Alors la commune d'Auch représente un exemple éclairant de l'évolution d'un projet, en passant d'une phase pré-opérationnelle vers une phase opérationnelle de manière graduée. Deux problématiques, identifiées dans l'étude pré-opérationnelle, mais également ciblées par les acteurs locaux, viennent structurer ces interventions. La première est celle du vieillissement de la population, particulièrement marquée dans les espaces ruraux. Celui-ci se traduit par une demande accrue en établissements de santé, logements adaptés et infrastructures

accessibles, mais également par une vulnérabilité accrue des habitants, souvent confrontés à l'isolement, à la sous-occupation de logements anciens et à la dégradation progressive de leur cadre de vie. Comme le souligne l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens, « bien vieillir en milieu rural suppose d'agir simultanément sur l'habitat, les services et la mobilité, afin d'offrir aux personnes âgées la possibilité de rester dans leur environnement de vie » dans *Des racines et des rides : bien vieillir en milieu rural* (2025). C. Bucher (2013) parle d'une recomposition sociale des espaces ruraux, longtemps associés exclusivement aux populations paysannes. Désormais, de nouvelles populations, comme les retraités en provenance des zones urbaines, arrivent et emménagent dans ces territoires ruraux, recherchant un cadre de vie meilleur et plus abordable financièrement. Elle distingue également trois groupes parmi ces retraités ruraux : le premier composé de natifs, anciens agriculteurs, artisans ou employés locaux, qui se caractérisent par une immobilité géographique ; un deuxième groupe constitué de « revenus au pays », qui sont nés et ont grandi dans ces espaces ruraux mais s'en sont provisoirement éloignés pour des trajectoires de vie différentes ; et enfin un dernier groupe, les « installés sur le tard », qui s'implantent au moment de la retraite ou quelques années avant.

La seconde problématique concerne l'attractivité des jeunes. Dans le Gers, le départ des étudiants et jeunes actifs vers les grandes agglomérations, conjugué à un manque d'offres résidentielles et d'opportunités locales, fragilise durablement la démographie et l'économie. Le chômage des jeunes atteint ainsi 24 % dans le département, et le vieillissement de la main-d'œuvre annonce des tensions croissantes en matière de renouvellement de l'emploi, avec près de 4000 postes qui seront vacants d'ici 2030 dans le bassin auscitain. Ces difficultés illustrent le besoin d'une politique territoriale globale, capable de concilier le maintien des populations âgées et l'installation durable de nouveaux ménages jeunes. La seule exception est dans le centre-ville de Auch où les jeunes sont plus nombreux mais avec un taux de pauvreté élevé. En effet, le centre ancien de Auch est confronté à un desserrement des ménages, avec beaucoup de foyers composés d'une seule personne ou de ménages monoparentaux, typologies les plus exposées aux difficultés. Dans ce contexte, la thèse de Brun, *Les leviers de l'attractivité des villes petites et moyennes en décroissance : une recherche-action au sein du périmètre de l'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne* (2020), souligne l'importance des leviers d'attractivité, et insiste sur la nécessité d'une approche intégrée combinant offres résidentielles adaptées, dynamisation de l'emploi local et politiques publiques ciblées. L'objectif dans le centre ancien d'Auch est donc de recréer une offre de logements diversifiée et de favoriser le retour de

familles, en s'appuyant sur ces leviers identifiés afin de stimuler la vitalité urbaine et de renforcer l'attractivité du territoire.

Pour répondre à ce double défi, la ville d'Auch a mis en place un ensemble d'outils à échelles différentes et évolutif, tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), avant de glisser vers le Pacte territorial (2025), plus transversal. À l'échelle du centre ancien, des dispositifs ciblés comme l'OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) s'attaquent plus spécifiquement à l'habitat indigne et vacant, tout en permettant d'accompagner les propriétaires occupants ou bailleurs dans la rénovation énergétique et l'adaptation de leur logement. Progressivement, les dispositifs incitatifs se doublent d'outils plus coercitifs, tels que le permis de louer, les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) ou encore les procédures sur les copropriétés dégradées. Ce qui confère tout son intérêt à l'expérience auscitaine est la continuité politique et stratégique assurée au fil du temps, malgré des contraintes techniques et financières fortes, mais aussi les défis posés par un patrimoine ancien complexe à réhabiliter. L'étude de ce processus met en évidence la manière dont une commune peut articuler outils amiables et instruments coercitifs pour construire une politique de revitalisation cohérente, adaptée aux réalités locales et capable de répondre simultanément au vieillissement de la population et au déficit d'attractivité des jeunes.

Ainsi, ces constats nous amènent à formuler la problématique suivante : Comment passer d'un diagnostic habitat à une stratégie opérationnelle graduée, combinant dispositifs amiables et outils coercitifs, pour répondre aux enjeux de l'habitat dégradé et structurer une politique locale de revitalisation ?

En outre ce mémoire s'organisera autour d'une démarche progressive, allant du diagnostic habitat à la mise en œuvre de dispositifs opérationnels, combinant approches amiables et outils coercitifs. La première partie est consacrée au diagnostic habitat, véritable point de départ de toute politique de réhabilitation et de revitalisation. Elle présente le contexte auscitain, analyse le parc immobilier et locatif, met en évidence les enjeux démographiques et patrimoniaux, et introduit la boîte à outils permettant d'orienter les actions futures. La deuxième partie se concentre sur la stratégie auscitaine et les dispositifs opérationnels amiables, en revenant sur les OPAH antérieures, la mise en place du Pacte Territorial, ainsi que l'OPAH-RU, illustrant la complémentarité des outils pour répondre aux besoins identifiés. Enfin, dans la troisième partie, nous abordons l'entrée dans le coercitif en détaillant les dispositifs d'observation, tels que la VOC et les instruments de lutte contre l'habitat indigne, notamment le permis de louer. Nous

examinerons ensuite les outils fiscaux destinés à combattre la vacance, comme la taxe d'habitation sur les logements vacants et la prime de remise en location. Ainsi, cette partie illustre comment les dispositifs coercitifs viennent appuyer les approches amiables afin de structurer une politique locale durable d'amélioration de l'habitat et de revitalisation du centre ancien.

I - L'étude pré-opérationnelle Habitat : le démarrage des dispositifs de la réhabilitation et de revitalisation



I. L'étude pré-opérationnelle Habitat : le démarrage des dispositifs de la réhabilitation et de revitalisation

L'étude pré-opérationnelle constitue le point de départ du processus de réhabilitation et de revitalisation urbaine. Elle représente une phase de transition essentielle entre la connaissance du territoire et l'action, en préparant simultanément les conditions techniques, financières et partenariales nécessaires à la mise en œuvre d'un programme d'amélioration de l'habitat et de dynamisation du tissu urbain. Selon l'ANAH : « *l'étude pré-opérationnelle est une étude de faisabilité permettant de préciser les conditions de mise en place d'un programme. La qualité de celle-ci conditionne pour une large part la réussite de la future opération. Elle vise à définir les problématiques et le périmètre d'une opération, de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser* » (ANAH, *L'ingénierie des opérations programmées*, 2018).

L'étude pré-opérationnelle remplit plusieurs fonctions essentielles. Elle consiste tout d'abord à établir un diagnostic précis de l'état du parc immobilier, ainsi que des enjeux sociaux, patrimoniaux et énergétiques associés. Elle permet ensuite de définir des objectifs clairs et de hiérarchiser les interventions à engager, tout en précisant le périmètre d'action et les dispositifs les plus adaptés. Elle vise également à identifier les acteurs locaux, institutionnels et les partenaires à mobiliser, et à anticiper les conditions de mise en œuvre à travers une programmation opérationnelle, assortie d'indicateurs de suivi et d'évaluation.

En englobant l'ensemble de ces dimensions, l'étude pré-opérationnelle se situe à la croisée du diagnostic territorial et de la programmation opérationnelle. Elle joue ainsi un rôle de charnière entre la connaissance fine du territoire et l'action publique à mettre en œuvre. En somme, elle constitue un outil stratégique, permettant aux collectivités de transformer des en une politique d'amélioration de l'habitat et de revitalisation, cohérente, graduée et adaptée aux enjeux locaux. L'étude pré-opérationnelle apparaît enfin comme un véritable outil d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage, lui offrant des garanties sur la pertinence et la qualité du futur projet urbain. Dans certains cas, elle peut même être annexée au PLU, sous la forme d'une orientation d'aménagement, renforçant ainsi son rôle de cadre de référence.

Fin 2023, la Maison du Logement et de l'Habitat a remporté le marché public pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle relative à l'habitat et au logement sur l'ensemble du territoire

de la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, et ce pour une durée de 5 mois. Cette étude a pour volonté d'identifier et de déterminer des enjeux autour de l'habitat et du logement dans un objectif de maintenir les ménages sur le territoire, en passant par la mise en place d'actions, notamment autour des centre-bourg. Elle vise également à prendre en compte l'habitat indigne, l'adaptation des logements au vieillissement ainsi qu'au handicap, faciliter l'accession à la propriété en centre ancien, cœur historique, et la rénovation énergétique.



Figure 1 - Les 4 phases de l'étude pré-opérationnelle du Grand Auch Cœur de Gascogne et les objectifs initiaux

La première étape de l'étude pré-opérationnelle correspond à la phase de diagnostic territorial, qui sera développée dans la partie suivante. Celle-ci s'ouvrira par un état de l'art consacré à la définition et aux modalités de réalisation d'un diagnostic territorial, avant de se poursuivre par l'analyse du contexte auscitain et par la présentation du diagnostic Habitat de la ville d'Auch, suivi de l'orientation et des stratégies sélectionnées par la collectivité.

A / Le diagnostic de territoire

Selon le dictionnaire *Larousse*, la notion de diagnostic renvoie à « l'identification de la nature d'une situation, d'un mal, d'une difficulté, etc., par l'interprétation de signes extérieurs ». Le terme provient du milieu médical, où il est défini comme « le raisonnement menant à l'identification de la cause (l'origine) d'une défaillance, d'un problème ou d'une maladie, à partir de symptômes relevés par des observations, des contrôles ou des tests ». Selon Goeury et Sierra (2016), le diagnostic correspond à « l'étude d'une pathologie à travers les symptômes visibles ». Ainsi, le diagnostic peut être compris comme la conclusion issue d'une étude, d'une analyse ou de l'examen d'une situation.

Sur la notion de territoire, la définition proposée par *Géoconfluences* est la suivante : « Au sens large, le territoire est une portion d'espace appropriée. » Dans une perspective plus géographique, le territoire peut être défini comme une « portion d'espace terrestre envisagée dans ses rapports avec les groupes humains qui l'occupent et l'aménagent en vue d'assurer la satisfaction de leurs besoins » (Pagney Benito-Espinal, 2013). Cependant, Le Berre (1995) distingue trois éléments constitutifs de cette notion : « la domination (un pouvoir qui s'exerce sur elle), l'aire (dominée par ce contrôle territorial) et les limites qui la ceignent, qui font d'une portion d'espace un territoire ». À travers ces définitions, la notion de territoire renvoie à l'articulation entre un pouvoir politique et les habitants, qui en déterminent les frontières selon un jeu d'échelles imbriqués. Pour Brunet et Théry, « la notion de territoire est donc à la fois juridique, sociale et culturelle, et même affective. Le territoire implique toujours une appropriation de l'espace : il est autre chose que l'espace » (Reynaud, 1992).

Alors, effectuer le diagnostic d'un territoire, revient à créer une analogie entre ce dernier et un individu présentant des signes de maladie. Adapté au champ de l'urbanisme, le diagnostic est le support et le raisonnement méthodologique qui amène à dresser des constats urbains à partir d'observations de terrains, statistiques ou d'enquêtes auprès d'acteurs. Selon l'Agence Nationale de la Cohésion Territoriale (ANCT), le diagnostic de territoire est « un état des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes de personnes, les enjeux environnementaux, sociaux [...], il fournit des explications sur l'évolution du passé et des appréciations futures. ». En somme pour Defontaine (2001), le diagnostic est « conçu comme l'augmentation de la capacité des acteurs d'un territoire à maîtriser les processus qui les concernent ». Le diagnostic territorial peut s'apparenter au

processus de travail, participatif qui souligne les atouts, les limites et les potentialités du territoire.

L'évolution du diagnostic territorial à partir du XXe

Dans son mémoire, BONNET (2024), établit la relation entre le diagnostic territorial et la planification territoriale française. Selon elle le « diagnostic territorial est un outil né de l'évolution des approches et des outils utilisés pour analyser et comprendre les dynamiques territoriales, à travers la planification territoriale ». Ensuite elle a retracé l'évolution du diagnostic territorial depuis la fin du XIXe et le début de la planification territoriale, qui à cette époque est uniquement urbaine.

Les premières formes de planification territoriale apparaît au moment de la révolution industrielle et la première période d'exode rural, avec une urbanisation rapide et incontrôlée, la nécessité d'organisation semble indispensable. À cette même période, les diagnostics sont eux aussi essentiellement urbains, et souvent basé sur l'unique observation. Puis au cours de la première partie du XXe, l'urbanisme moderne émerge avec des prises de conscience d'enjeux sociétaux (surpopulation, inégalités sociales,...) et apparaissent les premières bases de données et les premières enquêtes sociales et économiques mains toujours concentrées sur la ville.

À partir de 1960, la planification territoriale intègre un cadre institutionnel avec la mise en place d'un cadre réglementaire, la Loi d'Orientation Foncière (LOF, 1967), qui a donné lieu à des documents de planification comme le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou encore le Schéma Directeur (SD). Dès à présent, ces documents de planification intègrent des diagnostics territoriaux plus complets, grâce à l'analyse de données statistiques.

Puis, entre 1990 et 2000, les questions environnementales et économiques émergent et sont intégrées aux diagnostics territoriaux, notamment à partir d'outils d'évaluation environnementale et d'études d'impact. D'autres éléments enrichissent la composante du diagnostic avec l'arrivée de nouvelles technologies comme les Systèmes d'Information Géographique (SIG), ou encore la participation citoyenne. Selon Le Bail, en 2023, dans « La participation citoyenne dans l'élaboration des règles des documents d'urbanisme est-elle une forme de négociation ? », les débuts de la participation citoyenne remontent aux années 1960, puis connaissent un développement de plus en plus important à travers des procédures et démarches visant à impliquer les citoyens et les habitants. Celle-ci trouve désormais sa place dans les diagnostics et les processus de planification territoriale.

Au début des années 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) intègre les questions de mixité sociale et de développement durable. Va intégrer les questions de mixité sociale et de développement durable aux documents d'urbanisme. Cette loi vient modifier celle de 1967 et viens compléter l'arsenal de documents de planification avec les remplaçants des POS et SD par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT). Avec cette avancée sur le cadre législatif, le diagnostic territorial trouve un caractère interdisciplinaire en intégrant des analyses socio-économiques, environnementales et urbaines, visant à connaître les besoins des territoires.

Le diagnostic territorial permet d'apporter une conclusion, un résultat aux communes pour les aider à définir leurs objectifs. À travers ce bref déroulés historique, on peut observer que le diagnostic territorial est une étape essentielle d'un projet de territoire en permettant d'analyser les forces et faiblesses d'un territoire pour proposer une stratégie graduée et adaptée. En effet, dans une finalité opérationnelle, le diagnostic est une étape préalable mais essentielle dans le fondement d'un processus de projet de territoire. On comprend alors qu'il est un outil fondamental d'aide à la décision pour les acteurs de l'aménagement du territoire, qui base la création de leur projet de territoire sur les caractéristiques et spécificités de celui-ci. En effet, le diagnostic territorial cherche à placer les acteurs locaux au premier plan et de leur faire construire une vision commune du territoire. Il va être appréhendé comme l'étape préalable et fondamentale d'un processus d'action. Par sa forme de recensement, il offre la rencontre de différents types d'acteurs concernés par la gestion du territoire et n'ayant pas les mêmes intérêts et attentes. L'objectif étant de nouer un dialogue entre acteurs locaux et acteurs politiques, en accordant des valeurs économiques, écologiques et culturelles. Le diagnostic se base donc sur les représentations individuelles qui deviennent des enjeux à dépasser en vue de créer un projet commun. C'est donc la connaissance qualitative des besoins de la population et des acteurs du territoire qui va permettre aux porteurs de la démarche de donner une impulsion et de bâtir une politique d'action.

Méthodologie

Le diagnostic devient alors un élément de recensement, soit un état des lieux à un moment donné. Cependant, selon Lardon et Piveteau (2005), le diagnostic de territoire ne doit plus être vu comme une simple photographie passive, mais comme « *un processus actif qui renforce la capacité d'agir collective* ». Pour mener à bien un diagnostic territorial, il semble capital de proposer une méthodologie de réalisation, pour aborder un maximum de thématiques et de

données possibles, afin de le rendre le plus complets possibles et dans différents champs. Pour cela Lardon et Piveteau proposent de découper le diagnostic territorial en quatre axes de travail :

- L'état des lieux, soit une analyse hiérarchisée des actions et des éléments caractérisant le territoire : « *L'état des lieux consiste souvent à considérer le territoire comme un système organisé et hiérarchisé, dont on analyse à la fois les éléments structurants et les relations entre ces éléments* » ;
- Déterminer des enjeux dans chaque champs, social, économique, environnement..., les effets et les dynamiques ainsi que les risques encourus ;
- Le choix d'une stratégie : la hiérarchisation des enjeux en fonction des dynamiques observées et des objectifs visés ;
- La proposition de pistes d'actions possibles : c'est l'argumentation ouverte de mesures ou d'actions permettant le changement dans le sens voulu par les acteurs.

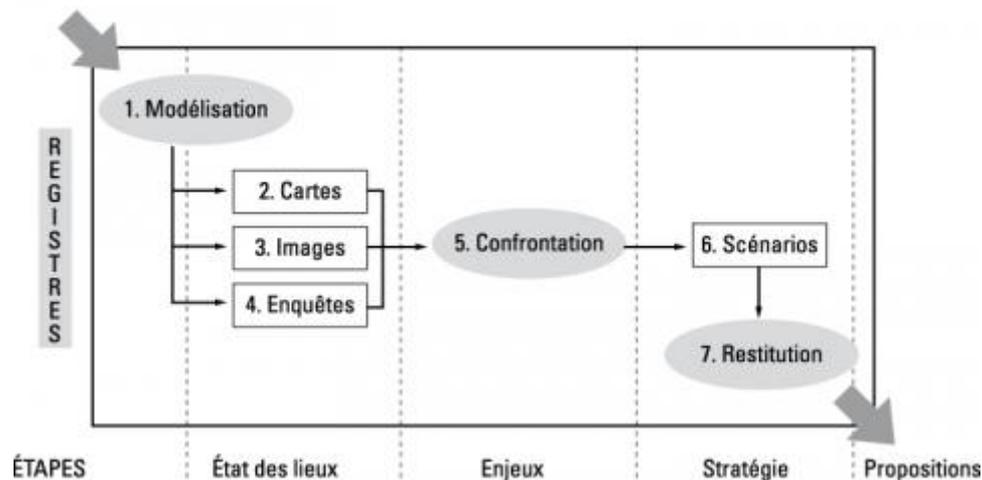
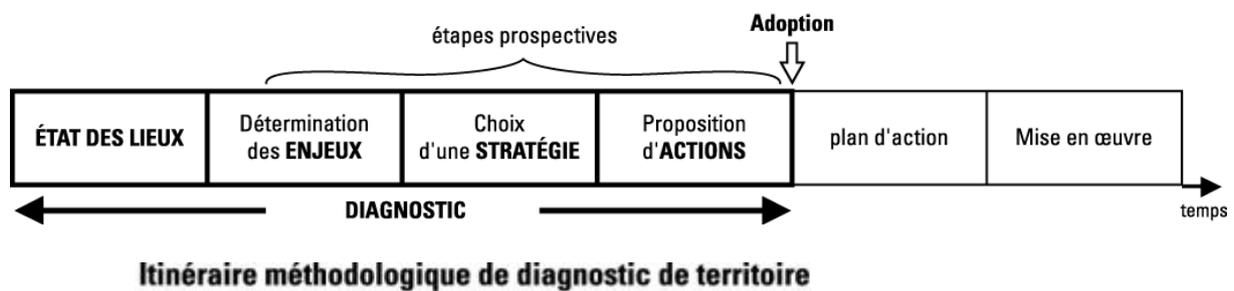


Figure 2 - Les Phases du diagnostic de territoire selon Lardon et Piveteau (2005)

Dumont (2018) propose également une analyse construite autour des quatre composantes du diagnostic territorial. Cette analyse en carré s'appuie sur l'exploitation de données statistiques, donc quantitatives et bibliographiques, sur un travail d'observation et d'analyse de terrain, complété par une phase d'entretiens ainsi que par l'étude de la gouvernance territoriale. La

différence avec la méthodologie de Lardon et Piveteau réside peut-être dans la moindre importance accordée à la hiérarchisation de ces quatre phases, comme on peut le constater à travers la représentation graphique de la méthodologie de Dumont.

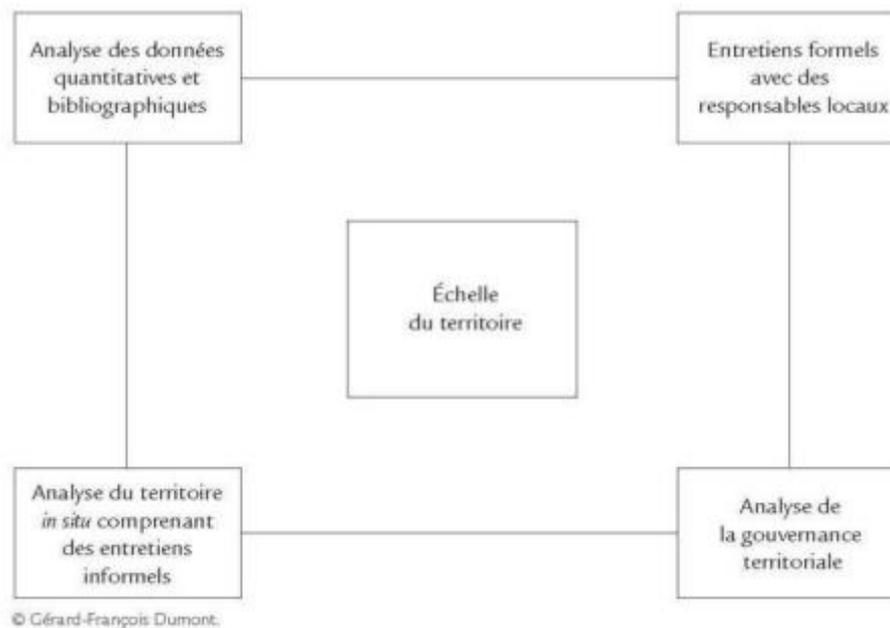


Figure 3 - Les Phases du diagnostic de territoire selon Dumont (2018)

La démarche du diagnostic consiste à proposer des concepts et des supports méthodologiques adaptés à un panel d'acteurs pluridisciplinaires, chacun apportant une technicité ou un regard extérieur sur un champ du diagnostic. Lardon et Piveteau (2005) insistent de nouveau sur cette approche pluridisciplinaire, où techniciens et acteurs locaux doivent élaborer conjointement le diagnostic. Selon leurs observations, deux grands types de démarches sont couramment mises en œuvre par les collectivités territoriales : une démarche « descendante », où les techniciens élaborent seuls le diagnostic, au risque de négliger les intérêts des acteurs locaux ; et une démarche « ascendante », émanant directement des acteurs locaux, mais qui ne tient pas toujours compte du cadre réglementaire général.

Afin de rendre le diagnostic le plus pertinent et complet possible, ils proposent une méthodologie d'analyse permettant de prendre en considération plusieurs dimensions simultanément. L'enjeu principal du diagnostic réside dans l'interrelation des différents registres de l'analyse pour comprendre les dynamiques territoriales, à travers les champs thématiques, les échelles, les interactions et les temporalités.

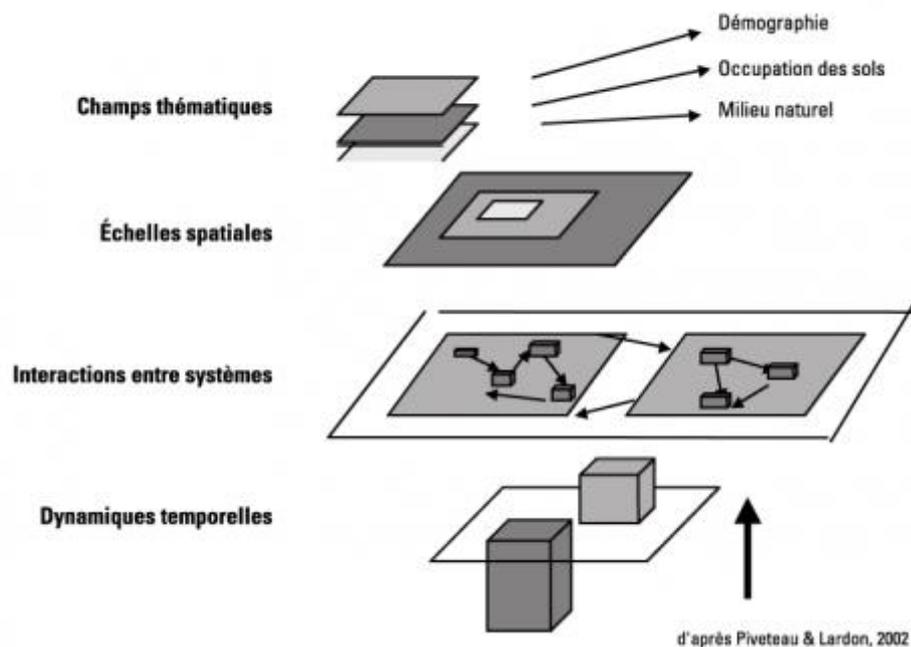


Figure 4 - Les 4 registres d'analyse selon Lardon et Piveteau (2005)

In fine, pour rendre possible cette mise en cohérence, il est nécessaire, selon eux, de recourir à un outil commun servant à la fois de langage partagé et de support d'intégration des informations produites : les représentations spatiales. Il s'agit de modélisations graphiques qui permettent d'adopter un langage compréhensible par l'ensemble des acteurs impliqués dans l'élaboration d'un diagnostic. Ces représentations rendent possible la traduction et l'articulation d'informations issues de productions diverses et de compétences variées, en s'appuyant notamment sur des « chorèmes ».

B / Le Diagnostic habitat : Contexte Auscitain

La ville d'Auch s'inscrit dans la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, située en Occitanie dans le Gers, regroupe 34 communes autour de la ville d'Auch, comptant environ 40 000 habitants en 2021. Situé au cœur de la Gascogne, le Grand Auch Cœur de Gascogne bénéficie d'un positionnement central renforcé par la présence de plusieurs routes nationales structurantes. Ce maillage routier en fait un véritable carrefour régional, propice à l'émergence de pôles dynamiques tels qu'Auch. Bien que les grands pôles urbains restent à plus d'1h15 par la route et 1h30 par le rail, les travaux d'aménagement de la RN 124 en 2x2 voies entre Gimont et L'Isle-Jourdain permettront bientôt de ramener ce temps de trajet à 50 minutes, facilitant ainsi les liaisons avec la métropole toulousaine. Le territoire bénéficie déjà de plusieurs dynamiques de développement, venues de l'Est via la Lomagne toulousaine et la N124, mais aussi du Sud en direction de Tarbes, et du Nord vers Agen.

La communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne se distingue par la richesse de sa composition territoriale, alliant harmonieusement espaces urbains, périurbains et ruraux. Autour de la ville-centre d'Auch (25 000 habitants), un espace périurbain dynamique regroupant des communes comme Pavie, Duran ou Preignan vient compléter un maillage de petits pôles ruraux intermédiaires, témoignant d'un territoire vivant et diversifié. La faible densité de population et la prédominance de l'habitat individuel offrent un cadre de vie qualitatif, attractif pour les familles et les nouveaux arrivants. Entre 2010 et 2021, la population a connu une progression modérée (+4,7 %), traduisant une certaine stabilité démographique. Si le vieillissement de la population et le renouvellement des jeunes générations appellent à la vigilance, ces évolutions représentent également une opportunité pour mettre en place des politiques d'accueil et d'attractivité ciblées, adaptées aux besoins des actifs comme des seniors.

Le territoire est riche en patrimoine architectural, culturel et environnemental, labellisé « Pays d'Art et d'Histoire », avec deux pôles touristiques majeurs : Auch (Grand Site d'Occitanie, Site Patrimonial Remarquable) et Castéra-Verduzan (station thermale).

Sur le plan démographique, la Ville d'Auch, à l'image de nombreuses villes moyennes françaises, et en particulier son centre-ville, présente des dynamiques relativement fragiles par rapport au reste de l'intercommunalité. Après une importante baisse de population dans les années 1990, due notamment à la fermeture des casernes Espagne et Lannes, la population auscitaine s'est stabilisée entre 21 500 et 22 000 habitants durant les années 2000 et 2010. Depuis, une légère reprise s'est engagée, portant la population à environ 23 000 habitants en

2021. Le centre-ville comptait alors 3 549 habitants, soit 15,4 % de la population communale. Ce secteur semble toutefois moins attractif que les autres parties de la commune ou de l'intercommunalité. Après une baisse d'environ 5 % entre 2009 et 2015, la population du centre-ville s'est stabilisée. Tandis que le reste de l'intercommunalité joue un rôle résidentiel marqué, en accueillant notamment des familles et des ménages vieillissants, le centre-ville d'Auch se distingue par un desserrement résidentiel : les ménages y sont plus petits, plus nombreux, et globalement plus jeunes. Ainsi, les 18-24 ans représentent 22 % de la population du centre-ville, tandis que les 25-39 ans en constituent 19,8 %.

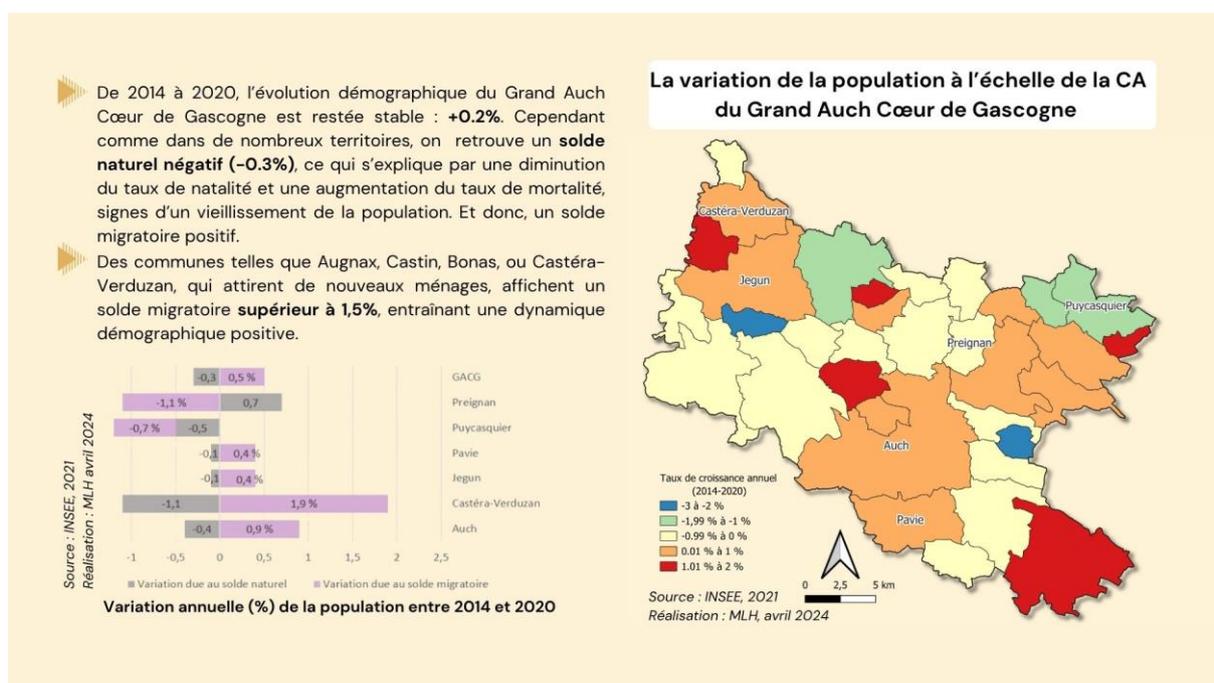


Figure 5 - Évolution démographique de la population du GACG

Analyse du parc immobilier

Le parc de logements a augmenté de 10 % sur la période 2009-2020, ce qui représente 2 000 nouveaux logements. Le parc immobilier se compose majoritairement de résidences principales (87 %, soit 19 600 logements), principalement des maisons individuelles (64 %). Les appartements représentent environ 35 % du parc, concentrés surtout à Auch.

Cependant, depuis 2014, on observe deux dynamiques dans ce parc. La première est une diminution nette de la vacance, avec désormais un taux plutôt bas entre 8 et 9 %, et une tendance qui semble à la diminution qui semble s'accroître après 2021. Les objectifs du SCOT incitent les territoires à ne plus artificialiser les sols et donc à privilégier la réhabilitation du parc ancien pour accueillir les populations nouvelles. La vacance frictionnelle, autrement-dit la vacance « idéale » pour le bon fonctionnement du marché immobilier, doit se situer autour de 8% du parc

de logement. La seconde est une augmentation de la part des résidences secondaires. Bien que ces résidences représentent un nombre relativement faible de logements.

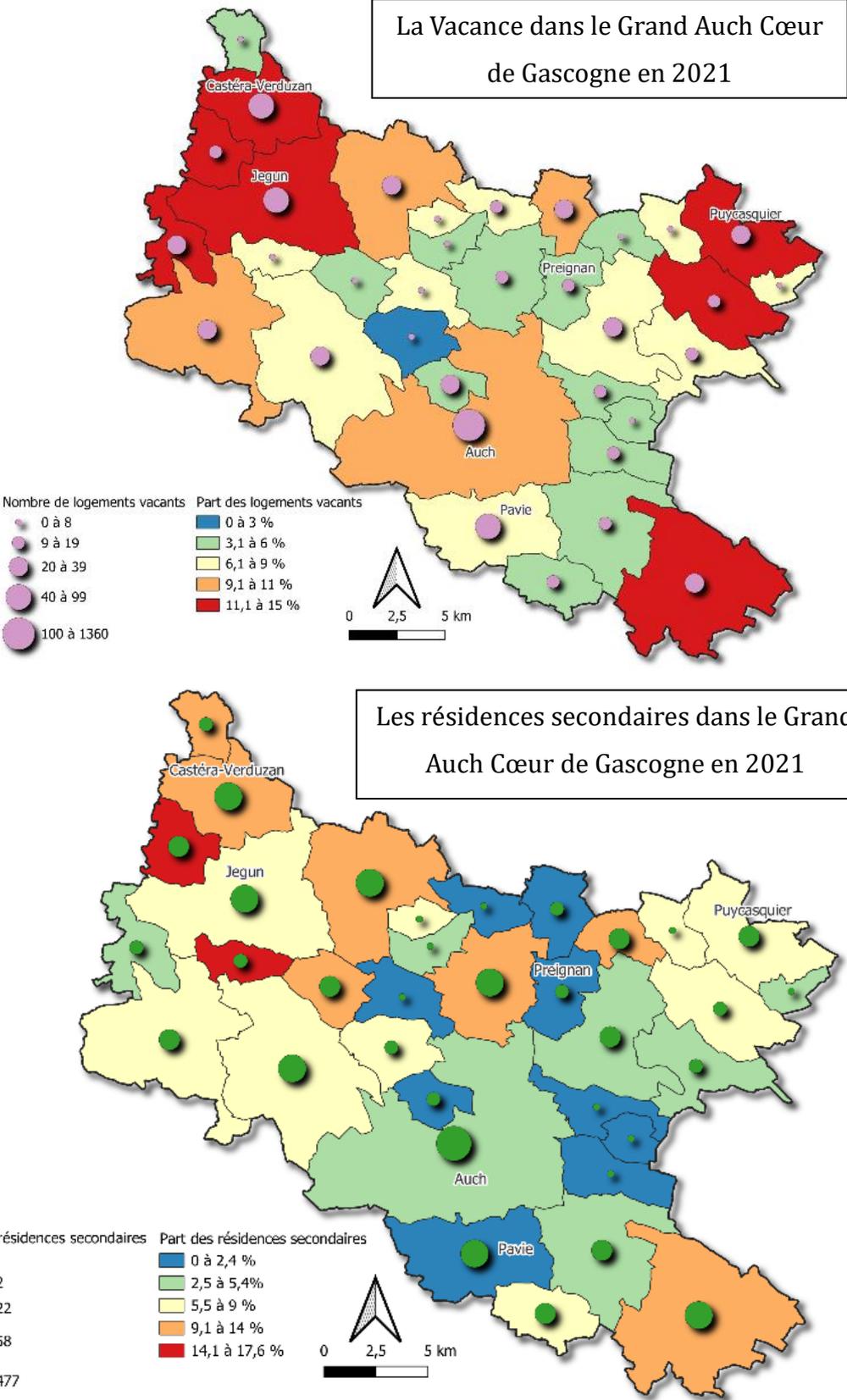


Figure 6 - Représentation cartographique du parc de logements vacants et de résidences secondaires dans le GACG

Source : IGN, INSEE, 2021 / Réalisation : MLH, 2024

On retrouve trois types d'espaces de répartition géographique de l'habitat dans le Grand Auch Cœur de Gascogne :

- Une zone urbaine (ville d'Auch) : qui concentre 13 780 logements, soit près de 60 % du parc de logements de l'EPCI. On retrouve une majorité d'appartements (53 % des logements), témoin d'une densité résidentielle élevée, essentiellement dans le centre-ville historique de Auch. Le taux de résidences secondaires est de 3 %, et la vacance est modéré avec un chiffre en baisse sur la période 2010-2021 qui atteint désormais les 8,5 %.
- La zone périurbaine entourant Auch, comprenant des communes telles que Pavie, Duran ou encore Preignan, se caractérise par un habitat très largement pavillonnaire, avec plus de 90 % de maisons individuelles. Les appartements y sont peu représentés, et les résidences secondaires y sont quasiment absentes, soulignant le caractère résidentiel de ces communes. Le taux de vacance y reste modéré, se situant autour de 7 à 8 %.
- Dans les communes rurales plus éloignées comme Jegun, Castéra-Verduzan, Lavardens, ... le parc immobilier est composé presque exclusivement de maisons individuelles, représentant plus de 95 % des logements. Ces zones connaissent un taux de vacance plus élevé, supérieur à 10 %, en lien avec la dépopulation progressive de ces territoires. On y observe également une présence plus marquée de résidences secondaires, qui représentent entre 5 et 10 % du parc, témoignant d'un attrait touristique ou d'un usage ponctuel des logements.

Parallèlement, dans la commune d'Auch, le centre-ville occupe une place stratégique pour la municipalité et la Communauté d'Agglomération. En 2021, il comptait environ 3 000 résidences principales, soit 24 % du parc de logements de la ville et 15 % de celui du Grand Auch Cœur de Gascogne. La structure de l'occupation témoigne d'un fort ancrage locatif : 54 % des résidences principales sont occupées par des locataires, tandis que 46 % des logements du parc privé sont habités par leurs propriétaires. Du fait de ses caractéristiques urbaines, des politiques locales de développement et d'une forte concentration de petits logements, le centre-ville regroupe une part importante de l'offre locative de l'intercommunalité, et même du département.

Cette situation s'explique en grande partie par la morphologie et l'ancienneté du bâti. Ainsi, 42 % des logements ont été construits avant 1919, tandis que 20 % des résidences principales datent de la période 1946-1970. En conséquence, la qualité thermique du parc immobilier reste

globalement faible, notamment pour les logements antérieurs à 1975, date de la première réglementation thermique en France. Les ménages occupant ces logements sont donc plus exposés à la précarité énergétique.

Par ailleurs, le centre-ville se compose majoritairement de petits logements : environ 800 logements font moins de 40 m², avec une prédominance de T1 et T2. Cette offre, aujourd’hui stéréotypée, ne répond qu’à une partie des besoins en logement, ce qui contribue à un phénomène de desserrement des ménages, particulièrement marqué dans le centre ancien. La taille moyenne des foyers y diminue nettement, avec plus de 50 % composés d’une seule personne. Cette tendance reflète des dynamiques sociodémographiques plus larges, telles que le vieillissement de la population, la décohabitation et une individualisation croissante des modes de vie.

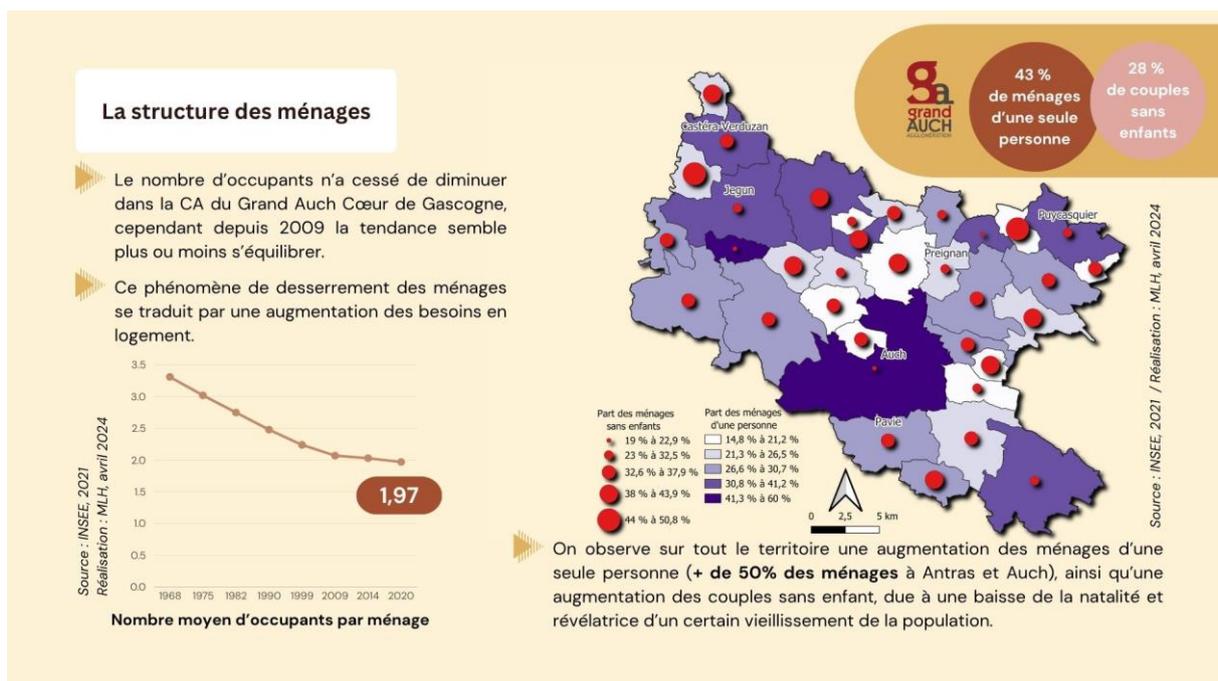


Figure 7 - Représentation cartographique de la structure des ménages dans le GACG

Tendances du parc immobilier et locatif

Le parc immobilier et locatif est majoritairement ancien (70 % avant 1990), avec une urbanisation contrastée entre centre urbain et espaces périphériques en forte croissance résidentielle. Le marché locatif représente 40,5 % des logements, avec une proportion notable de logements sociaux à Auch. Le parc locatif privé est vieillissant, nécessitant une rénovation énergétique majeure (23,5 % de précarité énergétique). Le marché locatif local présente un déficit en logements accessibles et de qualité, particulièrement pour les jeunes actifs et les

ménages modestes. Les logements sociaux et conventionnés, accompagnés de mesures pour la rénovation du parc privé, apportent une réponse indispensable à cette problématique.

Les logements qualifiés de « passoires thermiques », c'est-à-dire ceux dont le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est classé en F ou G, présentent une très faible performance énergétique et un fort inconfort thermique pour les occupants. Face à cet enjeu majeur, la loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021, introduit des mesures progressives mais déterminantes pour éradiquer ces logements énergivores. Elle prévoit une interdiction progressive de leur mise en location : dès 2025 pour les logements classés G, en 2028 pour ceux classés F, et en 2034 pour ceux classés E. Cette législation répond à un double objectif : garantir un logement décent pour tous et accélérer la transition énergétique. Elle engage ainsi l'ensemble des acteurs du logement, collectivités, bailleurs et propriétaires, dans un effort massif de rénovation du parc existant. Améliorer la performance énergétique de l'habitat permet non seulement de réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi de lutter contre la précarité énergétique, tout en contribuant aux objectifs nationaux de neutralité carbone.

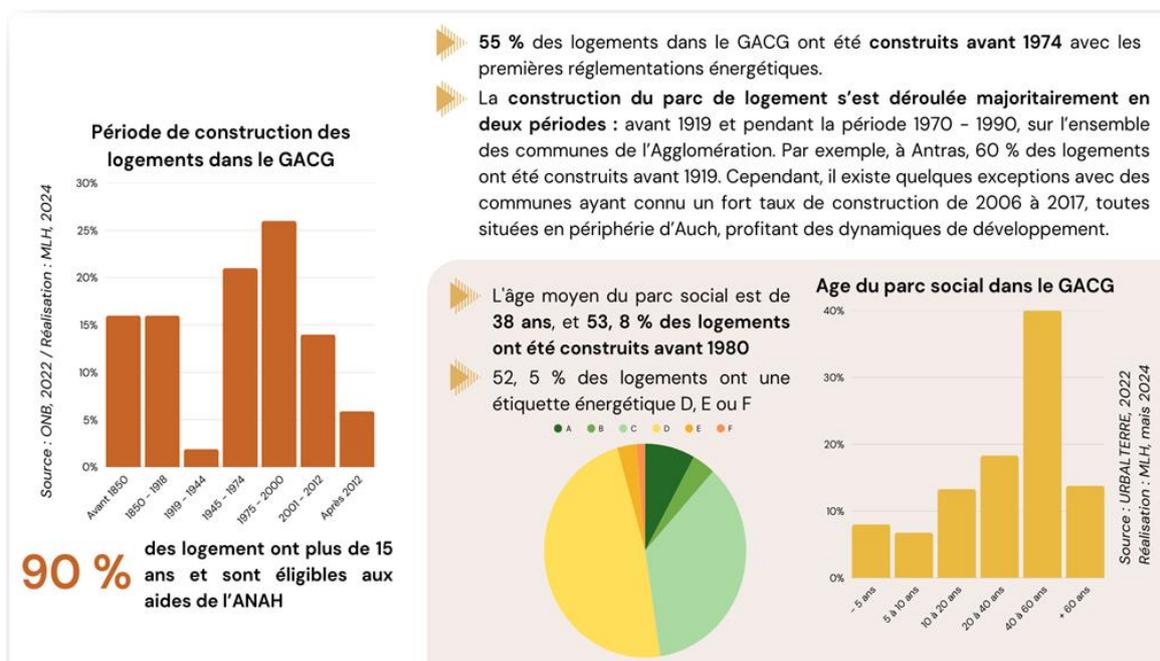


Figure 8 - Etat des lieux du parc de logement dans le GACG en 2025

Des enjeux démographiques

Le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour le territoire du Grand Auch Cœur de Gascogne, où les personnes âgées de 60 ans et plus représentaient déjà 32,9 % de la population en 2020, contre 29,3 % en moyenne régionale. Certaines communes, comme Castéra-Verduzan, dépassent même les 40 %. Cette tendance s'accompagne d'un besoin accru en logements adaptés au vieillissement. Pourtant, selon une estimation de l'ANAH datant de 2013, seuls 6 % des logements étaient alors adaptés aux besoins des personnes de 65 ans et plus. Face à cette réalité, l'adaptation du parc existant en termes d'accessibilité, de sécurité, et de confort thermique devient une priorité pour permettre un maintien à domicile digne et durable des seniors, et prévenir la précarité ou l'isolement résidentiel.

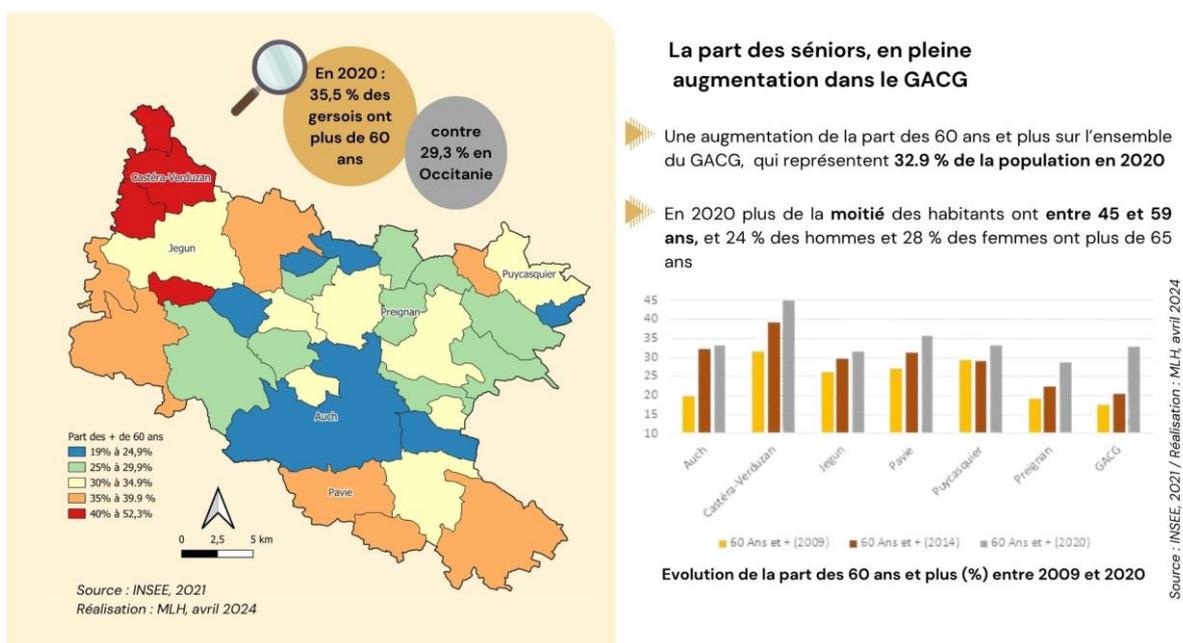


Figure 9 - Une population vieillissante avec des besoins croissants d'adaptation, dans le Grand Auch Cœur de Gascogne en 2025

Par ailleurs, cette hausse démographique des seniors se reflète dans l'augmentation du nombre de ménages accompagnés pour des dossiers liés à l'autonomie, qui occupent une place croissante parmi les travaux soutenus. Si les travaux d'amélioration énergétique restent majoritaires, la progression constante des dossiers portant sur l'adaptation des logements au vieillissement témoigne d'une prise en compte accrue de ces enjeux. Cette évolution est en adéquation avec les dynamiques démographiques locales, marquées par le vieillissement de la population, et souligne la nécessité de proposer des logements mieux adaptés à la perte

d'autonomie, afin de favoriser le maintien à domicile dans des conditions de confort et de sécurité.

Le territoire du Grand Auch Cœur de Gascogne se caractérise par des dynamiques d'emploi influencées par son ancrage rural, avec une forte présence de l'activité agricole et une population globalement vieillissante. Dans ce contexte, la ville d'Auch joue un rôle moteur en tant que pôle d'attractivité économique, concentrant environ 16 000 emplois pour 13 000 actifs résidents, soit un taux d'emploi supérieur à 120 %, témoignant de sa capacité à attirer des travailleurs extérieurs. Le chômage y reste modéré (11,6 %), en dessous de la moyenne départementale, bien que les jeunes de 15 à 24 ans soient particulièrement touchés, avec un taux dépassant les 22 %. La structure de l'emploi est dominée par les professions intermédiaires, les employés et les cadres, tandis que les artisans, commerçants et agriculteurs y sont moins représentés. Par ailleurs, 22 % des actifs ont plus de 54 ans, ce qui pose la question du renouvellement générationnel à moyen terme. Ces données révèlent une économie locale dynamique mais en transition, tiraillée entre ses racines rurales et une diversification progressive de ses activités.

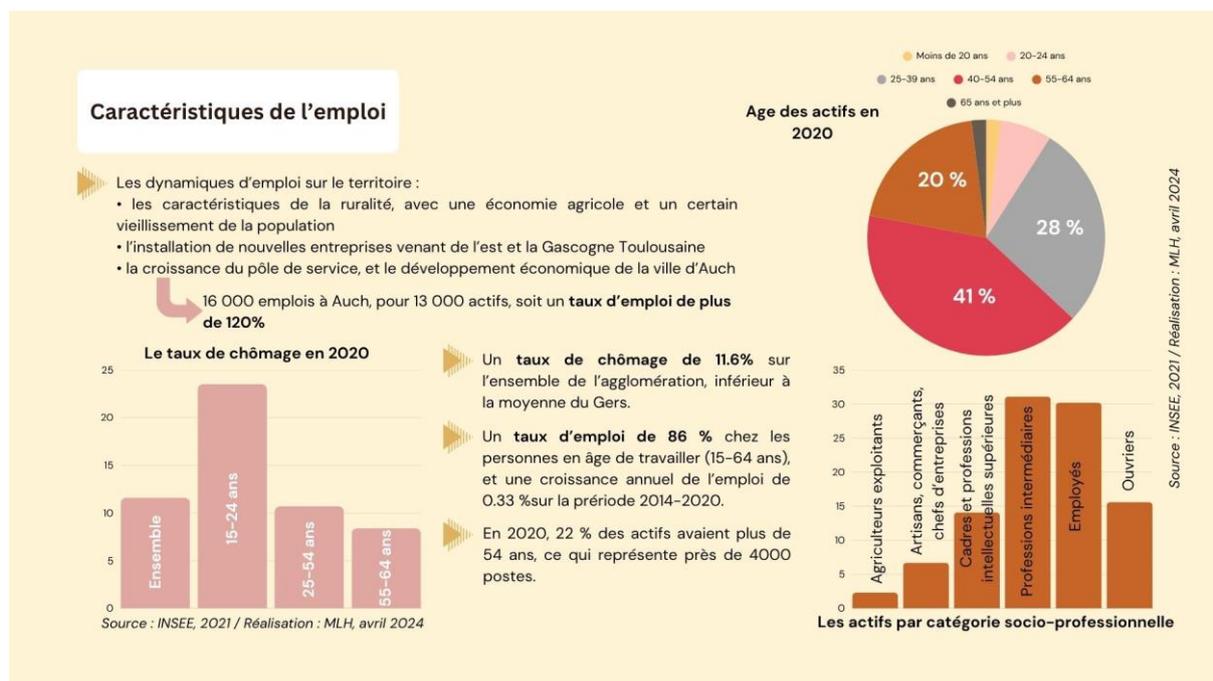


Figure 10 - Etat des lieux de l'emploi dans le GACG en 2021

Les revenus des habitants de la commune d'Auch sont relativement élevés, avec un revenu annuel médian de 21 800 € en 2021, un niveau proche de la moyenne départementale du Gers. Toutefois, cette apparente aisance masque des inégalités notables : 18 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 2,5 points de plus que la moyenne départementale. Ces disparités

sont particulièrement marquées chez les plus jeunes, puisque le taux de pauvreté atteint 31 % chez les moins de 30 ans, traduisant une vulnérabilité socio-économique importante dans cette tranche d'âge. La ville d'Auch concentre ainsi une population de plus en plus confrontée à la précarité financière, notamment parmi les jeunes ménages : entre 2009 et 2017, on observe une hausse de près de 1 000 foyers allocataires supplémentaires, et 30 % des ménages dont la personne référente a moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté.

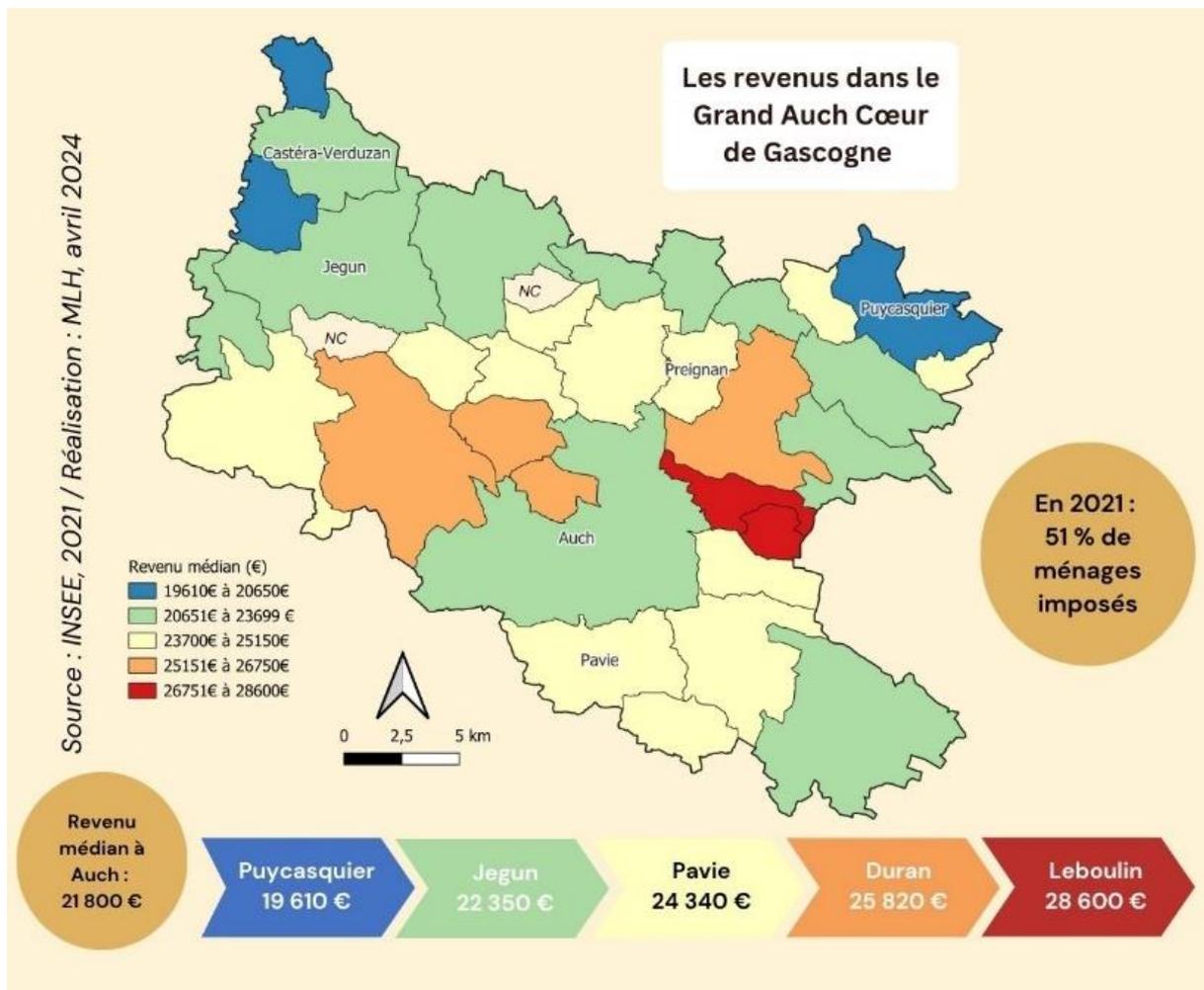


Figure 11 - Les revenus dans le GACG en 2021

Dans ce contexte de fragilité sociale, combiné à l'ancienneté du parc immobilier et à la forte présence de logements locatifs privés, le centre-ville d'Auch apparaît comme un territoire prioritaire pour le développement de projets locatifs conventionnés et subventionnés par l'ANAH.

Des politiques locales en faveur de l’habitat inscrites dans la durée

Depuis plusieurs années, la Communauté d’Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne et ses communes membres ont œuvré ensemble dans une réflexion approfondie sur les enjeux de l’habitat et de la revitalisation urbaine. Les diagnostics récents réalisés sur le parc de logements et les dynamiques résidentielles ont permis d’identifier plusieurs enjeux stratégiques : la lutte contre la vacance immobilière, la réhabilitation du bâti ancien dans les centres historiques, et la nécessité de développer une offre locative diversifiée et qualitative dans le parc privé. La volonté d’un habitat renouvelé est partagée par plusieurs communes et se concrétise à travers différents programmes nationaux et régionaux, tels que l’Action Cœur de Ville et le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) pour Auch, Villages d’Avenir (Castéra-Verduzan, Castin, Duran, Jégun, Pavie, Preignan et Puycasquier) et Bourg-Centre Occitanie (Jégun, Pavie et Preignan).

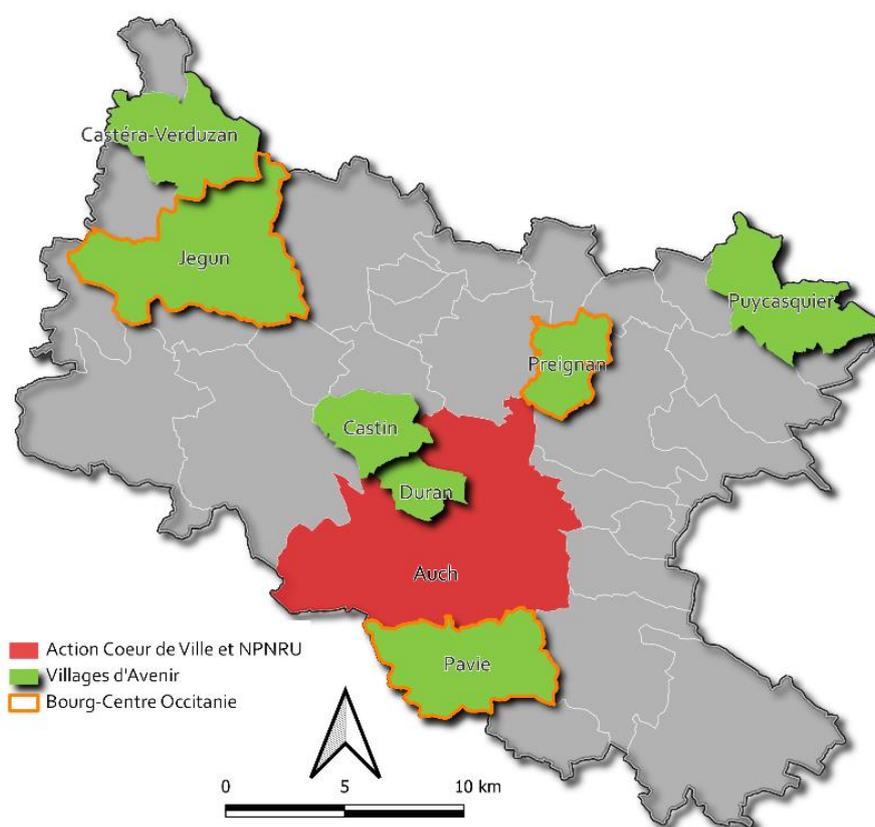


Figure 12 - Les programmes nationaux et régionaux de renouvellement urbain dans le Grand Auch Cœur de Gascogne en 2025
/ Source : IGN, INSEE, 2024 / Réalisation : MLH, 2024

Depuis 2018, la ville d’Auch est engagée dans le programme national « Action Cœur de Ville », qui vise à renforcer l’attractivité des villes moyennes en soutenant la revitalisation de leurs centres. Déjà active depuis plus d’une décennie dans des démarches de rénovation urbaine,

Auch bénéficie désormais d'un accompagnement renforcé, fondé sur un projet de territoire co-construit avec son intercommunalité et articulé autour de cinq axes majeurs : rénovation de l'habitat, développement économique, mobilités, valorisation de l'espace public et amélioration de l'accès aux services. Cette démarche est également soutenue par des partenaires publics clés tels que l'État, la Région, la Caisse des Dépôts, Action Logement, l'ANAH et l'ANRU. Depuis 2014, des actions concrètes ont déjà été menées, notamment la redynamisation du commerce de proximité et le réaménagement d'espaces publics emblématiques. Le partenariat stratégique avec Action Logement, dans le cadre d'« Action Cœur de Ville », permet aujourd'hui de faciliter la requalification du bâti ancien en cœur de ville, avec pour objectif la création de logements locatifs attractifs, énergétiquement performants et accessibles. Grâce à cet engagement global, Auch affirme sa volonté de conjuguer développement durable, attractivité résidentielle et renforcement de son tissu économique.

Depuis plus de 25 ans, les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat déployés sur le territoire ont permis de répondre à des enjeux majeurs en matière de logement. Ils ont joué un rôle essentiel dans la résorption de l'habitat indigne ou insalubre, la lutte contre la vacance, la préservation du bâti ancien et l'adaptation des logements aux besoins actuels. Ces interventions ont amélioré les conditions de vie des habitants tout en remettant sur le marché des logements inoccupés ou peu valorisés. Elles ont également permis de recréer une offre locative de qualité, accessible et adaptée à une grande diversité de publics : jeunes actifs, familles, personnes âgées ou en situation de précarité ; tout en valorisant le patrimoine architectural du territoire. Ces résultats ont été rendus possibles grâce à une coopération étroite entre les collectivités, les opérateurs locaux, l'ANAH et les acteurs du logement. Aujourd'hui, ces acquis constituent une base solide pour poursuivre et renforcer les actions de requalification résidentielle au cœur du territoire auscitain.

C / Enjeux

À l'issue de la première étape consacrée au diagnostic territorial, les principaux enjeux du territoire ont pu être mis en évidence. Ces enjeux constituent dès lors les grandes thématiques structurantes du projet de territoire. Dans un second temps, il convient d'en déduire des objectifs opérationnels, lesquels doivent être appréciés et suivis au moyen d'indicateurs pertinents.

L'objectif central est de concilier le développement résidentiel avec la préservation du cadre de vie en tenant compte des particularités du territoire et des bâtis : un centre historique dense à Auch, des bourgs structurants à forte identité locale, et un espace rural où la qualité résidentielle constitue un atout majeur d'attractivité. L'Agglomération réaffirme ainsi son engagement en faveur d'un habitat durable, inclusif et attractif, en privilégiant une approche concertée et partenariale avec les communes, les acteurs locaux et les habitants.

Un deuxième objectif clé du projet de territoire consiste à accueillir de nouvelles populations, en particulier des jeunes ménages, afin de rééquilibrer la dynamique démographique actuelle marquée par un vieillissement progressif de la population. Cette stratégie vise non seulement à renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération, mais également à anticiper le renouvellement de la main-d'œuvre, en particulier pour remplacer les actifs aujourd'hui âgés de 50 à 60 ans qui approchent de la retraite.

Dans cette perspective, une offre de logements optimisée et diversifiée devient un levier essentiel. Il s'agit d'apporter une réponse adaptée à tous les ménages, en tenant compte de leurs ressources et de leurs besoins, afin de garantir une véritable mixité sociale et générationnelle. La poursuite de la remise aux normes des logements constitue également une priorité, de même que le développement de nouvelles formes d'habitat, plus souples, durables et innovantes, susceptibles de répondre aux aspirations des jeunes actifs comme des familles.

Ce renouvellement de l'offre nécessite en parallèle une mobilisation d'outils plus contraignants, permettant d'encadrer l'urbanisation et de garantir l'accessibilité financière des logements. Une communication nouvelle, claire et renforcée doit aussi être mise en place pour valoriser les atouts du territoire et attirer de nouveaux résidents. Enfin, l'ensemble de ces actions doit s'inscrire dans un cadre réglementaire exigeant, prenant pleinement en compte les objectifs de la loi Climat et Résilience ainsi que le dispositif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), afin de concilier accueil de nouvelles populations et respect des équilibres environnementaux.

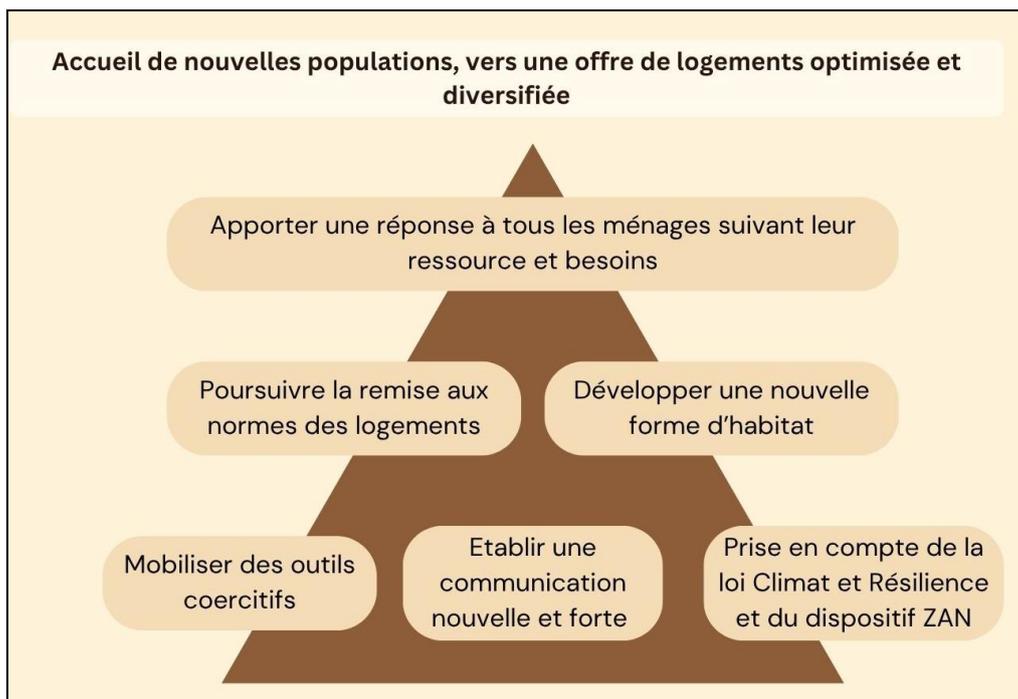


Figure 13 – Favoriser l'installation de nouveaux ménages sur le territoire du GACG

Enfin, l'intervention dans le périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable) du centre historique impose de concilier des contraintes multiples : techniques, sociales, économiques et patrimoniales. L'OPAH-RU y constitue l'outil incitatif structurant le plus adapté pour accompagner les projets lourds et complexes, dans un cadre réglementaire exigeant.



Figure 14 - Les enjeux du patrimoine

Le tableau ci-dessous propose ainsi une mise en relation des enjeux et des objectifs issus du diagnostic territorial de la ville d’Auch.

| Enjeux | Objectifs | Indicateurs |
|--------------------------------|---|---|
| Etat du parc immobilier | ➤ Lutter contre la vacance | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements soumis à la Taxe d’habitation sur le logement vacants • Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans |
| | ➤ Lutter contre l’habitat indigne ou très dégradé, que ce soit chez les propriétaires occupants ou les bailleurs. | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements potentiellement indignes ou dégradés • Nombre de logements signalés indignes ou dégradés • Nombre de logements repérés comme indignes ou dégradés |
| | ➤ Combattre la précarité énergétique en tenant compte des caractéristiques spécifiques du bâti local et des impacts des évolutions climatiques propres au territoire. | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements ayant bénéficiés du dispositif MaPrimeRénov’ • Nombre de logements ayant bénéficiés du dispositif Ma Prime LogementDécent’ |
| | ➤ Développer une offre locative attractive, aux normes actuelles, à loyers | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements ayant bénéficiés du dispositif |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| | <p>maîtrisés (sociaux et intermédiaires), pour attirer et accueillir de nouveaux résidents, en particulier les jeunes actifs.</p> | <p>LocAvanatages'</p> |
| | <p>➤ Maintenir à domicile les populations âgées et/ou en situation de handicap en adaptant leur logement.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements ayant bénéficiés du dispositif MaPrimeAdapt' |
| | <p>➤ Préserver et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale du bâti de caractère.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements ayant fait l'objet de rénovations dans le périmètre SPR |
| <p>Enjeux sociaux</p> | <p>➤ Faciliter et sécuriser l'accès à la location pour les ménages les plus précaires par un accompagnement proactif vers le parc privé.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ménages accédant à un logement grâce à un dispositif d'intermédiation locative |
| | <p>➤ Accueillir des nouvelles populations, y compris des jeunes pour essayer de combler la tendance au vieillissement sur l'agglomération, mais également apporter une main d'œuvre plus jeune qui pourra prendre le</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de jeunes ménages dans le centre-ancien • Nombre de logements étudiants • Nombre de logements relais à disposition des jeunes |

| | | |
|--|---|---|
| | relais de la part d'actif important entre 50 et 60 ans. | |
| | ➤ Réduire la fracture énergétique pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes, modestes et intermédiaires. | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour la rénovation énergétique • Nombre de logements ayant bénéficiés du dispositif MaPrimeRénov' |
| | ➤ Anticiper et répondre au vieillissement démographique en favorisant l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie. | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de nouveaux logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie et/ou au handicap • Nombre de logements ayant bénéficiés du dispositif MaPrimeAdapt' |
| | ➤ Promouvoir la mixité sociale, en particulier dans les centres-bourgs. | <ul style="list-style-type: none"> • Typologie des logements en centre-bourgs • Taille et moyenne d'âge des ménages en centre-bourgs |
| | ➤ Soutenir les petits propriétaires bailleurs modestes et intermédiaires dans la rénovation et | <ul style="list-style-type: none"> • Observatoire des logements dégradés et vacants longue durée ou à la vente • Nombre de logements |

| | l'amélioration de leur patrimoine locatif. | conventionnées via le dispositif LocAvantages' |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Enjeux Urbains | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer la cohérence entre les dispositifs existants de revitalisation des centres-bourgs, ainsi qu'avec les stratégies locales de développement territorial, notamment en matière d'amélioration des espaces publics et de mise en valeur des équipements communaux. | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements rénovés • Nombre de logements adaptés • Nombre de nouveaux ménages • Nombre de logements vacants • Nombre de logements dégradés et/ou indignes ou potentiellement dégradés et/ou indignes |
| | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en œuvre des investissements concrets et intégrés aux objectifs affichés par les collectivités en termes de développement urbain, tout en respectant le cadre réglementaire en urbanisme. | <ul style="list-style-type: none"> • Observatoire des logements dégradés et vacants longue durée ou à la vente • Evaluation qualitative des espaces publics et identification des pistes d'amélioration |
| | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Valoriser le patrimoine immobilier traditionnel et architectural remarquable. | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements rénovés à l'intérieur du périmètre SPR |

Tableau 1 - Les enjeux et objectifs de l'étude pré-opérationnelle Habitat

D / Présentation de la Boîte à outils : vers des stratégies opérationnelles

Selon la définition du Larousse, la stratégie est « l'art de coordonner des actions, de manœuvrer habilement pour atteindre un but ». L'Agence de la Transition Écologique (ADEME) présente le diagnostic territorial comme « un outil puissant pour les collectivités qui souhaitent adopter une vision à long terme pour le développement de leur territoire. Il permet d'élaborer des stratégies d'aménagement du territoire préservant l'environnement, tout en améliorant la santé et le cadre de vie des populations actuelles et futures ».

La stratégie opérationnelle constitue la troisième étape d'une étude pré-opérationnelle Habitat. Elle fait suite au diagnostic et aux orientations. En se basant sur les éléments fournis par le diagnostic territorial, les décideurs définissent des objectifs précis et des stratégies adaptées pour répondre aux besoins identifiés. Cette étape de l'étude pré-opérationnelle marque la transition vers l'opérationnalité, par le choix de dispositifs qui serviront de leviers pour améliorer et valoriser le cadre de vie et le logement.

Le schéma présenté aux élus s'inscrit dans une logique de stratégie territoriale pour l'amélioration du cadre de vie et du logement. Il propose une lecture à double entrée qui articule, sur l'axe des abscisse le niveau d'implication de la maîtrise d'ouvrage, et sur l'axe des ordonnées la volonté du propriétaire. En effet cette volonté résulte de plusieurs cas pouvant aller jusqu'au blocage : absence de contact avec le propriétaire, refus d'engager des travaux, situations de transmission patrimoniale, blocages juridiques à la vente, ou encore peur d'entrer dans le marché locatif. Ces éléments révèlent la complexité et l'hétérogénéité des freins, qui ne sont pas seulement techniques ou financiers, mais aussi psychologiques, familiaux et symboliques. Ils mettent en évidence la difficulté croissante à mobiliser les acteurs privés autour de projets collectifs d'amélioration de l'habitat.

Ainsi, ce schéma a été construit pour constituer un outil d'aide à la décision politique. En croisant la volonté politique et le degré de coopération des propriétaires, il incite à ajuster les stratégies d'intervention, en renforçant, si nécessaire, le registre coercitif. La question de la légitimité et de la capacité d'action publique est donc centrale : comment concilier valorisation du cadre de vie avec des situations individuelles parfois complexes ? En somme, ce schéma illustre la tension de terrain actuelle entre ambition d'améliorer l'attractivité résidentielle et les résistances multifactorielles (sociales, économiques, ...).

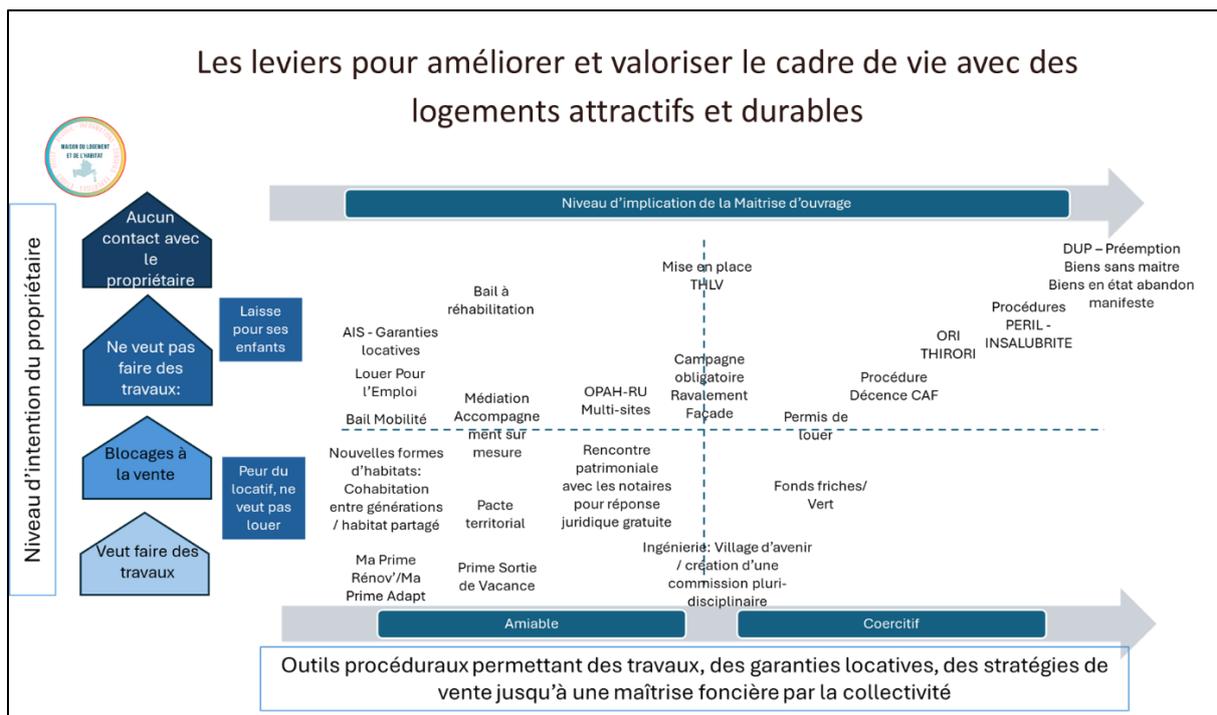


Figure 15 - Schéma réalisé par la Maison du Logement et de l'Habitat et présenté lors du COPIL habitat du rendu du diagnostic territorial

Dès lors, la phase d'analyse, de prospection et d'identification des enjeux se termine par le choix des outils opérationnels les plus adéquats pour répondre aux objectifs fixés ainsi qu'aux enjeux du territoire. Nous entrerons, à partir de la seconde partie, dans l'opérationnalité avec la rédaction des conventions d'opération et la mise en place conjointe d'outils amiables dans un premier temps, puis complétée par une deuxième série d'outils plus contraignants, afin de répondre au mieux aux enjeux du territoire et de rendre efficace ce projet territorial.

L'objectif central est de concilier le développement résidentiel avec la préservation du cadre de vie, en tenant compte des particularités du territoire et du bâti : un centre historique dense à Auch, des bourgs structurants à forte identité locale, et un espace rural où la qualité résidentielle constitue un atout majeur d'attractivité. L'agglomération réaffirme ainsi son engagement en faveur d'un habitat durable, inclusif et attractif, en privilégiant une approche concertée et partenariale avec les communes, les acteurs locaux et les habitants.

II - Une stratégie auscitaine : les dispositifs opérationnels amiables



II. Une stratégie auscitaine : les dispositifs opérationnels amiables

Au regard des constats établis lors de l'étude pré-opérationnelle de l'habitat conduite depuis 2024, la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne entend structurer son intervention selon une démarche cohérente. L'objectif est d'opérer un véritable changement de posture, en dépassant une logique strictement réactive pour adopter une stratégie proactive, centrée sur l'« aller-vers » et l'engagement direct auprès des propriétaires et des ménages. Dans cette perspective, deux dispositifs complémentaires ont été retenus pour encadrer l'action publique en matière d'habitat privé : le Pacte Territorial France Rénov', à l'échelle intercommunale, et une nouvelle OPAH-RU, ciblée spécifiquement sur le centre-ville d'Auch. Conçus pour fonctionner de manière coordonnée, ces deux leviers d'action répondent avec précision aux besoins identifiés sur le territoire tout en garantissant une vision stratégique d'ensemble.

Le Pacte Territorial France Rénov' s'inscrit dans le cadre du service public de la rénovation de l'habitat, tel que redéfini par l'ANAH en octobre 2024. Il vise une massification des rénovations dans le parc privé, notamment pavillonnaire, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ressources et de revitalisation des centralités. Par la mobilisation du bâti existant, ce dispositif permet de maintenir la capacité d'accueil du territoire, tout en limitant l'étalement urbain. Il contribue également à proposer une offre de logements plus diversifiée et adaptée aux différents moments du parcours résidentiel, renforçant ainsi l'attractivité des centres-bourgs et des pôles urbains. D'une durée initiale de trois ans, renouvelable deux fois un an, ce programme repose sur trois volets complémentaires :

- Volet 1 : une animation territoriale auprès des ménages et des professionnels,
- Volet 2 : un service d'information, de conseil et d'orientation, assuré par les services de l'agglomération,
- Volet 3 : un accompagnement technique et administratif individualisé, confié à un opérateur dans le cadre d'un marché public.

La nouvelle OPAH-RU dédiée au centre-ville d'Auch s'inscrit dans la continuité des politiques menées depuis plus de vingt ans, notamment dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et de sa déclinaison en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Elle vise à reconstruire

une attractivité résidentielle durable au sein du centre ancien, en accompagnant la réhabilitation du parc privé pour l'adapter aux modes de vie contemporains, tout en soutenant la création d'une offre locative privée de qualité.

Cette opération vise prioritairement la rénovation énergétique des logements les plus dégradés, grâce à un accompagnement renforcé des propriétaires vers des travaux réduisant les déperditions thermiques et les charges. Elle encourage également la remise sur le marché de logements vacants ou dégradés, dans une logique à la fois amiable et, le cas échéant, coercitive, en agissant au cœur du tissu urbain ancien. Elle porte en outre une dimension sociale forte, en ciblant de manière prioritaire l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie, enjeu particulièrement pressant dans un territoire où la part des personnes âgées est en constante progression. Elle constitue ainsi un outil stratégique de soutien au maintien à domicile dans des conditions dignes, confortables et sécurisées.

Au-delà de ces dispositifs, la stratégie repose sur un renforcement de l'ingénierie territoriale, condition essentielle à une animation de proximité plus efficace. Il s'agit de développer une véritable politique de terrain, en allant au-devant des propriétaires, en les sensibilisant, en identifiant les freins à la rénovation et en leur proposant un accompagnement sur mesure. Cette approche permettra de débloquer les situations complexes, de sécuriser les projets et d'en garantir la qualité, tout en mobilisant un parc de logements aujourd'hui sous-utilisé. À terme, elle contribuera à élargir l'offre de logements attractifs, durables et adaptés au cœur d'Auch.

A / Retour sur les OPAH de Auch

Les OPAH dans la littérature scientifique

En opposition à l'étalement urbain, qui émerge dans les années 1950 aux États-Unis, le concept d'«Urban renewal» consiste à construire la ville sur la ville et représente finalement une forme d'urbanisation très courante, mais rarement concrétisée. Le renouvellement urbain suppose « une reconstruction de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction de l'existant » (Géoconfluences). Il peut également prendre la forme de restauration ou de réhabilitation du bâti, ce qui implique de créer du neuf en partant de l'ancien. Une troisième forme de renouvellement urbain est la reconversion (cf. travaux de Yves Jégouzo, *La notion de Renouvellement Urbain*). Ainsi, le renouvellement urbain peut prendre trois formes différentes : la destruction-reconstruction, la réhabilitation ou la reconversion.

Dans ce contexte, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est fondée en 1971 pour succéder au Fonds national d'amélioration de l'habitat, créé en 1950 pour faire face à la crise du logement d'après-guerre. L'ANAH, financée par la taxe additionnelle au droit de bail, a pour mission de mettre en œuvre une politique moderne de réhabilitation et d'entretien du parc existant. Dès 1977, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) constituent une innovation par leur nature dans le paysage politique, puisque l'État attribue des aides à des propriétaires privés pour qu'ils rénovent leur logement. Ces opérations sont reconnues comme un outil incitatif majeur dans la dynamique du renouvellement urbain avec la loi LOV (Loi d'Orientation pour la Ville) de 1991 : « Sa mise en place s'inscrit dans une période d'évolution de l'intervention sur l'habitat ancien qui entend privilégier les actions de réhabilitation, dans un contexte de réduction des aides à la pierre et de critique des politiques de rénovation menées dans les années 1960, qui favorisaient la destruction-reconstruction » (CEREMA, 2021).

Les OPAH se sont peu à peu diversifiées au fil du temps pour s'adapter aux particularités territoriales, avec la création d'OPAH « copropriétés » dès 1991, d'OPAH « renouvellement urbain » (OPAH-RU) ou encore d'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR), destinées aux territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation. Les années 2000 et la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) constituent un tournant majeur, élargissant l'action de l'ANAH aux propriétaires occupants. L'évolution des politiques nationales (Grenelle I et II, objectifs climatiques et énergétiques) a également permis d'intégrer la dimension environnementale, avec la lutte contre la précarité énergétique et le développement

d'outils financiers adaptés. L'ANAH monte en puissance et s'affirme comme un acteur clé de la rénovation énergétique avec le programme *Habiter Mieux*, créé en 2010, qui a évolué avec le programme *MaPrimeRénov'* lancé en 2020. Enfin, en 2022, la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat, *France Rénov'*, parachève ce processus en offrant un cadre unifié et simplifié pour accompagner les ménages dans leurs projets de rénovation.

L'OPAH est une procédure contractuelle amiable qui résulte d'une convention signée entre plusieurs partenaires : l'État, via l'ANAH, les collectivités (communes ou intercommunalités), et éventuellement d'autres investisseurs. L'approche est incitative, offrant un accompagnement technique et administratif ainsi que des subventions majorées pour encourager les propriétaires, occupants ou bailleurs, à réhabiliter leurs biens. L'intérêt des OPAH réside également dans leurs impacts économiques positifs au niveau local. La réduction de la vacance et la remontée des valeurs augmentent les ressources fiscales des communes. Les travaux mobilisent les artisans et petites entreprises locales et peuvent créer plus d'emplois, à dépense publique équivalente, que la construction neuve. Les OPAH s'inscrivent enfin dans une logique de développement durable, en privilégiant la reconquête de l'habitat ancien par rapport à l'urbanisation nouvelle, consommatrice d'espaces. Ces opérations ne se limitent pas à la simple réhabilitation physique des logements, mais contribuent à des dynamiques urbaines plus larges : revitalisation des centres-bourgs, requalification du tissu urbain, lutte contre la vacance, maintien à domicile des personnes âgées, et résorption de l'habitat insalubre. L'accompagnement social est mis en avant comme une composante centrale, en particulier pour les ménages modestes.

Une OPAH réussie entraîne effectivement une amélioration sensible de la perception du quartier. De manière générale, lorsque des travaux de différentes natures sont réalisés dans un centre-bourg, cela contribue à revaloriser le quartier et à mettre en place une dynamique de rénovation. Les travaux effectués, quel que soit leur type, entraînent une revalorisation tangible des quartiers ayant fait l'objet d'opérations ponctuelles de réhabilitation. Souvent, après ce type d'opération, on observe une légère hausse des prix du foncier ou des loyers.

Cependant, il convient de rester prudent : la revitalisation et la mise en place d'interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat peuvent requalifier un quartier et, dans certains cas, conduire à une forme d'embourgeoisement ou de gentrification. Selon Arzac (2024), l'OPAH n'est pas en elle-même synonyme de gentrification. Toutefois, lorsqu'une OPAH inclut un volet « renouvellement urbain », l'un des enjeux clairement identifiés est la mixité sociale. Dans son étude sur un quartier en périphérie, Arzac a montré qu'il existe une corrélation entre la volonté

de mixité sociale induite par ces dispositifs et une forme de « sur-requalification » du quartier pouvant conduire à une gentrification. Ainsi, les ménages les moins aisés, initialement capables de se loger dans le quartier, peuvent être relégués plus loin après une intervention publique. Pour limiter ce risque, l'ANAH recourt au conventionnement avec les propriétaires bailleurs via le dispositif *LocAvantages* mentionné précédemment, afin de prévenir la gentrification et la ségrégation progressive des ménages les plus modestes.

Bilan de la précédente OPAH-RU d'Auch

Depuis plus de vingt ans, la commune d'Auch s'engage dans une politique ambitieuse et volontariste de renouvellement urbain et de valorisation de son centre ancien, visant à valoriser son centre ancien et à renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale de son cœur de ville. Cette stratégie s'est traduite par des actions structurantes : réaménagement des espaces publics, amélioration des mobilités, mise en valeur du patrimoine bâti, et mise en place d'une prime façade.

L'intégration de la ville d'Auch en 2018 au programme national Action Cœur de Ville a marqué une nouvelle étape dans cette dynamique, en consolidant les efforts engagés avec le soutien de l'État et des principaux opérateurs publics. Ce programme, fondé sur une stratégie territoriale co-construite avec l'intercommunalité, vise notamment la rénovation de l'habitat, la valorisation des espaces publics et la promotion de mobilités durables, dans une perspective de développement urbain équilibré et résilient. Cette politique s'est également concrétisée à travers des initiatives phares comme l'Opération Collective Urbaine (OCU) lancée en 2014, ayant permis de redynamiser le commerce de proximité et d'améliorer significativement l'espace public. En parallèle, un partenariat stratégique avec Action Logement a facilité la reconversion d'immeubles anciens en logements intermédiaires, performants sur le plan énergétique et accessibles.

Sur le plan de l'habitat, la Ville d'Auch et la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne mobilisent depuis plus de 25 ans une série de dispositifs opérationnels (OPAH, OPAH-RU, PIG...) pour répondre à des enjeux majeurs : lutte contre l'habitat indigne, réduction de la vacance, adaptation des logements au vieillissement, et mise en valeur du bâti ancien. Plus récemment, cette stratégie s'est structurée autour d'un double dispositif : une OPAH intercommunale couvrant l'ensemble du territoire, et une OPAH-RU ciblée spécifiquement sur le centre ancien d'Auch. Ces deux opérations, aujourd'hui achevées, ont

contribué à une dynamique soutenue de réhabilitation, tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

La dernière OPAH-RU, menée entre 2020 et 2025 sur le centre-ville d'Auch, a rencontré un véritable succès en dépassant les objectifs initiaux. En cinq ans, elle a généré 5 588 672 € de travaux, financés à hauteur de 52 % (soit 2 914 552 € de subventions mobilisées), témoignant d'un fort engagement des partenaires publics et des propriétaires dans la revitalisation du cœur historique. Cette opération a permis l'accompagnement de 42 logements occupés par leurs propriétaires, dont 14 dossiers dédiés à l'adaptation au vieillissement et au handicap, 24 ménages pour des travaux d'amélioration énergétique, et 4 pour des rénovations lourdes. En parallèle, 58 logements vacants et très dégradés ont été remis sur le marché locatif grâce à l'implication de bailleurs privés volontaires. On peut notamment citer l'exemple d'un îlot situé rue Gambetta, préempté puis acquis par un investisseur pour la création de huit logements, réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU.

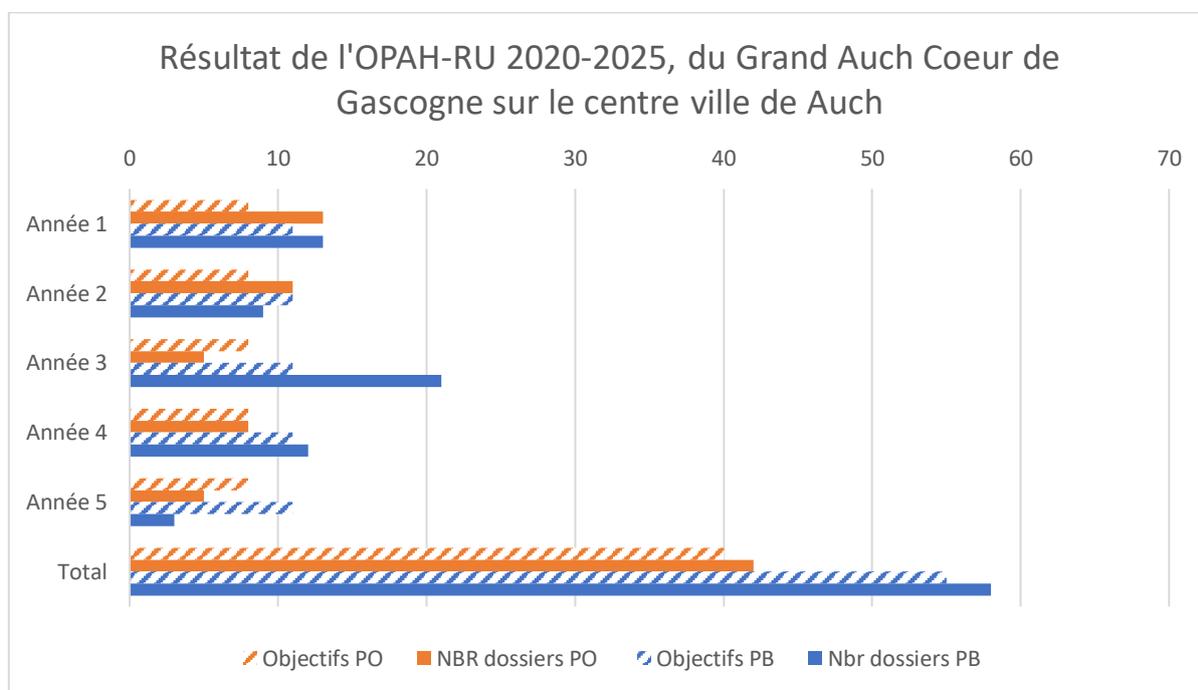


Figure 16 - Diagramme de répartition du nombre de propriétaires bailleurs et occupants au cours de l'OPAH-RU 2020-2025 du GACG

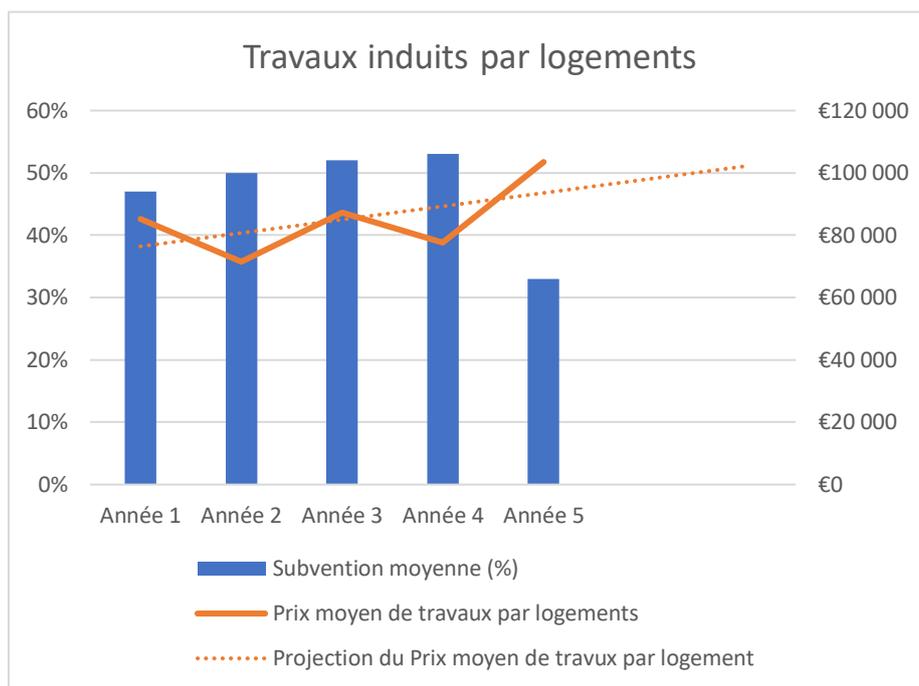


Figure 17 - Diagramme représentant les subventions moyennes distribués aux ménages durant l'OPAH-RU 2020-2025 du GACG

L'analyse des bilans fait ressortir deux tendances structurelles majeures. D'une part, le coût moyen des travaux par logement est en augmentation, en raison à la fois de la hausse du prix des matériaux et de la dégradation croissante des biens concernés, souvent anciens et nécessitant des interventions lourdes. De nombreux projets dits « complexes » peinent désormais à aboutir, freinés par des blocages financiers, des lourdeurs administratives, des contraintes techniques ou encore un manque d'implication de certains propriétaires, parfois mal informés des aides disponibles.

D'autre part, on constate une nette augmentation des dossiers liés à l'adaptation des logements au vieillissement. Le territoire du Grand Auch Cœur de Gascogne, à l'instar de la tendance nationale, connaît une transition démographique marquée, avec une part croissante de population âgée de plus de 65 ans. À Auch, deux dynamiques se distinguent : un vieillissement plus progressif dans le centre-ville, encore habité par des ménages jeunes, et une croissance plus rapide de la population âgée dans les autres quartiers, où les 65 ans et plus sont passés de 28,5 % en 2011 à 33,6 % en 2022. Cette évolution doit être pleinement prise en compte dans les objectifs du futur dispositif, notamment en ce qui concerne la priorisation des projets liés au maintien à domicile. À ce titre, la dernière OPAH-RU a accompagné 14 dossiers d'adaptation, pour un objectif initial de 4, soit un taux de réalisation de 350 %.

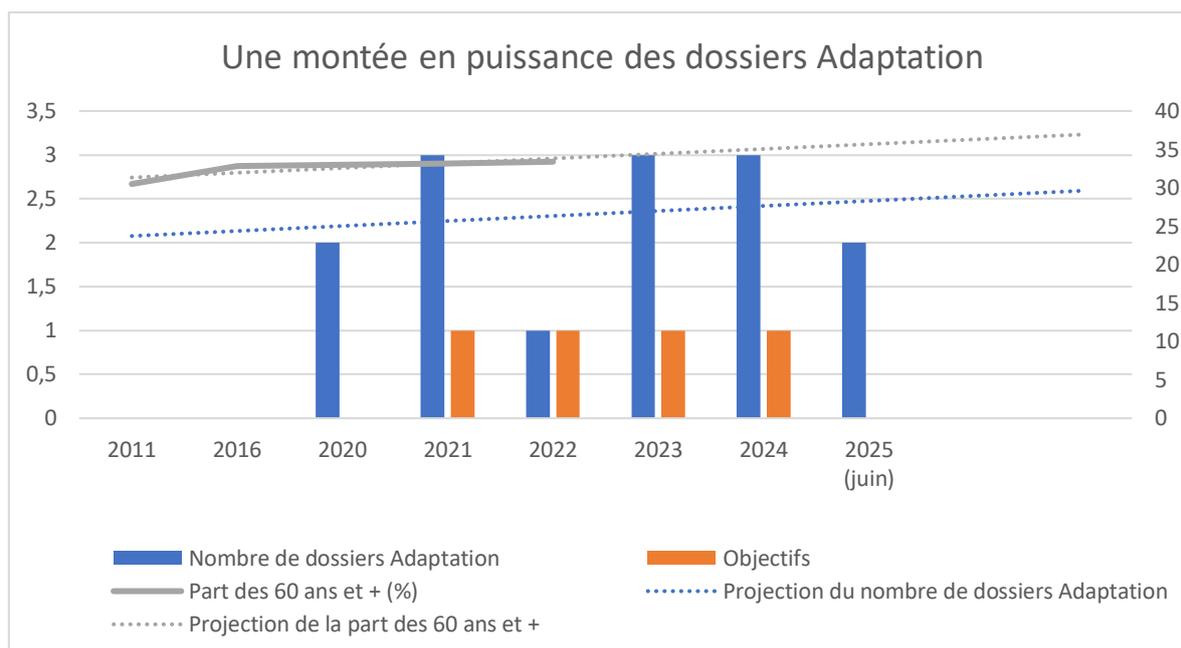


Figure 18 - Diagramme représentant l'augmentation du nombre de dossier d'adaptation des logements face à la perte d'autonomie durant l'OPAH-RU 2020-2025 du GACG

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), l'adaptation des logements se heurte toutefois à des freins spécifiques. La configuration des bâtiments rend les travaux complexes, en particulier lorsqu'ils impliquent des modifications structurelles (pose d'ascenseurs, suppression de marches, élargissement de circulations...). Ces contraintes techniques sont souvent aggravées par les règles de protection patrimoniale, qui restreignent les interventions sur les façades, les ouvertures ou les volumes bâtis. Dans ce contexte, un accompagnement renforcé via les dispositifs OPAH, notamment à travers une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) adaptée, constitue un levier essentiel pour rendre possibles ces projets coûteux et techniquement exigeants. Ces outils offrent un appui indispensable, tant sur le plan technique qu'administratif, aux propriétaires confrontés à des exigences multiples.

Enfin, l'adaptation ne peut se limiter à l'intérieur du logement. Elle doit également intégrer son environnement immédiat, en prenant en compte l'accessibilité des espaces publics, des commerces, des services et des transports. La présence d'obstacles urbains constitue un frein majeur à l'autonomie des personnes âgées ou à mobilité réduite. Ainsi, le maintien à domicile dans les centres anciens, comme celui d'Auch, suppose une approche globale de la qualité de vie, articulant logement privé et accessibilité des commodités du quotidien.

Les aides de l'ANAH en 2025

Depuis 2020, l'ANAH a lancé *MaPrimeRénov'* pour soutenir les travaux de rénovation énergétique. En 2024, le dispositif a été complété par deux parcours distincts, destinés aux

propriétaires occupants comme aux bailleurs. Le premier, dit parcours « par geste », subventionne un ou plusieurs travaux, à condition qu'ils intègrent obligatoirement l'installation d'un système de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire décarboné. Le second, appelé parcours « accompagné », concerne les rénovations d'ampleur et vise des rénovations plus ambitieuses, dépassant la simple amélioration énergétique. Pour bénéficier de cette aide, le propriétaire doit obligatoirement se faire assister par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov' (MAR). Celui-ci réalise un audit énergétique, définit un programme de travaux adapté aux besoins du logement et accompagne le ménage dans le montage du dossier. Comme pour le parcours par geste, les travaux doivent être confiés à des entreprises RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et font l'objet d'un contrôle de conformité. Ces travaux doivent permettre un gain d'au moins deux classes énergétiques sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement et inclure au minimum deux gestes d'isolation (toiture, fenêtres/menuiseries, sols ou murs). Ce parcours est accessible à tous les ménages, quelle que soit l'étiquette énergétique initiale de leur logement et quels que soient leurs revenus (ANAH, 2025).

Dans le cadre de ce travail, nous choisirons de nous concentrer exclusivement sur ce parcours accompagné, car il repose sur un véritable pilotage de projet (avec un assistant à maîtrise d'ouvrage obligatoire), est géré par l'ANAH locale, et constitue un levier majeur de lutte contre la précarité énergétique à l'échelle des territoires. À l'inverse, le parcours « geste par geste » est instruit par l'ANAH nationale, le propriétaire engageant ses démarches en autonomie. Il peut toutefois bénéficier de conseils gratuits et neutres auprès d'un guichet *France Rénov'*.

Enfin, les aides de l'ANAH sont attribuées selon plusieurs critères liés aux caractéristiques du ménage et du logement. Le tableau ci-dessous présente les plafonds de ressources en fonction de la taille des ménages. Ainsi, selon leur niveau de revenus, les ménages peuvent prétendre à des aides plus ou moins importantes.

| NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE | MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES | MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES | MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES | MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS |
|---|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 17 173 € | 22 015 € | 30 844 € | supérieur à 30 844 € |
| 2 | 25 115 € | 32 197 € | 45 340 € | supérieur à 45 340 € |
| 3 | 30 206 € | 38 719 € | 54 592 € | supérieur à 54 592 € |
| 4 | 35 285 € | 45 234 € | 63 844 € | supérieur à 63 844 € |
| 5 | 40 388 € | 51 775 € | 73 098 € | supérieur à 73 098 € |
| par personne supplémentaire | +5 094 € | +6 525 € | +9 254 € | +9 254 € |

Figure 19 - Plafond de ressources hors île-de-france et en outre-mer au 1er janvier 2025

Pour être éligibles à MaPrimeRénov', les propriétaires occupants doivent occuper leur logement en tant que résidence principale, celui-ci devant avoir été construit depuis au moins quinze ans. Les propriétaires bailleurs, quant à eux, s'engagent à louer leur bien pour une durée minimale de six ans. Les demandes sont instruites et validées par l'ANAH via la plateforme en ligne Mon Projet Anah. Le tableau ci-dessous présente les modalités d'aide applicables.

| | PLAFONDS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES HT | MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES | MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES | MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES | MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS |
|---|--|---|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| GAIN DE 2 CLASSES | 40 000 € | | | 45 % | 10 % |
| GAIN DE 3 CLASSES | 55 000 € | 80 % | 60 % | 50 % | 15 % |
| GAIN DE 4 CLASSES OU PLUS | 70 000 € | | | | 20 % |
| | | du montant HT des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles | | | |
| BONIFICATION « SORTIE DE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE » | +10% | | | | |
| ÉCRÈTEMENT | 100 % | 80 %* | 80 % | 50 % | |
| | du montant TTC des travaux dans le respect du plafond des dépenses éligibles | | | | |

Figure 20 - Montant des subventions ANAH en fonction des travaux réalisés pour un dossier MPR parcours "rénovation d'ampleur"

Comme évoquée dans le diagnostic de territoire, le maintien à domicile et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie constituent des enjeux majeurs dans un contexte de

vieillesse démographique croissant et de progression des situations de handicap. Cette problématique doit être abordée à la fois à l'échelle du logement individuel (ergonomie, sécurité, accessibilité) et de l'environnement urbain immédiat (espaces publics, cheminements, accès aux services). Bien que le centre-ville d'Auch reste relativement jeune par rapport à d'autres secteurs de l'agglomération, les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient environ 33 % de la population en 2022. Par ailleurs, le nombre de bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) est passé de 700 en 2009 à près de 900 en 2017, traduisant une augmentation significative des besoins en logements adaptés et en accessibilité. Le bilan des deux dernières OPAH a confirmé la montée en puissance de ces besoins, avec une hausse de 40 % des demandes d'adaptation de logements entre 2019 et 2025. Cette dynamique révèle une prise de conscience croissante et une volonté affirmée de vieillir chez soi dans de bonnes conditions, en toute sécurité.

Lancée en janvier 2024, MaPrimeAdapt' vient remplacer les nombreux dispositifs d'aides à l'adaptation des logements en les regroupant et simplifiant, pilotée par l'ANAH, constitue une réponse adaptée et renforcée à cet enjeu. Elle s'adresse :

- Aux propriétaires occupants et locataires du parc privé sous conditions de ressources : le taux de prise en charge des travaux réalisés dans le cadre de MaPrimeAdapt' est de 50 % pour les ménages aux revenus modestes et de 70 % pour les ménages aux revenus très modestes, dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 22 000 € HT.
- Aux propriétaires bailleurs, lorsque le logement est destiné à une personne en situation de dépendance ou de handicap. Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une aide allant jusqu'à 21 000 € par logement (35 % de financement d'un plafond de travaux de 750 € par m², limité à 80 m²) pour financer des travaux d'adaptation dans un logement qu'ils louent ou souhaitent mettre en location.

Pour les collectivités, MaPrimeAdapt' est un levier stratégique qui permet d'anticiper le vieillissement, de favoriser le "bien vieillir chez soi", de réduire la pression sur les établissements médico-sociaux et d'encourager une société plus inclusive. Tout comme Ma Prime Renov', l'AMO par un MAR est obligatoire pour tout les dossiers Ma Prime Adapt'. L'opérateur spécialisé aide les ménages en dressant un « diagnostic autonomie » et en les conseillant sur un projet d'adaptation cohérent avec leur situation.

EXEMPLES DE TRAVAUX FINANCÉS PAR MAPRIMEADAPT'

| ADAPTATION DE LA SALLE DE BAIN | ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT | AUTRES TRAVAUX Y COMPRIS EXTÉRIEURS |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Installation d'une douche de plain-pied en remplacement d'une baignoire ou d'une douche non adaptée • Rehaussement des toilettes • Pose de carrelage ou revêtement antidérapant • Pose de barres d'appui et mains courantes | <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une rampe d'accès • Installation d'un monte-escalier • Installation d'un ascenseur • Installation d'un monte-personne ou plateforme élévatrice • Amélioration de la circulation intérieure, élargissement de passages • Aménagement d'une pièce | <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une pièce supplémentaire (dans la limite de 20m²) • Création d'une unité de vie • Installation de meubles pour personnes à mobilité réduite • Élargissement ou aménagement de parking • Aménagement du cheminement extérieur • Installation de volets roulants électriques • Motorisation de volets roulants • Autonomie et adaptation : autres besoins |

| Point de contact | Définition du projet de travaux | Vérification du dossier | Ingénierie financière | Suivi des travaux | Clôture | |
|---|---|--|---|---|---|------------------------|
| Accompagnement et point de contact privilégié tout au long du parcours de travaux | Définition du projet de travaux : diagnostic logement autonomie et préconisation de travaux adaptés | Vérification de la complétude et la cohérence du dossier de ménage | Gestion des devis, identification des artisans et stratégie de minimisation du reste à charge | Planification et suivi logistique des travaux | Accompagnement du ménage pour la clôture des travaux et la prise en main des nouveaux équipements | Rapport d'ergothérapie |
| <p style="text-align: center;">SOCLE forfait* TTC : 350 €</p> | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">COMPLET forfait* TTC : 600 €</p> | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">COMPLET + RAPPORT D'ERGOTHÉRAPIE forfait* TTC : 800 €</p> | | | | | | |
| <p>* Forfait pris en charge par l'Anah en secteur diffus. L'accompagnement par l'opérateur est pris en charge à 100% par la collectivité territoriale lorsque le logement est situé dans le périmètre d'une opération programmée.</p> | | | | | | |

Figure 21 - Les travaux d'adaptation financés par MPA et les étapes pour obtenir les subventions

Pour lutter contre le logement décent, l'ANAH s'est doté d'un dispositif visant à réhabiliter des logements faisant l'objet de critères de dégradation avancé, avec le dispositif Ma Prime Logement Décent (MPLD).

À travers de nombreux dispositifs et régimes d'aides, l'Anah accompagne les propriétaires occupants et bailleurs, les copropriétés et les collectivités pour réaliser des travaux de réhabilitation des logements afin de garantir à leurs occupants des conditions de vie dignes. La lutte contre l'habitat indigne, qu'elle soit incitative ou coercitive, permet de prévenir les risques pour la santé et la sécurité, de résorber les fractures sociales et territoriales et de lutter contre la précarité énergétique. Ma Prime Logement Décent est une aide à destination des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes, souhaitant réaliser des travaux dans des logements notablement dégradés et/ou insalubres. En fonction de l'état d'insalubrité et de dégradation du logement, du niveau de revenus ou du souhait du propriétaire de conventionner son logement avec l'Anah, les aides sont diverses et adaptées à la situation. Les critères d'attribution sont les suivants :

- Le ménage doit avoir des revenus modestes ou très modestes ;
- Le logement doit être construit une résidence principale et ce jusqu'à trois ans à l'issue des travaux, et doit avoir plus de 15 ans à la date de demande d'aide ;
- Le logement doit aussi faire l'objet d'une grille d'évaluation de dégradation par un opérateur à l'aide d'une grille de dégradation (évaluation de l'insalubrité de l'ARS supérieure ou égale à 0,4 ou évaluation de la dégradation de l'Anah supérieure ou égale à 0,35) ;
- Ou faire l'objet d'une procédure de police de mise en sécurité ordinaire (au titre du péril, de l'insalubrité, de la sécurité des équipements communs ou du saturnisme). Ces travaux touchant le clos et le couvert, ils intègrent très fréquemment des travaux de rénovation énergétique pour lesquels l'entreprise doit être Reconnue Garante de l'Environnement (RGE). Pour être éligible, le logement doit être accompagné par un AMO et faire l'objet d'un audit énergétique.

MA PRIME LOGEMENT DÉCENT POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

| Ressources | TRAVAUX DE RÉNOVATION GLOBALE D'UN LOGEMENT TRÈS DÉGRADÉ | |
|---|--|---------------------|
| | Revenus très modestes | Revenus modestes |
| Financement AMO | Oui | Oui |
| Plafond de travaux maximum | 70 000 € HT | 70 000 € HT |
| Taux de financement | 80 % | 60 % |
| Taux d'écrêtement | 100 % TTC | 80 % TTC |
| Prime de sortie de passoire énergétique | 10 % | 10 % |
| Classe énergétique éligible | G à A | G à A |
| Classe de sortie minimum | E | E |

N.B. : En cas de travaux qui ne permettent pas l'atteinte de la classe E, Ma Prime Logement Décent finance jusqu'à 50 % d'un plafond travaux de 50 000 € HT de travaux éligibles pour les propriétaires aux revenus modestes ou très modestes.

Figure 22 - Montant des subventions ANAH pour un dossier MPLD

Loc'Avantages est un dispositif fiscal de l'ANAH qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de louer leur logement à loyer plafonné à des locataires aux ressources modestes. Loc'Avantages ouvre le droit à des subventions pour les travaux de rénovation du logement. Ce dispositif est accessible à tous les propriétaires bailleurs quel que soit leur revenu, permettant ainsi d'accroître l'offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé. Plus le loyer pratiqué est modéré par rapport au niveau de loyer de marché, plus la réduction d'impôt est avantageuse (3 plafonds de loyers possibles : Loc1, Loc2, Loc3). Les propriétaires bailleurs s'engagent par l'intermédiaire d'une convention avec l'ANAH qui définit les modalités de location, et pour une durée de 6 ans. Les logements doivent respecter une étiquette énergie minimale : E dans le cadre d'un conventionnement sans travaux, et D dans le cadre d'un conventionnement avec travaux.

. Ce dispositif de conventionnement des loyers est intéressant et permet de lutter contre le phénomène de gentrification. En revanche, les modalités de contrôle de ce dispositif ne sont pas clairement établies et certains propriétaires en profitent pour augmenter le prix du loyer malgré la signature de la convention.

| Niveau de loyers | Sans intermédiation locative ² | Avec intermédiation locative ² |
|--|--|--|
| loc1 <i>Décote de 15 % sur le loyer de marché ¹</i> | Réduction d'impôt de 15 % du loyer annuel | Réduction d'impôt de 20 % du loyer annuel |
| loc2 <i>Décote de 30 % sur le loyer de marché ¹</i> | Réduction d'impôt de 35 % du loyer annuel | Réduction d'impôt de 40 % du loyer annuel |
| loc3 <i>Décote de 45 % sur le loyer de marché ¹</i> | | Réduction d'impôt de 65 % du loyer annuel |

Figure 23 - Le conventionnement LocAvantages' de l'ANAH

Vous trouverez en annexes des exemples de dossiers MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt' et MaPrime Logement décent bailleurs avec Loc'Avantages, accompagnés sur le territoire intercommunal auscitain par la Maison du Logement et de l'Habitat.

B / Mise en place du Pacte Territorial Intercommunal

Depuis le 1er janvier 2025, le contexte national a changé et les OPAH classiques, sans caractère de rénovation urbaine ont été remplacées par les Pactes territoriaux. Dans cette partie, nous allons étudier le fonctionnement d'un Pacte territorial à travers l'exemple de l'opération conclue par la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne. En raison de la mise en place récente de ce dispositif, nous avons rencontré des difficultés à trouver des sources bibliographiques. Nous avons donc choisi d'analyser la structure du document de conventionnement entre l'État, l'Anah et la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne.

Selon l'Anah, ce nouveau dispositif « vise à déployer pleinement France Rénov' dans toutes ses composantes et à contribuer ce faisant à inciter un maximum de ménages à réaliser des travaux ambitieux ». L'objectif affiché par le gouvernement et l'Anah est de couvrir l'ensemble du territoire avec ce dispositif, afin d'éviter les « zones blanches » en matière d'information, de conseil et d'orientation. L'ambition gouvernementale est ainsi la création d'un guichet France Rénov' par EPCI. Le Pacte territorial doit en outre permettre d'accompagner tous les ménages dans leurs projets de rénovation. Par ailleurs, la mise en place des Pactes territoriaux répond à la volonté de regrouper l'ensemble du service public de la rénovation de l'habitat afin de le rendre plus lisible, transparent et accessible pour les ménages, grâce à une porte d'entrée unique. Ainsi, les Pactes territoriaux doivent contribuer à structurer le parcours des ménages, en commençant par l'identification de cette porte d'entrée unique que constituent les guichets France Rénov'.

Le Pacte Territorial France Rénov' du GACG 2025-2028

L'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, l'État et l'Anah décident de réaliser le programme d'intérêt général Pacte territorial France Rénov' de Grand Auch Cœur de Gascogne 2025-2028. Le périmètre d'intervention, s'étend à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, soit les 34 communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Le pacte territorial France Rénov' couvre l'ensemble des thématiques de rénovation de l'habitat privé qui entrent dans le champ d'intervention de l'Anah : rénovation énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, lutte contre le parc vacant, copropriétés, etc. Le Pacte portera sur tous les publics, quels que soient leurs niveaux de revenus et toutes thématiques de la rénovation de l'habitat. Les publics cibles du

pacte sont les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les copropriétés ainsi que les locataires situés dans le périmètre d'intervention ou portant un projet de travaux correspondant au champ d'intervention détaillé ci-dessus au sein de ce même périmètre.

Le GACG assure la maîtrise d'ouvrage du Pacte Territorial, dont il est le pilote opérationnel et stratégique. Il coordonne, organise et valorise l'ensemble du dispositif, structuré autour des trois volets d'action du programme :

- Volet 1 : Information, sensibilisation et orientation des ménages,
- Volet 2 : Accompagnement des projets de rénovation,
- Volet 3 : Animation territoriale et coordination des acteurs.

À noter que les deux premiers volets du Pacte territorial sont obligatoires, tandis que le troisième, relatif à l'accompagnement, est optionnel. Comme les deux premiers volets, il peut également être délégué à un opérateur externe certifié *Mon Accompagnateur Rénov'*. Dans le cadre du Pacte territorial du GACG, il a été décidé de lancer un marché public pour ce volet « accompagnement », remporté par la Maison du Logement et de l'Habitat.



Figure 25 - Les 3 volets du Pacte Territorial du GACG

Du Guichet départemental au guichet du GACG

Pour répondre à l'objectif national, le département du Gers a lancé, dès le 1er janvier 2025, un Pacte Territorial Départemental couvrant l'ensemble du territoire. En partenariat avec l'ANAH

et les 14 EPCI du département (423 communes), le déploiement du Guichet France Rénov' du Gers est assuré par l'ADIL et le CAUE 32. Intégré au dispositif national *France Rénov'*, lancé en 2022 par l'État, ce guichet constitue une porte d'entrée unique pour tous les ménages gersois souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique (isolation, chauffage, menuiseries), d'adaptation à la perte d'autonomie ou de lutte contre la dégradation du logement.

Le Pacte Territorial France Rénov' du Gers repose sur deux volets : d'une part, l'animation d'une dynamique territoriale auprès des habitants et des professionnels, par la communication et l'organisation d'actions locales ; d'autre part, la mise à disposition d'un service de conseil, d'information et d'orientation accessible sur rendez-vous, grâce à des permanences décentralisées dans l'ensemble du département. Ouvert à tous, sans condition d'âge ni de ressources, le guichet propose un accompagnement personnalisé et indépendant : informations sur les aides financières mobilisables, conseils techniques, sociaux, juridiques ou fiscaux, et orientation vers des dispositifs et professionnels qualifiés (notamment RGE). Les conseillers assurent ainsi un suivi neutre et de proximité, sans lien avec des fournisseurs d'énergie ou des artisans.

Cependant, depuis le 1er juillet 2025, la Communauté de Communes du Grand Auch Cœur de Gascogne a décidé de se retirer du Pacte Territorial Départemental pour créer son propre Pacte Territorial et mettre en place un Guichet France Rénov' au sein de sa structure. Ainsi, le guichet France Rénov' du Grand Auch Cœur de Gascogne est opérationnel depuis le 1er juillet 2025 et se charge de l'animation des deux premiers volets du pacte territorial intercommunal.

Nous allons à présent étudier la structure des trois volets du Pacte Territorial, les objectifs qu'ils visent et la méthodologie mise en place pour les atteindre.

Le Volet 1 relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels

Ce volet vise à mobiliser les ménages et les professionnels en amont des projets de rénovation de l'habitat, qu'il s'agisse de rénovation énergétique, de prévention de la perte d'autonomie, de lutte contre l'habitat indigne ou de traitement des copropriétés fragiles. Il s'inscrit en synergie avec les programmes portés par l'Agglomération. L'enjeu principal est de faire connaître le service public France Rénov' à l'ensemble des ménages du territoire et de leur fournir un accompagnement gratuit, neutre et personnalisé dès les phases amont de leurs projets. L'objectif est d'assurer la pertinence des travaux engagés, d'éviter les dérives ou abus, et de maximiser l'impact social, économique et environnemental des rénovations. Les actions menées dans le cadre de ce volet s'organisent autour de quatre objectifs stratégiques :

- **La mobilisation des ménages** : La stratégie de mobilisation s'appuie sur un ensemble d'actions d'information, de communication et d'animation visant à faire connaître le dispositif à l'échelle de l'ensemble de la population, indépendamment des ressources ou de la typologie des ménages. Elle se décline notamment par la participation à des événements phares du territoire (Salon des Séniors, Salon de l'Habitat à Auch, etc.), l'organisation d'animation (Visites de chantier témoin, ateliers adaptation), et de communication (articles de presses, radio locales, marchés), mais également la réalisation de permanences.

- **La mobilisation des publics prioritaires** : Les publics prioritaires du programme sont les ménages modestes et très modestes, les personnes âgées, ainsi que les bénéficiaires identifiés dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Une attention spécifique est portée aux publics les plus fragiles notamment les personnes en situation de précarité énergétique, de perte d'autonomie ou vivant dans un habitat indigne, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs de logements dégradés. Dans ce cadre, une démarche proactive « d'aller-vers » sera mise en œuvre incluant des actions ciblées de prospection auprès des ménages propriétaires occupants, accédants ou locataires du parc privé, en situation de précarité énergétique, de handicap, ou confrontés à un logement inadapté.

- **Mobilisation des professionnels** : Les professionnels du bâtiment, de la maîtrise d'œuvre, de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO), de l'immobilier, du notariat, du secteur bancaire et des chambres consulaires jouent un rôle central dans la réussite des politiques locales de rénovation de l'habitat. Leur proximité avec les ménages en fait des partenaires stratégiques du guichet France Rénov' Gers. Afin de renforcer leur implication dans les dynamiques territoriales de rénovation énergétique, d'adaptation des logements et de lutte contre l'habitat indigne, des actions spécifiques d'information, de sensibilisation et d'animation seront mises en œuvre. Un partenariat sera construit avec la FFBTP, la CAPEB et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, visant à créer une communauté locale de professionnels engagés aux côtés du guichet France Rénov' Gers. Un atelier annuel, organisé en début d'année avec les syndicats partenaires, portera sur les aides financières disponibles pour les travaux de rénovation. Par ailleurs, des ateliers décentralisés seront organisés dans différentes communes, afin de toucher un large

éventail d'entreprises artisanales, tout en valorisant les spécificités patrimoniales locales. Ces sessions permettront également de prévenir les interventions inadaptées, susceptibles d'entraîner des pathologies du bâti (humidité, ventilation, etc.), compromettant la durabilité des rénovations. La rénovation des copropriétés constitue un enjeu majeur pour la performance énergétique globale du parc bâti, mais elle présente des complexités spécifiques liées à la gouvernance, au financement et à la mobilisation collective des copropriétaires. Deux formats d'ateliers seront proposés chaque année : Un Atelier à destination des syndics professionnels, portant sur les outils de diagnostic et de planification des travaux (audit énergétique, DPE, plan pluriannuel de travaux, fonds de travaux, emprunt collectif), ainsi que sur les dispositifs de financement mobilisables. Et un deuxième atelier à destination des syndics bénévoles et des copropriétés sans syndic, pour aborder les étapes clés de la rénovation (prise de décision, réalisation des travaux), en intégrant les aspects techniques, juridiques et financiers. L'objectif est de renforcer l'autonomie des copropriétaires et de sécuriser les parcours de réhabilitation. **Les banques, les notaires et les agences immobilières sont des acteurs** en première ligne lors des transactions, successions, ventes ou projets d'achat, et peuvent être de puissants leviers d'incitation à la rénovation. Un atelier annuel décentralisé sera organisé pour leur présenter le panel d'aides financières disponibles pour les projets de rénovation (MaPrimeRénov', éco-PTZ, dispositifs ANAH, etc.) ; ainsi qu'un point réglementaire ciblé, tenant compte des actualités juridiques et fiscales.

| | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|------|------|------|
| Participation à des foires et salons | 3 | 3 | 3 |
| Animations à destination du grand public | 3 | 3 | 3 |
| Actions « aller vers » (publics spécifiques) | 5 | 5 | 5 |
| Animations à destination des professionnels | 4 | 4 | 4 |
| - Dont entreprises du BTP | 1 | 1 | 1 |
| - Dont copropriétés | 1 | 1 | 1 |
| - Dont banques, notaires, agences immobilières | 1 | 1 | 1 |

| | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------|------|------|------|
| - Réseau d'AMO | 1 | 1 | 1 |
| Total | | | |

Pour évaluer l'efficacité du dispositif, il faut également réfléchir à son évaluation, pour être en capacité d'ajuster les actions en continu, un suivi régulier reposera sur les indicateurs suivants :

- **Nombre total d'animations réalisées**, par typologie (grand public, publics spécifiques, professionnels) ;
- **Volume de public touché**, avec une ventilation par catégorie : ménages, publics prioritaires, professionnels (dont entreprises, syndicats, AMO, etc.) ;
- **Taux de transformation** de ces contacts en **rendez-vous de conseil personnalisé** au sein de l'Espace Conseil France Rénov'.

Ces indicateurs seront présentés et analysés lors des bilans annuels du programme afin de :

- **Évaluer l'efficacité des actions de mobilisation** ;
- **Identifier les leviers d'amélioration** ;
- **Orienter les priorités d'action pour les années suivantes** ;
- **Adapter la stratégie de communication et de terrain** en fonction des profils et des besoins émergents.

Une attention particulière sera portée à l'**équilibre territorial de l'action**, à la **représentation des publics prioritaires** dans les animations, ainsi qu'à l'**efficacité du parcours usager** du premier contact à l'accompagnement technique.

Volet 2 relatif à l'information, le conseil et l'orientation des ménages (le guichet France Rénov')

Ce volet a pour objectif la mise en place d'un service d'information, de conseil et d'orientation à destination des propriétaires occupants, des copropriétaires et des propriétaires bailleurs, sur les thématiques de la rénovation énergétique, de l'adaptation des logements et de la lutte contre l'habitat indigne, quel que soit le niveau de revenus des ménages, sur les aspects techniques, financiers, juridiques et sociaux. Les actions relatives à ce volet de mission recouvrent :

- **Les missions d'information** : Elle vise à répondre aux premières interrogations du ménage. Un conseil de premier niveau sera donné par téléphone : technique, juridique, réglementaire, financier, social et lutte contre la fraude pouvant le cas échéant aboutir sur un conseil personnalisé sur rendez-vous pour affiner le projet ou une orientation vers

la structure adaptée au besoin du ménage. Ces conseils seront dispensés pour tous les ménages, quel que soit le revenu et le profil et sur toutes les thématiques de la rénovation de l'habitat.

➤ **Les missions de conseil personnalisé** : Les conseils délivrés par le Guichet France Rénov' sont neutres, gratuits et adaptés aux besoins du ménage. Le conseil a pour objectif d'apporter une information plus approfondie, adaptée et personnalisée à la situation et aux besoins du ménage. L'entretien personnalisé permettra de préciser le projet ou d'en assurer le suivi. Plusieurs rendez-vous peuvent être nécessaires. Il s'agira, en fonction de la demande et de l'avancement du projet :

- d'effectuer des comparatifs simples pour optimiser le projet,
- d'expliquer le fonctionnement des technologies, la performance des différents isolants, les éco-gestes,
- aider les ménages à la compréhension des devis,
- informer sur les aides concernant la rénovation de l'habitat
- si besoin, assister les ménages dans leurs demandes d'aides financières et assurer le suivi administratif,
- d'orienter le public vers les entreprises compétentes, vers Mon Accompagnateur Rénov' ou l'AMO autonomie ou travaux lourds.

Ces conseils personnalisés sont réalisés préférentiellement sur rendez-vous dans les locaux de l'Espace Conseil France Rénov' de l'agglomération (au centre économique du Garros) ou lors des permanences décentralisées.

| Type de conseil | 2025 | 2026 | 2027 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Téléphone/mail | 800 | 800 | 800 |
| | dont 50 MaPrimeAdapt' | dont 50 MaPrimeAdapt' | dont 50 MaPrimeAdapt' |
| RDV personnalisés | 150 | 150 | 150 |

Afin de dresser un bilan des différentes actions menées dans le cadre du volet 2, plusieurs indicateurs seront suivis :

- Nombre de contacts relatifs à une demande d'information,
- Nombre de rendez-vous de conseil personnalisé,
- Typologie des ménages rencontrés,
- Délai moyen entre la première prise de contact et le rendez-vous personnalisé,

- Nombre d'orientations vers des accompagnateurs aux travaux : MAR, AMO MaPrimeAdapt'
- Typologie des ménages rencontrés :
 - Propriétaires occupants
 - Bailleurs
 - Public sous plafonds Très Modeste et Modeste

Le volet 3 « Accompagnement »

Le Volet 3 du Pacte Territorial France Rénov' constitue la phase opérationnelle d'accompagnement approfondi des ménages, en complément des volets d'information et de conseil (Volets 1 et 2). Il représente une étape essentielle du service public de la rénovation de l'habitat privé, tel que défini par le cadre national France Rénov' et actualisé par l'ANAH en octobre 2024. Ce volet vise à soutenir les ménages dans la mise en œuvre concrète de leurs projets de travaux, en apportant un appui technique, administratif et financier structuré, tout en favorisant les investissements ciblés dans le parc de logements privés. Par décision politique, les élus locaux ont choisi de concentrer les aides et l'accompagnement sur les propriétaires occupants avec des critères de revenus : très modeste, modeste et intermédiaire, ainsi qu'à l'ensemble des propriétaires bailleurs sans conditions de revenus. Les actions déployées dans le cadre de ce volet portent sur trois axes majeurs :

- La rénovation énergétique performante, via le parcours accompagné MaPrimeRénov', en lien avec les exigences de performance et les enjeux climatiques ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie, dans le cadre du dispositif MaPrimeAdapt', en lien avec les politiques de maintien à domicile et d'inclusion ;
- La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, à travers MaPrime Logement Décent, visant à améliorer les conditions de vie des occupants dans les situations les plus critiques.

L'accompagnement comprend les missions d'accompagnement prévu par l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. La prestation d'accompagnement mentionnée au I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie respecte les conditions suivantes :

- La prestation est assurée par un accompagnateur agréé au sens de l'article R. 232-5 du même code

- La sous-traitance des prestations d'accompagnement mentionnées à l'article 1er est interdite, à l'exception : de l'audit énergétique mentionné au c de l'annexe I ; des prestations renforcées présentées en annexe II, sous réserve des conditions mentionnées au III de l'article 1er
- La prestation d'accompagnement fait l'objet d'un contrat conclu entre le ménage et l'accompagnateur agréé, dans lequel est précisé a minima les prestations mentionnées en annexe I, leur coût correspondant ainsi que les conditions de déclenchement de l'accompagnement renforcé présenté en annexe II et son surcoût potentiel. Toute prestation facultative mentionnée en annexe III et réalisée en plus des prestations présentées en annexe I et II doit apparaître dans le contrat comme facultative au titre de l'accompagnement visé au I de l'article R. 232-3 du code de l'énergie
- La prestation fait l'objet d'un rapport de fin d'accompagnement dont le contenu est précisé au j de l'annexe I. Le contrat d'engagement et le rapport de fin de prestation sont communiqués à l'Agence nationale de l'habitat par l'accompagnateur agréé.

Périmètre exclu : ORT – Centre ancien de la Ville d'Auch

Le centre ancien de la Ville d'Auch, couvert par une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), ne relève pas de ce dispositif de droit commun. Il fait l'objet d'un traitement spécifique à travers une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain), en raison de la complexité des enjeux qu'il présente. Cette OPAH-RU vise à traiter :

- Les **îlots urbains très dégradés**, présentant un fort potentiel de transformation,
- La **résorption des poches de vacance immobilière**, concentrées dans le tissu ancien,
- La **mise en œuvre d'actions coercitives** en cas d'insalubrité, de dangerosité ou d'inaction (procédures administratives, arrêtés, polices du maire),
- La **valorisation de l'espace urbain**, notamment aux **entrées de ville**, dans une logique d'amélioration de l'image, de l'attractivité et de la qualité de vie.

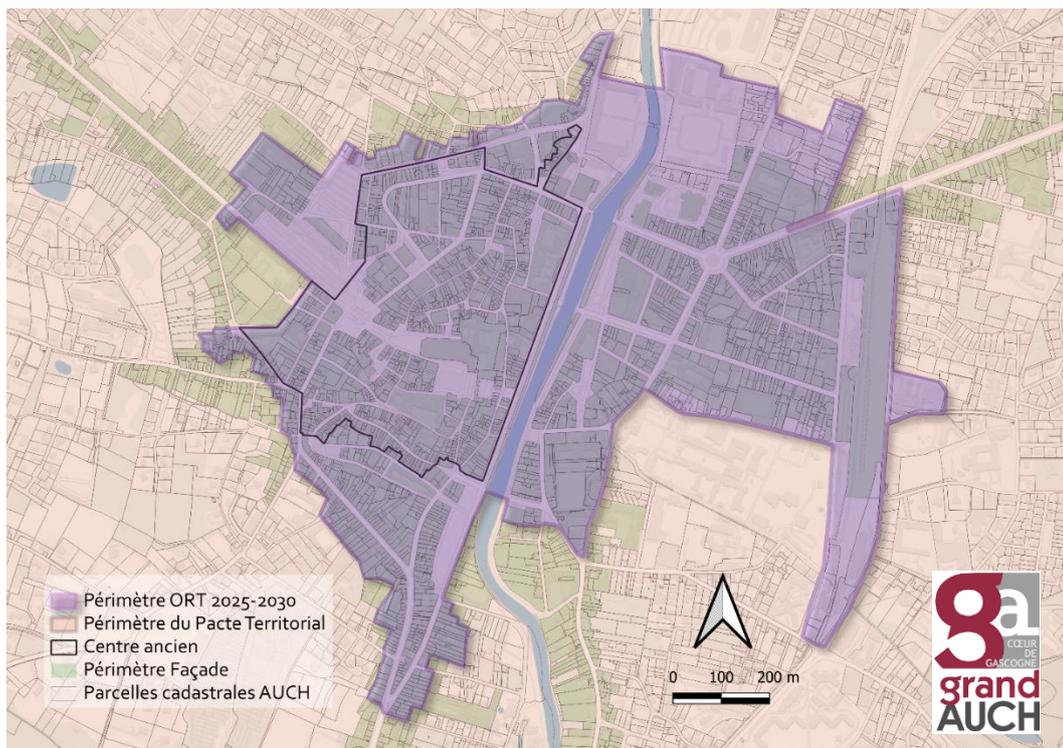


Figure 26 - Périmètre ORT de la ville d'Auch

Objectifs du volet 3

L'accompagnement proposé dans le cadre du Volet 3 vise à offrir un appui complet et structuré aux ménages engagés dans un projet de rénovation. Il poursuit les objectifs suivants :

- Assurer un accompagnement cofinancé des ménages, adapté à leur situation, pour faciliter la mise en œuvre de leurs travaux de rénovation ;
- Renforcer les dynamiques territoriales en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux et en élevant l'ambition qualitative et énergétique des opérations engagées ;
- Prendre en compte les spécificités locales, qu'elles soient patrimoniales, géographiques, sociales ou organisationnelles, en veillant à une articulation fine entre les intervenants du territoire.

En tant que maître d'ouvrage du Pacte Territorial France Rénov', la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne veille à la cohérence et à l'interconnexion

des différents volets du dispositif. Cette coordination vise à garantir une fluidité du parcours usager, depuis la première information jusqu'à la concrétisation du projet de travaux.

Le titulaire du marché assurera une assistance administrative et technique auprès des ménages, allant du conseil sur les travaux à réaliser à l'accompagnement dans le montage et la dématérialisation des dossiers de subvention, notamment auprès de l'ANAH. Il interviendra également de manière renforcée auprès des publics en difficulté, en lien avec les services compétents, et pourra, si nécessaire, être mandaté pour le dépôt et le suivi des dossiers. Il veillera à la complétude des demandes et au respect des réglementations, notamment en matière de droit des sols, et devra se conformer aux exigences indiquées dans les délibérations 2023-50 et 2023-51 du 06 décembre 2023 du Conseil d'Administration de l'Anah. Par ailleurs, il réalisera des audits énergétiques et des études de faisabilité dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Ces audits permettront de définir la performance énergétique du logement et les travaux à envisager. Enfin, dans le cadre de projets d'adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap, le titulaire du marché s'appuiera sur les recommandations techniques de l'annexe 2 de la Fiche 10 sur le régime d'aides relatif aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). Également, il assurera la remontée d'information sur des problématiques sociales et sanitaires en lien avec les élus et les travailleurs sociaux.

Pour les 3 années du Pacte Territorial, reconductible deux fois un an, les objectifs quantitatifs suivants ont été définis :

| Objectifs prévisionnels de répartition annuelle du volet Information conseil et orientation de la convention (obligatoire) | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|--------------|
| | 2025/2026 | 2026/2027 | 2027/2028 | TOTAL |
| Volet 3.2. Information-conseil-orientation des ménages | | | | |
| Nombre de ménages effectuant une demande d'information | 650 | 650 | 650 | 1950 |
| Nombre de ménages bénéficiant d'un conseil personnalisé | 215 | 215 | 215 | 645 |
| Dont copropriétés | 7 | 7 | 7 | 21 |
| Nombre de ménages bénéficiant d'une mission d'appui au parcours (facultatif) | 100 | 100 | 100 | 300 |
| Dont copropriétés | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Objectifs prévisionnels de répartition annuelle du volet accompagnement de la convention (facultatif) | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|--------------|
| | 2025/2026 | 2026/2027 | 2027/2028 | TOTAL |
| Volet 3.3 accompagnement | | | | |
| Nombre de logements PO (facultatif) | | | | |
| Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes | 45 | 45 | 45 | 135 |
| Dont Rénovation énergétique – ménages modestes | 30 | 30 | 30 | 90 |
| Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires | 17 | 17 | 17 | 51 |
| Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont LHI (Très Modeste et Modeste) | 4 | 4 | 4 | 12 |
| Dont autonomie (Très Modeste et Modeste + ergonomie) | 42 | 42 | 42 | 126 |
| Nombre de logements PB (facultatif) | | | | |
| Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes | 2 | 2 | 2 | 6 |

| | | | | |
|--|----|----|----|----|
| Dont Rénovation énergétique – ménages modestes | 4 | 4 | 4 | 12 |
| Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires | 10 | 10 | 10 | 30 |
| Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont Rénovation énergétique - logements conventionnés | 2 | 2 | 2 | 6 |
| Dont LHI | 7 | 7 | 7 | 21 |
| Dont ménages bénéficiant d'un couplage Rénovation énergétique et LHI (MAR' Renforcé) | 4 | 4 | 4 | 12 |
| Dont autonomie | | | | |
| Dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé | 3 | 3 | 3 | 9 |
| Dont prime à la transformation d'usage | | | | |
| Dont développement du logement social dans le parc privé | 12 | 12 | 12 | 36 |
| Dont attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire | | | | |

Tableau 2 - Les objectifs quantitatifs du Pacte Territorial 2025-2027 du GACG

C / La mise en place d'une nouvelle OPAH-RU en centre-ancien

A l'origine, les OPAH ont été créées pour répondre aux enjeux de réhabilitation de l'habitat dégradé, de résorption de l'insalubrité et de lutte contre la vacance. Puis, progressivement, des OPAH spécifiques intégrant un volet de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ont émergé afin de traiter des problématiques plus larges, liées à la dévitalisation et à la paupérisation des villes et des centres-bourgs. Ces opérations s'inscrivent dans un projet global porté par la collectivité, à la fois urbain, social et économique, et concernent généralement un quartier, une portion de centre-ville ou un bourg. Menées sur une durée de trois à cinq ans, elles poursuivent les mêmes principes que les OPAH classiques en accompagnant les propriétaires dans leurs projets de travaux, tout en ciblant des enjeux prioritaires tels que la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie, le traitement de l'habitat indigne ou dégradé, la réduction de la vacance ou encore les difficultés propres aux copropriétés. Dans le cadre d'une OPAH-RU, des opérations complémentaires peuvent être mobilisées, comme la Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable (RHI), le traitement de l'habitat insalubre rémissible ou encore les opérations de restauration immobilière (THIRORI). Ces dispositifs, de nature plus coercitive, visent à traiter les situations les plus graves d'habitat indigne lorsque les mesures incitatives ou les procédures de police demeurent insuffisantes.

La convention d'OPAH-RU est un document composé de plusieurs articles obligatoires. Elle comprend, dans un premier temps, la définition des parties signataires, le nom de l'opération ainsi que l'identification du périmètre sur lequel l'OPAH-RU doit intervenir. Elle présente ensuite dix volets d'actions obligatoires, dont certains spécifiques aux conventions OPAH-RU, comme le volet urbain, qui recense l'ensemble des projets futurs ou en cours de réalisation sur le périmètre et qui viendront compléter l'amélioration de l'habitat. Suivent ensuite les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération, ainsi qu'un calcul prévisionnel du montant maximal et du coût global de l'opération, établi pour l'ensemble des signataires.

Nous allons à présent étudier la mise en place de la démarche OPAH-RU sur le centre ancien d'Auch, à travers la méthodologie d'action et la convention d'opération.

L'OPAH-RU 2025-20230 de Auch

Pour se réinscrire dans le contexte national actuel, les OPAH-RU sont maintenues par l'ANAH comme dispositifs de référence, contrairement aux OPAH dépourvues de volet Renouvellement Urbain. Ainsi, la ville d'Auch et la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne ont décidé de compléter leur action sur le centre-ville historique de Auch avec la mise

en place d'une nouvelle OPAH-RU, afin d'accompagner les propriétaires privés dans l'ensemble des démarches nécessaires à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat ancien, ouvrant droit à des aides financières compensatoires et une expertise administrative, technique et financière tout le long du processus. La présente convention est conclue pour une période de 5 ans, prenant effet à compter de la date de la signature de la convention. Les opérations entreprises sont variées, lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre, maintien des personnes âgées à domicile, adaptation à l'autonomie, etc.... Mais ce qui préfigure comme une priorité ce sont les travaux de rénovation énergétique. Le programme s'adresse toujours aux propriétaires occupants, sous condition de ressources, et auprès des propriétaires bailleurs en contrepartie de loyers maîtrisés, via le dispositif de conventionnement de l'ANAH (LocAvantages').

Le périmètre d'intervention de cette OPAH-RU couvre le périmètre ORT de la commune d'Auch, au sein du secteur défini par la carte ci-après. Il correspond à un périmètre cohérent avec celui de l'ORT, élargi par rapport à celui de l'OPAH-RU précédente (2019–2025), et sur la base du périmètre d'Action Cœur de Ville II. Ce secteur couvre le centre-ville historique d'Auch et délimite un ensemble urbain cohérent, compris entre la Caserne Espagne au nord, la gare SNCF à l'est, l'intersection entre la rue des Pyrénées et la rue de Metz au sud, et le Tribunal de Grande Instance à l'ouest.

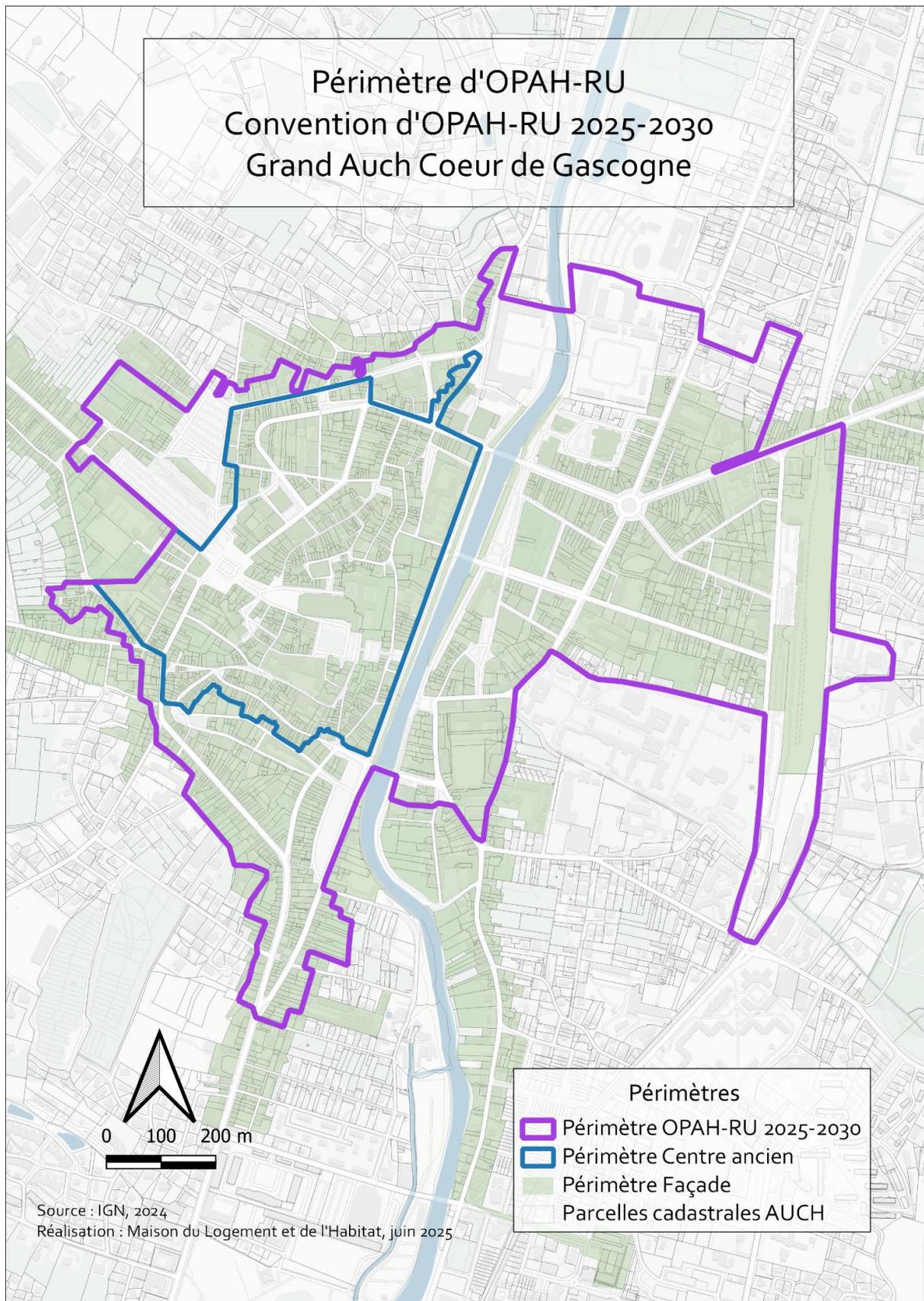


Figure 27 - Périmètre de l'OPAH-RU 2025-2030 de la ville d'Auch

Cette OPAH-RU a été pensée pour s'articuler avec le Pacte territorial et pour accompagner les ménages modestes et très modestes susceptibles de rencontrer des blocages ou des freins dans la rénovation de leurs logements, en collaboration avec le Grand Auch Cœur de Gascogne et la ville d'Auch. L'opération se situe à la limite entre l'amiable et le coercitif, en mettant en place une démarche proactive de repérage (la méthodologie sera décrite dans la partie suivante) et d'accompagnement des propriétaires de logements vacants, en situation de précarité énergétique, nécessitant une adaptation liée à la perte d'autonomie ou encore présentant un caractère potentiellement indigne. Grâce à la mobilisation des propriétaires bailleurs et occupants, l'OPAH-RU propose un accompagnement personnalisé au montage des dossiers ainsi qu'une campagne de communication de proximité (publipostages, réunions d'informations par quartier), ciblée et adaptée. Les ménages rencontrant le plus de difficultés peuvent ainsi se sentir soutenus et engagés dans une démarche de travaux, sans pour autant être mis en péril financièrement. Enfin, les ménages identifiés comme étant en trop grandes difficultés font l'objet d'un accompagnement social renforcé.

Dans le dispositif *Mon Accompagnateur Rénov'*, l'accompagnement social renforcé vise à répondre aux situations complexes de précarité énergétique et d'habitat indigne ou dégradé. Ce type d'accompagnement s'ajoute aux missions socles du dispositif et mobilise des compétences spécifiques tant sur le plan social que technique. Il s'adresse prioritairement aux ménages les plus fragiles, nécessitant un suivi plus poussé et coordonné.

Le volet social renforcé comprend plusieurs étapes essentielles. D'abord, un rapport d'évaluation de l'autonomie « budgétaire » du ménage est élaboré, permettant d'identifier ses besoins spécifiques. Des échanges sont menés avec les structures chargées de l'orientation ainsi qu'avec les différents acteurs intervenant au cours du parcours. Si nécessaire, un appui au logement temporaire du ménage est mis en place. Enfin, l'orientation retenue est présentée et expliquée au ménage après validation par une instance de coordination, garantissant une transparence dans les décisions prises.

Sur le plan technique, des visites à domicile sont organisées en lien avec les partenaires (CCAS, Services Communaux d'Hygiène et de Santé ou équipes municipales, Agences Régionales de Santé, Tutelle, Travailleurs sociaux...). Ces visites permettent d'établir un diagnostic précis de l'état technique du logement, notamment en matière de dégradation ou d'insalubrité, à travers un rapport d'évaluation détaillé. Cet appui technique s'inscrit dans une démarche d'élaboration d'un projet global de rénovation, adapté aux besoins du ménage et aux caractéristiques du logement.

Les principaux enjeux de l'accompagnement social et technique renforcé sont de lutter contre la précarité énergétique et d'améliorer les conditions de vie dans les logements indignes ou très dégradés. L'objectif est également d'atteindre les ménages les plus vulnérables, souvent éloignés des dispositifs classiques. La Maison du Logement et de l'Habitat s'engage à signaler les situations de fragilité, à orienter vers les dispositifs adaptés ou à en assurer directement la gestion lorsque cela est possible, garantissant ainsi une prise en charge rigoureuse, humaine et efficace.

Décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 – Art. R. 232-1

« Lorsque des situations d'habitat indigne, d'indécence, de péril ou de perte d'autonomie sont constatées, ou lorsque le ménage éprouve des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, le guichet oriente le ménage vers une structure ayant la capacité de délivrer les prestations complémentaires nécessaires au traitement de ces situations »

Dans son rôle de MAR, la Maison du Logement et de l'Habitat se doit de suivre l'arrêté du 21 décembre 2022, relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat (annexe I- définition des prestations d'accompagnement obligatoires)

« Une évaluation de la situation d'indignité, d'indécence et de péril du logement avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée communiquée par l'Agence nationale de l'habitat. En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, l'accompagnateur agréé saisit le pôle départemental de l'habitat compétent et les autorités régionales de santé »

À l'issue du diagnostic territorial et des bilans de fin d'opération, il a été décidé de travailler sur des îlots prioritaires, en tenant compte à la fois des actions déjà menées, du potentiel d'intervention restant et des besoins d'accompagnement à prévoir dans le cadre du nouveau dispositif de réhabilitation de l'habitat.

L'identification des îlots prioritaires repose sur un repérage ciblé, fondé sur des constats précis de vacance et de dégradation du bâti. Chaque îlot présente toutefois des caractéristiques spécifiques, en lien avec un enjeu particulier de l'OPAH-RU, qu'il s'agisse de lutte contre l'habitat indigne, de requalification d'espaces commerciaux, ou encore de revitalisation de quartiers dégradés. C'est pourquoi un îlot emblématique sera associé à chacun des volets prioritaires de l'opération, afin de permettre un travail ciblé, exemplaire et reproductible.

Il ne s'agit cependant ni d'une approche exhaustive, ni exclusive : certains îlots peuvent relever simultanément de plusieurs problématiques, croisant différents enjeux d'intervention. Ces dimensions feront l'objet d'un traitement transversal tout au long de la mise en oeuvre de l'OPAH-RU.

Présentation des « 7 Îlots Prioritaires »

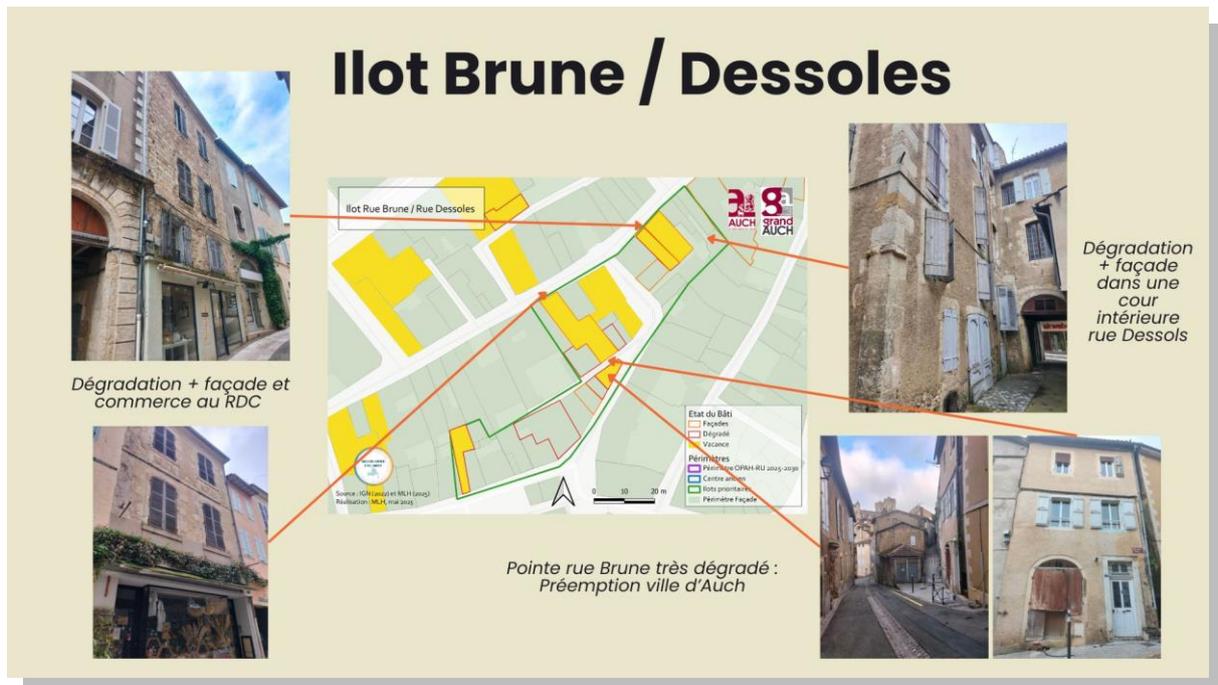


Figure 28 - Îlot Rue Brune / Rue Dessoles

Îlot Rue Brune / Rue Dessoles : « Volet urbain »

Réalisé lors de l'OPAH-RU précédente :

1 dossier PO, 1 dossier PB de 4 logements, 1 Dossiers façade et 11 DIA

Ce qu'il reste à faire :

15 logements vacants

7 Logements dégradés

10 Façades à traiter

Cet îlot présente un contexte urbain particulièrement contraint, marqué par un réseau de rues très étroites et un important dénivelé, qui participe à une faible attractivité du cadre de vie, tant pour les habitants que pour les investisseurs. Pourtant, il recèle un fort potentiel de transformation, notamment à travers des opérations de requalification capables de résorber la vacance et l'habitat dégradé. Le bâti existant offre en effet des opportunités de valorisation

intéressantes : réorganisation en logements familiaux, création de stationnements privatifs en rez-de-chaussée, et aménagements d'espaces extérieurs privatifs — autant d'interventions susceptibles d'améliorer l'habitabilité du quartier tout en répondant aux besoins contemporains en matière de logement.

Dans une logique de préservation des « dents creuses » et d'aération d'un centre ancien particulièrement dense, la commune est intervenue de manière exemplaire sur l'îlot situé à l'intersection de la rue Brune et de la rue Dessoles. À la suite d'une procédure de préemption, la Ville d'Auch a engagé une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur une parcelle composée d'une petite maison et d'un garage attenant, tous deux vacants et en état de dégradation avancée depuis plusieurs années. Cette opération s'inscrit pleinement dans une stratégie globale de lutte contre l'habitat indigne, de reconquête du bâti vacant et de requalification des îlots anciens. Elle poursuit plusieurs objectifs : répondre aux besoins actuels en matière d'habitat, revitaliser un secteur stratégique du centre-ville et améliorer durablement la qualité de vie dans le quartier.

Au-delà de son intérêt en matière de logement, la parcelle concernée représente un enjeu urbain important pour les habitants des immeubles voisins. Elle offre un potentiel significatif en matière d'aération du tissu urbain, de désenclavement partiel et de création d'un espace végétalisé. Elle pourrait ainsi accueillir un véritable « poumon vert » en cœur de ville, en lien avec le projet de végétalisation de la rue Dessoles, artère commerçante structurante du centre-ville d'Auch.



Figure 29 - Ilot place de la Libération

Ilot Place de la Libération : « Volet foncier »

Réalisé lors de l'OPAH-RU précédente :

1 Dossier façade et 2 DIA

Ce qu'il reste à faire :

12 logements vacants

9 Logements dégradés

7 Façades à traiter

Au cœur de la Ville historique, cet ensemble est emblématique puisqu'une façade en arc, représente l'entrée de la ville pensée par d'Etigny, elle s'ouvre sur la Place de la Libération et la rue de la République. De part et d'autre de cette entrée, le lion — symbole de la ville — trône sur une colonne, ouvrant le passage vers le centre ancien.

À l'intérieur de cet îlot, l'immeuble situé au numéro 11bis place de la libération est vacant et insalubre depuis plus de vingt ans. Dès 2005, un diagnostic de la Maison du Logement et de l'Habitat avait confirmé son insalubrité, sans qu'une première procédure de DUP ne permette de lever les blocages juridiques rencontrés par la SCI propriétaire. Malgré des interventions ponctuelles, le site est resté en situation d'inertie. En 2017, la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) l'a déclaré éligible à une aide de l'ANAH dans le cadre du programme THIRORI.

Face à l'aggravation du risque, un arrêté de mise en sécurité en procédure urgente a été pris le 6 juin 2025 par la Ville d'Auch, soulignant la nécessité d'une intervention immédiate pour protéger les habitants et sécuriser les abords.

Ce secteur présente également un potentiel de requalification important : création de logements familiaux, intégration d'espaces extérieurs, amélioration du cadre de vie, désenclavement et valorisation patrimoniale. L'enjeu est de mettre en œuvre un projet global, associant réhabilitation du bâti, traitement des situations d'habitat indigne, accompagnement social des occupants et création de stationnements privés. Le tout, en articulation avec les ambitions de la nouvelle OPAH-RU et du Pacte territorial, dans une logique de transformation durable du centre ancien.



Figure 30- Ilot rue Barbès

Ilot Rue Barbès : « Volet immobilier et lutte contre la vacance »

Ce qu'il reste à faire : (nouvel îlot)

7 logements vacants (2 maisons et un hôtel)

4 Logements dégradés

4 Façades à traiter

Cet îlot a été repéré dans le cadre d'un travail de terrain croisé entre l'opérateur chargé de l'étude pré-opérationnelle (Maison du Logement et de l'Habitat) et les signalements transmis aux services municipaux. Il présente une concentration significative de logements vacants, en particulier sur les rues Barbès, Pasteur et le quai Lissagaray. L'ensemble bâti, très hétérogène, révèle un état général préoccupant, avec de nombreux immeubles inoccupés ou dégradés, et plusieurs façades obstruées.

L'ancien hôtel du Lion d'Or, aujourd'hui vacant, incarne un potentiel stratégique de reconversion. Il représente une opportunité forte pour tout investisseur souhaitant s'inscrire dans la dynamique de requalification du quartier. Il est à noter que cet îlot a également fait l'objet, à la suite des inondations de 1977, d'achats à bas prix par plusieurs propriétaires, constituant aujourd'hui un foncier fragmenté mais disponible. L'enjeu est désormais de mobiliser ce potentiel pour initier une dynamique coordonnée de réhabilitation et de revitalisation.

Ilot Caumont / Florence



Figure 31 - Ilot rue Caumont / Rue Florence

Ilot Rue Caumont / Rue de Florence : « Volet lutte contre l'habitat indigne (LHI) et très dégradé »

Réalisé lors de l'OPAH-RU précédente :

1 dossier PO, 3 Dossiers façade et 11 DIA

Ce qu'il reste à faire :

10 logements vacants (8 maisons)

6 Logements dégradés

15 Façades à traiter

Le périmètre de l'îlot a été ajusté par rapport à la précédente OPAH-RU, avec un recentrage sur les rues Caumont et Raspail, et un élargissement vers la rue de Florence. Ce redécoupage a permis de révéler plusieurs points de fragilité :

- **Rue Florence – pointe d'îlot** : dégradation visible de la façade, volets clos, menuiseries anciennes et enduits en mauvais état ;
- **Pousterle de Paris** : forte vacance, façades très dégradées, dans une venelle étroite et peu valorisée, typique de l'habitat intra-urbain ancien ;
- **Bâtiment vacant avec emprise au sol importante** : façade très altérée, volets clos, un potentiel de restructuration significatif (1 DIA recensée) ;
- **Immeuble totalement inoccupé** : signes clairs de vétusté, situation critique justifiant une intervention publique ciblée ;

- **Immeuble d'angle – contraste travaux/état de la façade** : efforts constatés en matière de rénovation énergétique, mais façade toujours dégradée, révélant la nécessité d'un accompagnement coordonné entre performance thermique et revalorisation patrimoniale.

Cet ensemble représente donc un secteur stratégique où la requalification du bâti ancien pourrait répondre à la vacance et à l'insalubrité, tout en contribuant à la dynamique globale de revitalisation du centre-ville.

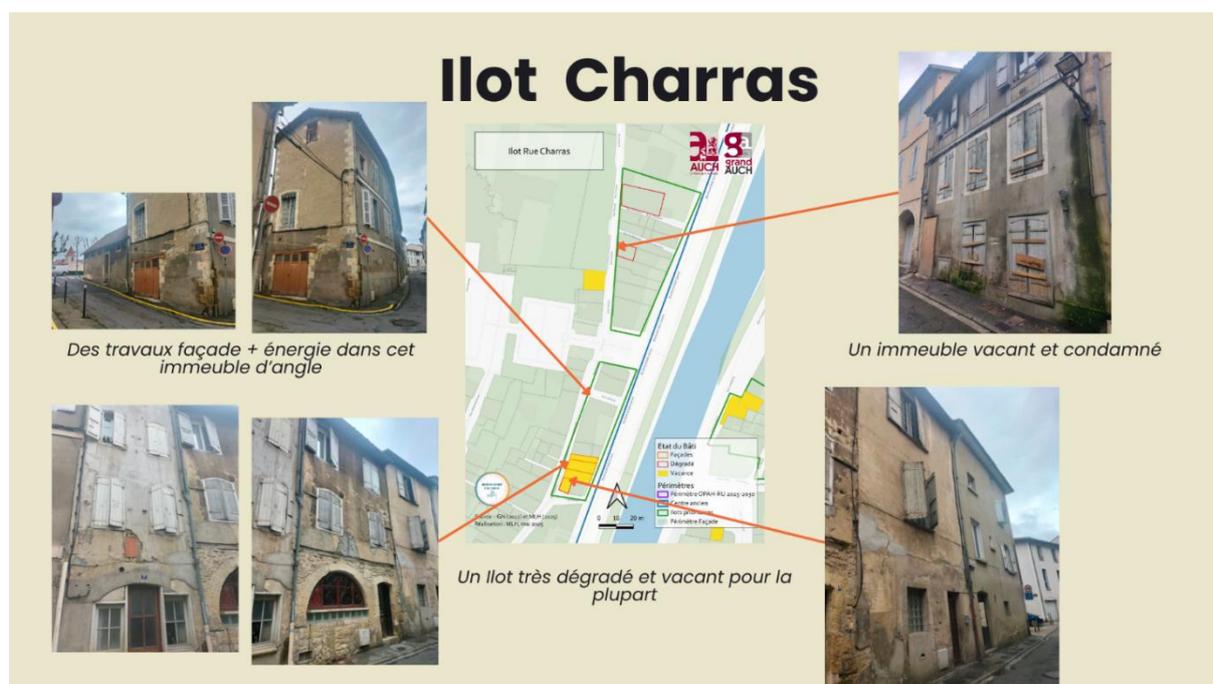


Figure 32 - Ilot rue Charras

Ilot Rue Charras : « Volet social »

Réalisé lors de l'OPAH-RU précédente :

1 dossier PO, 2 dossiers PB de 49logements, 1 Dossiers façade et 8 DIA

Ce qu'il reste à faire :

7 logements vacants

6 Logements dégradés

5 Façades à traiter

L'îlot s'étend de part et d'autre de l'escalier monumental et sur la rive gauche du Gers. Il est directement exposé à des enjeux majeurs liés à l'habitat indigne, au risque inondation — en lien avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) —, et aux nuisances sonores induites par la RN21 (boulevard Sadi Carnot). Les règles du PPRI interdisent toute construction,

reconstruction ou changement de destination, sauf autorisations conditionnelles. Ainsi, toute intervention dans ce secteur devra intégrer une réflexion sur la résilience face aux crues et sur la maîtrise des nuisances environnementales.

Les objectifs sont multiples : au-delà des rénovations ou démolitions nécessaires, il s'agit d'intégrer cet îlot dans une stratégie urbaine plus large, mêlant habitat, paysage, résilience et cadre de vie. Plusieurs situations d'habitat indigne ont été recensées, avec des logements encore occupés malgré des signalements aux services d'hygiène. Des soupçons de pratiques liées à des marchands de sommeil ont également été évoqués. L'intervention publique devra ainsi se structurer autour de deux axes : la remise à niveau technique du bâti et l'accompagnement social renforcé des occupants (hébergement temporaire, relogement à proximité...).

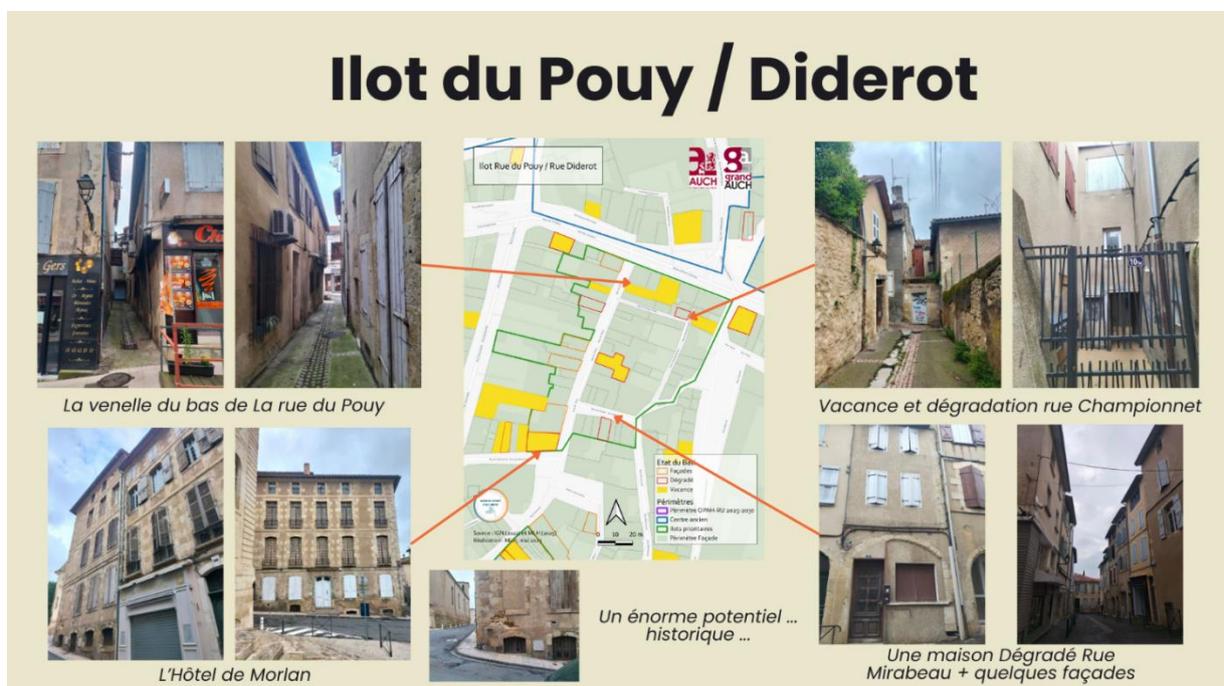


Figure 33 - Ilot rue du Pouy / Rue Diderot

Ilot Rue du Pouy / Rue Diderot : « Volet patrimonial et environnemental »

Réalisé lors de l'OPAH-RU précédente :

2 Dossiers propriétaires occupants, 2 dossiers propriétaires bailleurs de 10 logements, 4

Dossiers façade et 11 DIA

Ce qu'il reste à faire :

16 logements vacants

14 Logements dégradés

7 Façades à traiter

L'immeuble du 11 rue du Sénéchal, dit « Maison du Sénéchal », constitue l'élément le plus remarquable de cet ensemble. Entièrement vacant depuis environ 25 ans et en état de dégradation avancée, il a fait l'objet d'une évaluation d'insalubrité dès 2004. En 2017, il a été déclaré éligible à un financement ANAH dans le cadre du programme THIRORI. Par ailleurs, un îlot entier situé à proximité a été récemment réhabilité grâce à l'investissement d'un opérateur privé, accompagné par la Maison du Logement et soutenu par les dispositifs de la Ville, de l'ANAH et du programme Action Cœur de Ville. L'objectif pour cet îlot consiste à favoriser la création de logements familiaux de grande taille, avec, autant que possible, l'aménagement de stationnements privés.

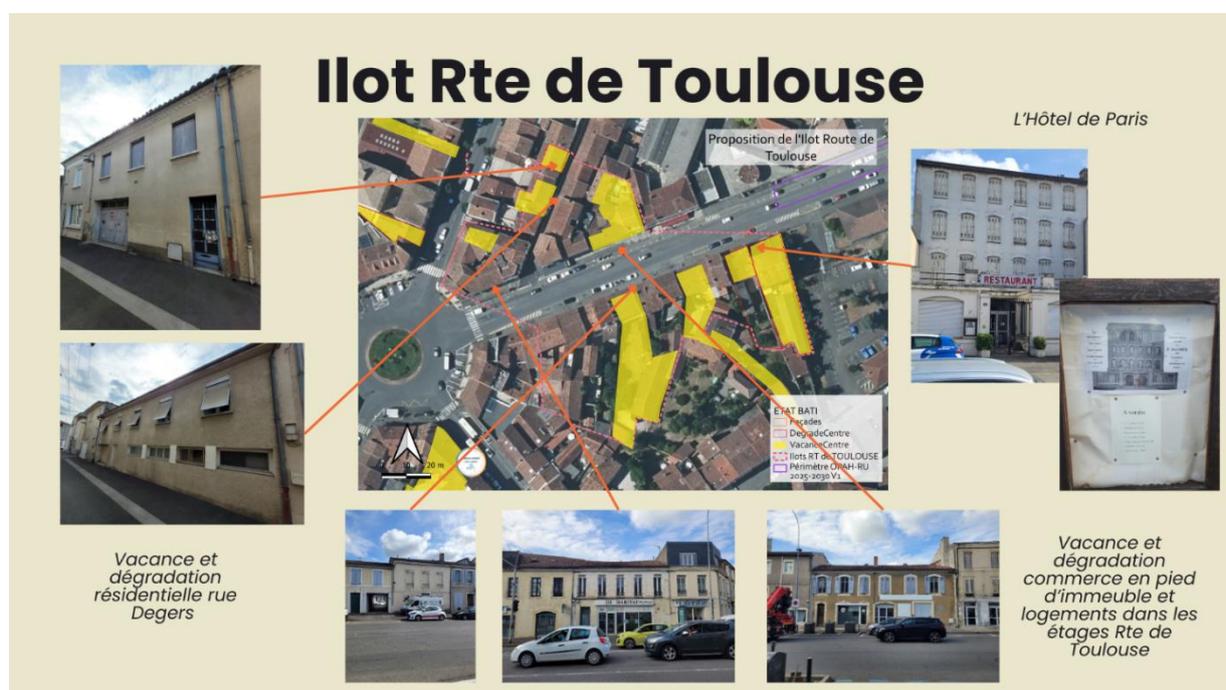


Figure 34 - Ilot route de Toulouse

Ilot Route de Toulouse : « Volet économique et développement territorial »

Ce qu'il reste à faire : (nouvel îlot)

15 logements vacants (2 maisons et un hôtel)

3 Logements dégradés

5 Façades à traiter

Situé en entrée de ville, l'îlot de la Route de Toulouse constitue un secteur stratégique à forte visibilité, historiquement structuré autour d'un axe commercial. L'analyse de terrain révèle une vacance prononcée et une dégradation marquée du bâti, tant au niveau des logements en étages que des commerces en rez-de-chaussée. Plusieurs immeubles, notamment sur la rue Degers et le long de l'axe principal, présentent des signes d'abandon ou d'occupation partielle.

La qualité urbaine de cette entrée de ville est fortement affectée par cette dégradation généralisée. Toutefois, la suppression des commerces en pied d'immeuble n'est pas envisageable : leur maintien est essentiel à la dynamique économique du secteur. La municipalité a exprimé une volonté claire de préserver la continuité commerciale sur cet axe structurant. Toute rupture dans cette linéarité risquerait de fragiliser davantage les commerces encore actifs.

Parmi les bâtiments les plus emblématiques figure l'ancien Hôtel de Paris. Situé en façade directe sur la route de Toulouse, cet immeuble patrimonial, bien que vacant et dégradé, présente un potentiel important pour une opération de réhabilitation ambitieuse et qualitative. Sa configuration permettrait la remise sur le marché de plusieurs logements locatifs, répondant à la demande croissante de logements bien situés et adaptés. L'intervention sur cet îlot devra ainsi s'articuler autour de deux axes prioritaires : d'une part, la requalification du bâti, à travers la rénovation des logements et la valorisation architecturale des façades ; d'autre part, le maintien du tissu commercial, par la remise en location des locaux vacants, leur reconfiguration et un accompagnement destiné aux porteurs de projets économiques.

Enjeux transversaux et gouvernance pour ces « 7 Ilots Prioritaires »

L'intervention sur les sept îlots identifiés dans le cadre de l'OPAH-RU constitue une démarche structurante pour la reconquête du centre ancien. Ces projets à forte valeur ajoutée auront, à moyen terme, un effet levier sur l'ensemble du quartier et de l'agglomération.

Leur réussite dépendra d'une gouvernance renforcée et transversale, fondée sur un travail partenarial étroit entre l'opérateur, les services municipaux et communautaires. Un comité technique dédié sera mis en place pour examiner chaque projet sous l'angle du logement, du patrimoine, de l'espace public, du stationnement, des équipements et du tissu commercial environnant. Ce comité aura pour mission de sécuriser les projets complexes, d'accompagner les porteurs en difficulté, et de favoriser une approche intégrée des opérations.

Il contribuera également à répondre aux fragilités persistantes du centre-ville, telles que l'inoccupation des étages, l'absence de stationnements privés, les besoins de remembrement ou les opportunités de changement de destination. L'ambition est de faire émerger des projets de réhabilitation durables, exemplaires et adaptés, capables de redonner au cœur d'Auch toute son attractivité résidentielle et fonctionnelle.

III - L'entrée dans le coercitif



III. L'entrée dans le coercitif

Comme nous l'avons abordé plus haut, les dispositifs amiables, et en particulier les OPAH, montrent, dans le cas d'Auch et plus généralement dans le département du Gers, des signes de fragilité avec une efficacité moindre. Alors que les montants des aides à la rénovation énergétique n'ont jamais été aussi élevés, on observe une diminution du nombre de dossiers énergétiques. Cependant, cette diminution est en partie compensée par la montée en puissance des dossiers d'adaptation, grâce au dispositif MaPrimeAdapt', qui a facilité l'accès aux aides pour l'adaptation des logements et permis d'accélérer le processus face à la perte d'autonomie.

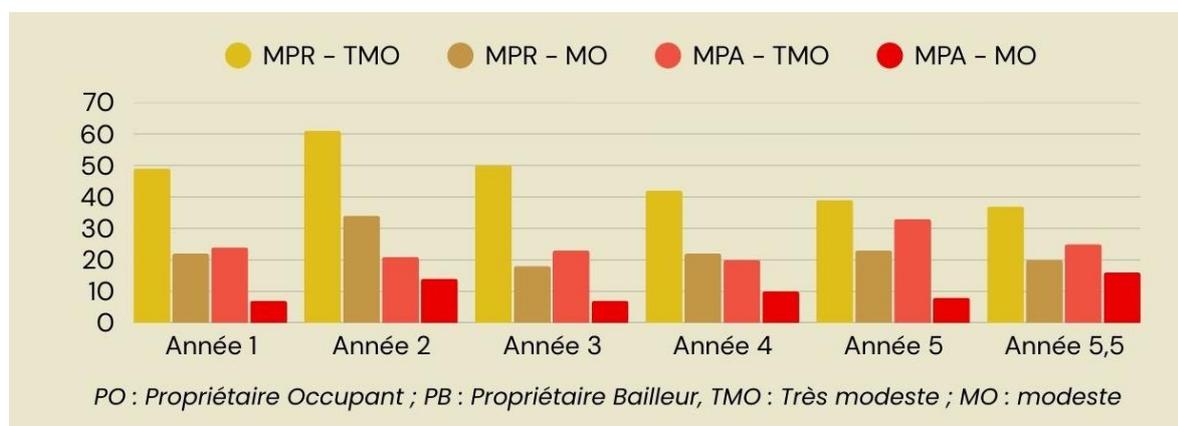


Figure 35 - Bilan des dossiers réalisés durant la dernière OPAH Intercommunale du GACG (2019-2025)

Après plus de 20 ans d'opérationnalité et de dispositifs d'accompagnement à la rénovation des logements sur le territoire, la plupart des propriétaires volontaires et en capacité (financière, sociale, etc.) de se lancer dans des travaux de rénovation ont déjà été mobilisés. Désormais, de nombreux projets dits « complexes » peinent à aboutir, freinés par des blocages financiers, des lourdeurs administratives, des contraintes techniques ou encore un manque d'implication de certains propriétaires, parfois mal informés des aides disponibles.

En collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, la ville d'Auch et la Maison du Logement et de l'Habitat, une méthodologie commune a été décidée, reposant sur des démarches proactives, qualifiées de stratégie « d'aller vers », visant dans un premier temps à rechercher à l'amiable des dossiers et des logements à rénover. Lorsque cela n'est plus possible, il est nécessaire de recourir à des dispositifs et des actions dites « coercitives ».

Selon le *Larousse*, le pouvoir coercitif est « qui contient le droit de coercition, c'est-à-dire le pouvoir officiel d'obliger, de contraindre quelqu'un à faire (ou à ne pas faire) quelque chose ».

Ainsi, la collectivité est en mesure d'utiliser ce pouvoir afin de contraindre certains propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation de leurs logements, par différents dispositifs dont nous allons examiner quelques exemples.

Dans la partie ci-dessous, nous allons aborder les dispositifs qui ont été utilisés ou qui sont envisagés pour être déployés sur le territoire auscitain. Ils sont répartis en plusieurs catégories d'actions. La première concerne les outils de veille et d'observation, parmi lesquels la Veille et Observation sur les Copropriétés (VOC), qui permet de suivre l'état des copropriétés et de constituer une base de données sur celles considérées comme en difficulté. Le permis de louer, quant à lui, se situe à l'interface entre l'observation et une première entrée dans le registre coercitif opérationnel. Il s'agit d'un outil de lutte contre l'habitat indigne et insalubre, permettant d'intervenir en amont de l'installation d'un ménage. Enfin, la taxation des logements vacants constitue un outil coercitif qui exerce une pression financière sur les propriétaires afin de les inciter à remettre leurs biens sur le marché.

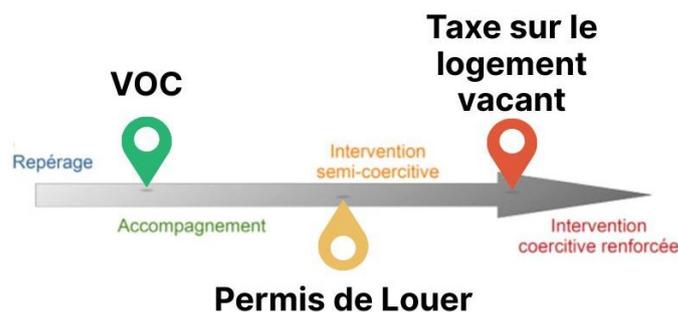


Figure 36 - Le positionnement des outils opérationnels d'Auch

A / Les outils d'Observation et de repérage

Méthodologie de Repérage et identification des logements indignes et vacants

Comme exposé plus haut par l'étude pré-opérationnelle, la lutte contre la vacance et l'habitat indigne constitue des enjeux majeurs du territoire. Ainsi nous avons dû réfléchir à la mise en place d'une méthodologie d'identification des ménages éligibles, ainsi que le repérage des logements vacants, indignes ou fortement dégradés, afin d'assurer un repérage ciblé, pertinent et efficace des situations les plus prioritaires.

Ainsi nous allons décrire plus précisément notre cheminement méthodologique qui repose sur l'exploitation croisée de données provenant de multiples sources, produites ou détenues par différents acteurs et services. Nous avons structuré notre démarche en trois temps successifs : une première phase de collecte de données, auprès notamment des services municipaux, des acteurs de terrain, des fichiers fiscaux ou encore à partir de retours d'expérience des partenaires locaux ; une deuxième phase d'observation de terrain, conduite en partie par la Maison du Logement et de l'Habitat dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle Habitat ; enfin, une troisième phase de mise en cohérence et de consolidation de ces informations dans une base de données partagée, co-construite avec les services techniques de la commune d'Auch et de l'agglomération.



Tableau 3 - Méthodologie d'identification des logements vacants et dégradés ou potentiellement indignes

Phase 1 - Collecte de données sur les logements vacants et dégradés

La démarche de collecte des données s'appuie sur une stratégie dite "en entonnoir", consistant à partir des sources les plus générales pour aller progressivement vers les données les plus fines à l'échelle locale. Nous commencerons par l'analyse des données statistiques produites par l'État (INSEE, observatoires de l'habitat, bases de données ministérielles, etc.), afin d'établir un cadre de référence global. Ensuite, nous affinerons notre connaissance du territoire en mobilisant les données issues des services locaux, tels que les services communaux d'hygiène et de santé, les signalements techniques, ou encore les fichiers des permis de construire et d'autorisation d'urbanisme. Dans cette logique, deux plateformes nationales développées par le ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires seront particulièrement utiles : Signal Logement et Zéro Logement Vacant. La première, Signal Logement, permet de centraliser et de recenser les signalements de situations d'habitat indigne ou dégradé. Elle offre un accès simplifié à des données de repérage directement issues du terrain, en provenance des citoyens ou des acteurs de proximité. Ces informations peuvent être récupérées via l'interface dédiée pour les collectivités, permettant d'identifier des logements problématiques et de prioriser les interventions. La seconde plateforme, Zéro Logement Vacant, vise à aider les collectivités à repérer les logements vacants sur leur territoire et à engager des actions de mobilisation. Elle fournit des outils d'analyse et de croisement de données fiscales (notamment via la taxe sur les logements vacants) et propose un tableau de bord interactif pour suivre l'évolution du parc inoccupé. Pour récupérer ces données, il suffit de faire une demande pour

les données LOVAC, auprès du CEREMA, et à l'obtention de l'autorisation, il suffit de créer un compte pour le territoire.

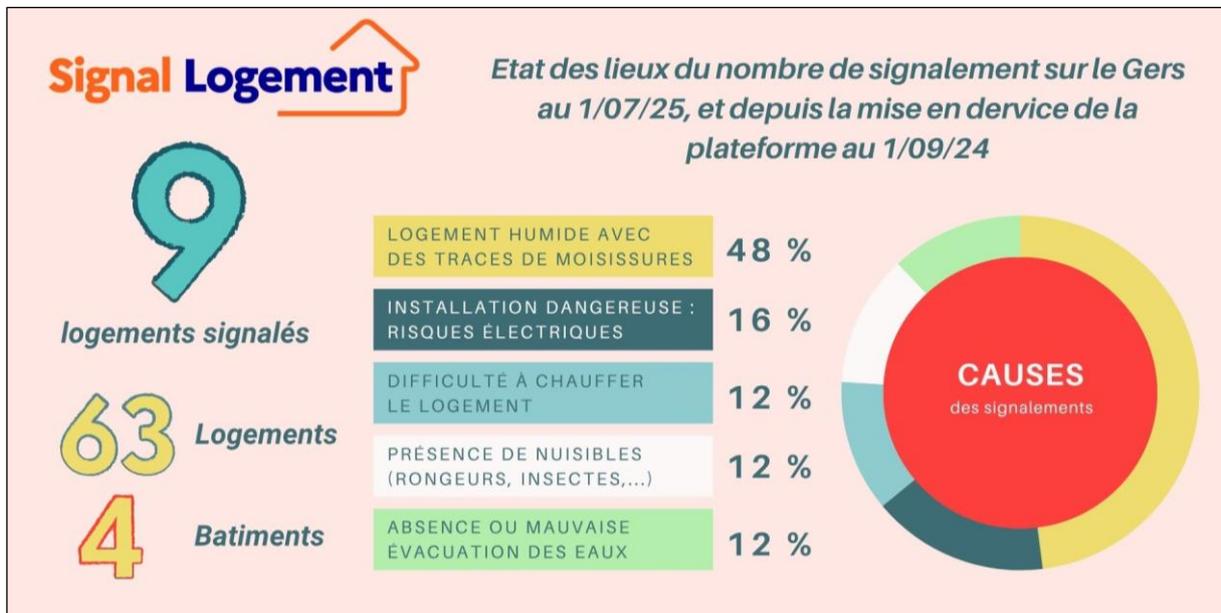


Figure 38 - La plateforme nationale Signal Logement

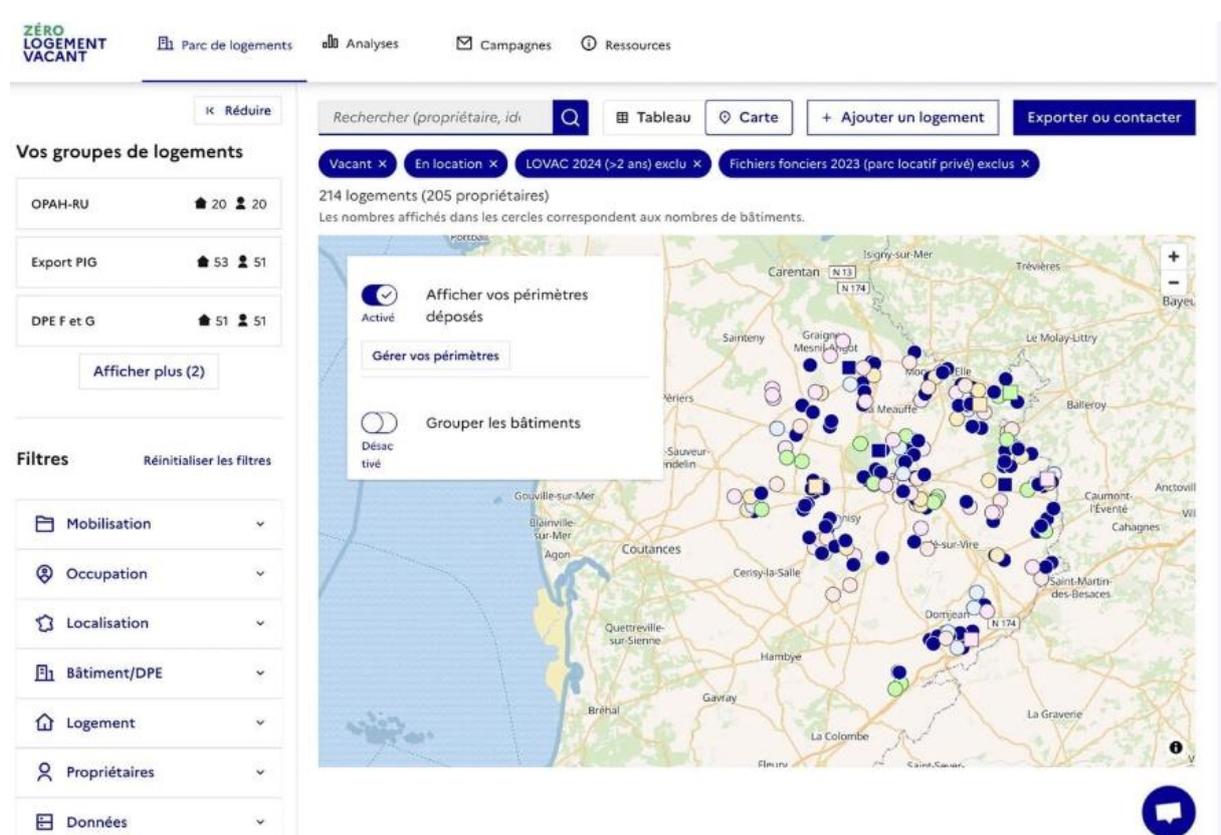


Figure 37 - La plateforme nationale Zéro Logements Vacants

Conjointement à ces deux plateformes, la Maison du Logement et de l'Habitat exploite également les données MAJIC, mises à disposition par l'Agglomération. Produites par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et mises à jour chaque année, ces bases constituent une ressource stratégique pour le suivi du parc immobilier. Elles offrent un grand niveau de précision sur les caractéristiques fiscales et cadastrales des propriétés bâties et non bâties : surface des logements, affectation (habitation, commerce, bureau, etc.), nombre de pièces, année de construction, valeur locative cadastrale, ou encore identité et adresse des propriétaires (selon les droits d'accès). Leur croisement avec d'autres données territoriales permet d'alimenter des analyses fines en matière de vacance, de décence, de structure d'occupation, ou encore de potentiel de rénovation, contribuant ainsi à une meilleure connaissance du tissu bâti et à l'orientation des actions publiques en matière d'habitat.

Veille sur DIA de Auch en 2024

Parallèlement à ce travail, et ce depuis 2003, la Maison du Logement assure une veille continue sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant la commune d'Auch. Ce suivi permet d'identifier les biens mis en vente à l'intérieur du futur périmètre de l'OPAH-RU et d'en informer la municipalité, afin d'anticiper d'éventuelles actions à mener, y compris en mobilisant des outils coercitifs tels que la préemption, la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF), les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou encore les procédures THIRORI. Il constitue ainsi un levier stratégique pour initier des projets de réhabilitation cohérents avec la démarche de reconquête du centre-ville.

Dans un second temps, cette veille foncière permet de prendre contact avec les acquéreurs de biens situés dans le périmètre concerné, afin de les informer sur les dispositifs d'aide disponibles et, si besoin, de les accompagner dans la définition et la réalisation de leur projet de rénovation, d'adaptation ou de remise en état, notamment en vue de créer une offre locative de qualité. Un appui est également proposé aux vendeurs, en facilitant la cession de leur bien grâce à une mise en relation avec un réseau d'investisseurs de confiance, partenaires de longue date. Cette approche intégrée : veille foncière, accompagnement des acquéreurs, appui aux vendeurs, s'inscrit pleinement dans les objectifs de revalorisation du centre-ville, et vise à favoriser des projets durables, cohérents et adaptés aux enjeux locaux.

Dans le cadre de sa mission, la Maison du Logement appuie également la Ville d'Auch dans l'évaluation de l'opportunité de préempter des biens situés dans le périmètre du Site Patrimonial

Remarquable (anciennement ZPPAUP). Les objectifs sont multiples : conseiller la collectivité sur l'intérêt d'exercer son droit de préemption, informer sur l'état des biens mis en vente dans ce secteur protégé, et orienter les futurs acquéreurs vers les aides mobilisables (subventions façades, aides de l'ANAH, etc.). Les informations sont recueillies auprès des notaires, agences, vendeurs et acheteurs, puis transmises au service urbanisme de la Ville au moyen d'une fiche de suivi intégrant l'avis motivé de la Maison du Logement. En 2024, 198 DIA ont ainsi été traitées, contre 218 en 2023, toutes relatives au périmètre du SPR. Cette collaboration permet un suivi qualitatif du bâti ancien et un accompagnement cohérent des politiques de valorisation patrimoniale.



Si 58 % des acquéreurs ont investi sur un ou plusieurs bien en bon état, il est tout de même important de souligner que 27% des biens vendus concernés des logements dégradés et très dégradés nécessitant d'important travaux.

En grande majorité se sont les propriétaires bailleurs qui ont plutôt fait le choix d'un tel investissement avec l'acquisition de 54 biens dégradés et très dégradés s'apparentant à des opérations d'acquisition/rénovation pour la remise sur le marché de logements locatifs.

Des Saisies de la CAF et du Service communal d'Hygiène et de Salubrité

La Maison du Logement et de l'Habitat a établi une convention avec le Service Communal d'Hygiène et de Salubrité de la ville d'Auch, et la CAF du Gers. Sur demande du Service Communal d'Hygiène et de Salubrité (SCHS) de la ville d'Auch et suite à des signalements ou des plaintes, la Maison du Logement et de l'Habitat réalise des rapports d'analyse insalubrité consistant à faire un descriptif détaillé des lieux, permettant au service concerné d'évaluer le niveau d'insalubrité du logement ou de l'immeuble, et donc de la nécessité d'engager ou non une procédure administrative (insalubrité, péril, mises en demeure...). S'agissant ici d'immeubles occupés et outre la détection d'immeubles qui n'auraient pas été repérés en amont,

cette action permettra de prospecter auprès des propriétaires concernés, en s'appuyant sur l'effet de levier engendré par les contraintes liées aux procédures engagées par le Bureau d'Hygiène.

Sur demande de la CAF du Gers et dans le cadre d'une convention de partenariat signée en août 2019, la Maison du Logement et de l'Habitat est saisie par la CAF 32 pour la réalisation de « diagnostic décence ». Lors de signalements de locataires sur l'état de leur logement, la CAF 32 nous saisit afin de réaliser une visite du logement concerné, d'évaluer la décence du logement et de réaliser des préconisations de travaux afin d'y remédier.

Phase 2 - Travail de terrain

La Maison du Logement et de l'Habitat a remporté le dernier marché public pour la réalisation de l'étude pré-opérationnelle Habitat, qui a conduit à la mise en place conjointe du Pacte territorial et de la présente OPAH-RU du Grand Auch Cœur de Gascogne. À l'issue de cette étude, nous avons mené un travail de repérage de terrain sur six communes de l'agglomération, dont Auch, afin d'évaluer l'état extérieur du bâti et la dégradation des façades. Ce diagnostic a été croisé avec des bases de données issues des services de l'État, principalement fiscales et cadastrales, afin d'identifier les situations de vacances sur le parc de logement. Sur la commune d'Auch en particulier, ce travail a été renforcé par un partenariat avec les services municipaux, notamment le Service Communal d'Hygiène et de Salubrité (SCHS), dans le cadre d'une convention. Ainsi, depuis 2024, la Maison du Logement dispose d'une base de données cartographique complète de la ville d'Auch, mise à jour régulièrement grâce aux signalements, aux visites de terrain, et à l'exploitation de bases de données complémentaires permettant d'apprécier avec précision la vacance et la dégradation du parc bâti.

Phase 3 – Constitution d'une base de données sur la vacance et la dégradation

Enfin, grâce aux deux premières phases, nous avons constitué une base de données cartographiques avec un repérage à la parcelle de la dégradation et de l'identification. Ces données permettent d'obtenir des informations telles que les caractéristiques du logement et les coordonnées du propriétaire.

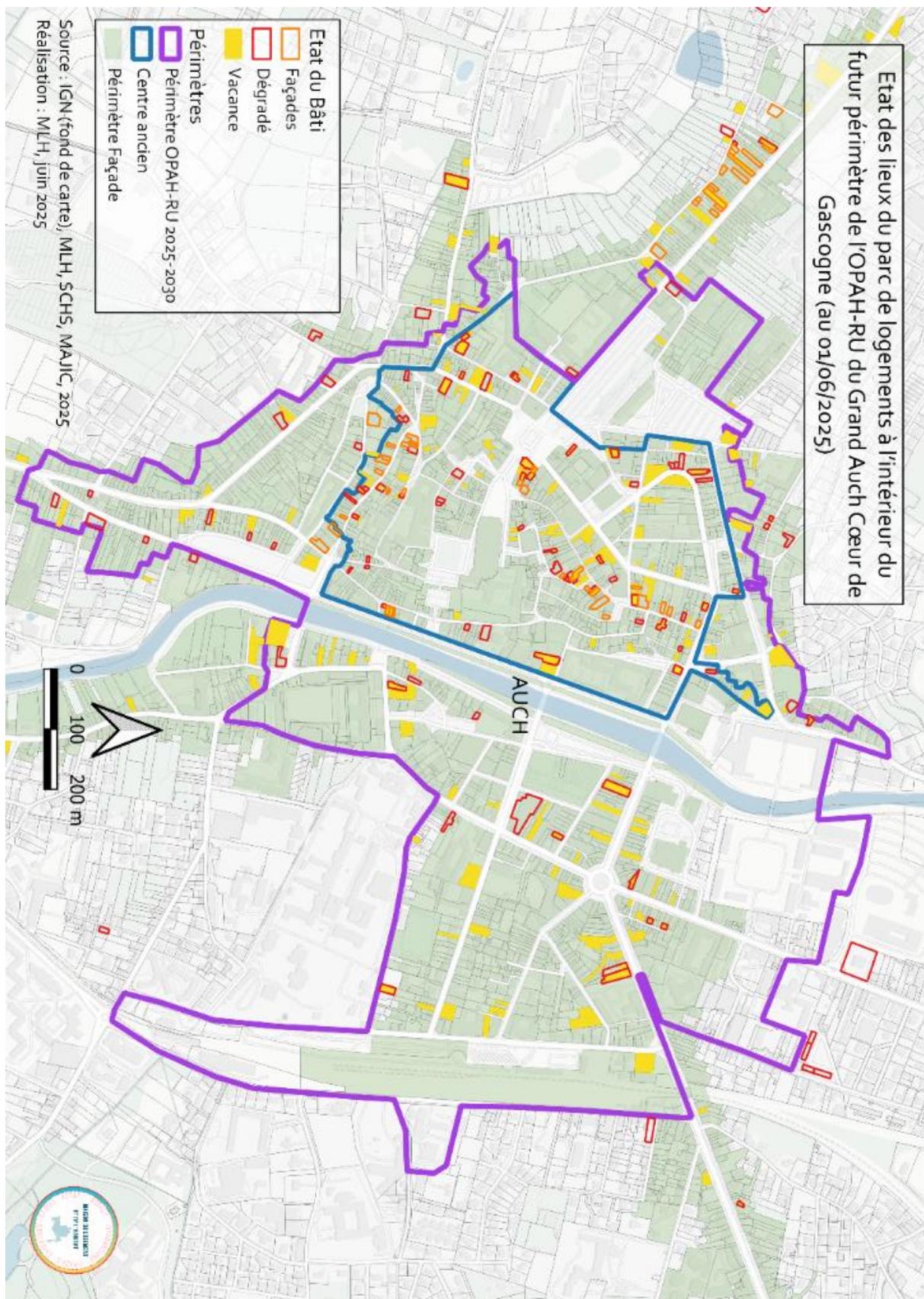


Figure 39 - Base de données cartographiques de la vacance et de la dégradation du bâti et des façades en 2025 sur le périmètre OPAH-RU d'Auch

La VOC : point d'entrée de l'opérationnel sur le volet copropriété

La rénovation énergétique des copropriétés constitue un enjeu majeur de la transition énergétique en France, mais elle demeure complexe en raison de freins organisationnels, sociaux et financiers. Comme le rappelle Charlier (2013), « la rénovation énergétique dans le secteur résidentiel privé est complexe, nécessitant une approche intégrée qui prend en compte les facteurs décisionnels des travaux de rénovation ». Les copropriétés sont des objets complexes et difficiles à étudier et représentent cependant une part significative du parc immobilier. Elles sont soumises à une forte hétérogénéité sociale et patrimoniale, ce qui rend difficile la construction d'un consensus autour des travaux.

Les travaux de Brisepierre (2019) mettent particulièrement en évidence le rôle des dynamiques collectives. Il souligne que « la participation active des habitants dans les processus de transformation de leur habitat est essentielle pour garantir une réduction durable des consommations énergétiques ». Et il insiste sur le fait que les offres intégrées de rénovation risquent de « marginaliser les habitants en les cantonnant à un rôle de financeurs » plutôt qu'à des acteurs de la transition. Plus récemment, en 2023, il met l'accent sur les petites copropriétés, souvent délaissées par les dispositifs classiques, où l'on observe « une diversité des propriétaires » couplée à une mauvaise connaissance des enjeux énergétiques et à une gestion déficiente des copropriétés, rendant l'organisation des travaux difficile. En effet, la mauvaise gestion des copropriétés est généralement palliée par l'intervention d'un ou plusieurs copropriétaires jouant le rôle de « leader énergétique ». Garrec (2015) les définit comme de véritables « porte-parole de la transition énergétique », capables de convaincre les autres grâce à leur légitimité patrimoniale et à leurs compétences, plus qu'à des motivations strictement environnementales. Ces leaders compensent les limites des syndicats, souvent peu impliqués par manque de compétences techniques, de temps ou par crainte d'engager leur responsabilité sur des travaux non obligatoires.

En partant de ce constat, les politiques publiques ont tenté de pallier ces freins, mais leur efficacité reste limitée. Le rapport du Sénat (2023) constate « un effet de stop and go » lié à l'instabilité des dispositifs, qui « provoque une confusion chez les usagers et les professionnels ». En matière de travaux de rénovation énergétique, les copropriétés se heurtent encore à des procédures lourdes et à une faible lisibilité des aides. Pour Brisepierre, Henriel et Leroy (2019), la réussite des projets dépend fortement « de la maturité collective des copropriétés et de la capacité de leurs membres à construire une dynamique partagée autour de la rénovation ». La rénovation devient alors un processus d'apprentissage collectif, où les habitants s'approprient

progressivement les enjeux énergétiques, en passant d'une logique de réparation contrainte à une logique d'investissement patrimonial et de confort.

Mais les copropriétés restent encore assez mal connues et étudiées sur le territoire. Le rapport du PUCA de 2025 commence ainsi : « Extrêmement complexes, mais aussi extrêmement diverses, les copropriétés en difficulté cumulent de multiples problèmes qui se renforcent mutuellement. Copropriétaires comme acteurs publics peinent parfois à enrayer ce processus de dégradation. » Alors que la copropriété ne représentait que 2 % des logements au début des années 1960, elle concerne aujourd'hui un tiers des résidences principales, soit plus de 10 millions de logements. Les petites copropriétés apparaissent comme particulièrement fragiles : beaucoup souffrent d'impayés importants, de conflits de gestion, d'absence d'entretien et d'augmentation des charges, ce qui alimente une véritable « spirale de paupérisation ».

Le rapport sénatorial remis en juillet 2024 souligne également la difficulté d'évaluer précisément l'ampleur du problème, faute de données exhaustives et homogènes. Selon la Banque des territoires, 215 000 copropriétés enregistrent des impayés supérieurs à 20 % de leur budget annuel, tandis que l'Anah estime que 115 000 copropriétés sont « fragiles », dont 80 % comptent moins de douze logements. Par ailleurs, 90 000 copropriétés n'auraient pas approuvé leurs comptes depuis deux ans et 23 000 depuis plus de cinq ans, révélant une gouvernance défaillante.

Dans ce contexte national, la commune d'Auch a décidé de lancer, de 2022 à 2025, un dispositif de Veille et Observatoire des Copropriétés (VOC). Ce dispositif permet à la collectivité d'apprécier l'état du parc de copropriétés. La connaissance des copropriétés et de leur fonctionnement sur le centre ancien auscitain a particulièrement mis en évidence des petites copropriétés non enregistrées. Ces copropriétés fonctionnent parfois avec un système « bancal » qui ne leur permettra pas, à long terme, de bénéficier d'aides publiques à la réhabilitation et à la mise en sécurité des parties communes. L'objectif de l'aiguillage sera de les conduire à un enregistrement au Registre d'Immatriculation des copropriétés.

En effet, l'article 52 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a institué un registre national des copropriétés afin « de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements ». Toutes les copropriétés ont désormais l'obligation d'être immatriculées depuis le 31 décembre 2018, quel que soit leur nombre de lots. Cette obligation pèse sur le syndicat des copropriétaires, mais la démarche est

réalisée par son représentant légal, en règle générale le syndic (professionnel ou non professionnel) régulièrement désigné en assemblée générale. L'inscription initiale ainsi que la mise à jour annuelle des informations sont entièrement gratuites. Le registre centralise un ensemble de données propres à chaque copropriété : identité (adresse, taille, âge, composition), mode de gouvernance (syndic professionnel ou bénévole), situation financière, caractéristiques du bâti, ainsi que les éventuelles procédures administratives ou judiciaires en cours. Ainsi, le registre national des copropriétés constitue une base de données solide pour les collectivités et un observatoire de la qualité du parc de logements en copropriété. La VOC d'Auch a fait remonter les constats suivants.

Selon le CEREMA, en 2022, on comptait 593 copropriétés à Auch, dont 264 inscrites au RNIC. Pendant la durée de l'opération, 66 nouvelles copropriétés ont pu être enregistrées. Cependant, cela ne représente que 55 % du parc total. Parmi les copropriétés enregistrées au RNIC, 44 % comptent moins de 5 logements et 25 % entre 5 et 10 logements. Or, on sait combien la gouvernance et l'organisation au sein de ces petites structures sont difficiles, voire fragiles, avec la présence fréquente de syndics bénévoles, parfois peu impliqués dans l'évolution de la copropriété et la mise en œuvre de travaux de rénovation.

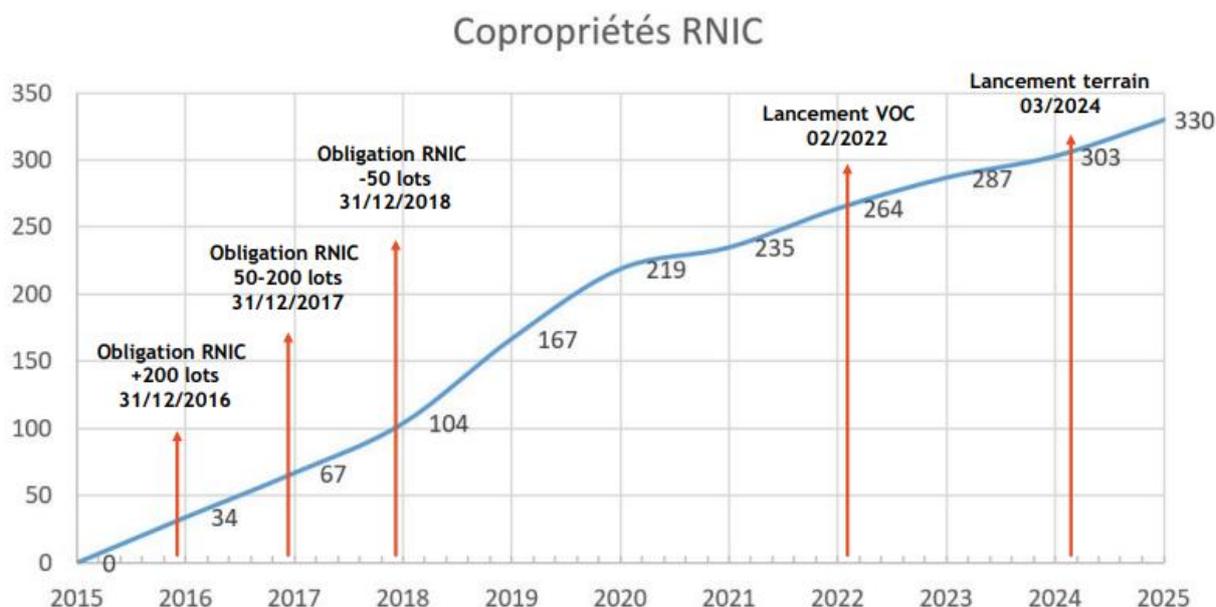


Figure 40 - Evolution du nombre de copropriétés auscitaines inscrites au RNIC

En complément, un travail de repérage des copropriétés non inscrites au RNIC a été réalisé à partir de l'extraction de fichiers SIG sur un périmètre déterminé. L'étude a porté sur 28

copropriétés représentant 213 lots. La répartition de ces lots met en évidence que 59,15 % sont des logements, 37,09 % des dépendances et 3,76 % des locaux commerciaux. Concernant l'occupation des logements, la majorité est louée (61,90 %), tandis que 19,94 % sont vacants et 18,25 % occupés par leurs propriétaires. Ce taux de vacance apparaît particulièrement élevé lorsqu'on le compare au taux moyen observé sur l'ensemble de la ville d'Auch, qui n'était que de 9,2 % en 2022. S'agissant des dépendances, la répartition est plus équilibrée : 46,84 % sont occupées, 30,38 % louées et 22,78 % vacantes. Ces résultats confirment l'existence d'une vacance importante, aussi bien dans les logements que dans les annexes, souvent liées à un bâti ancien peu réhabilité et à des parties communes vétustes.

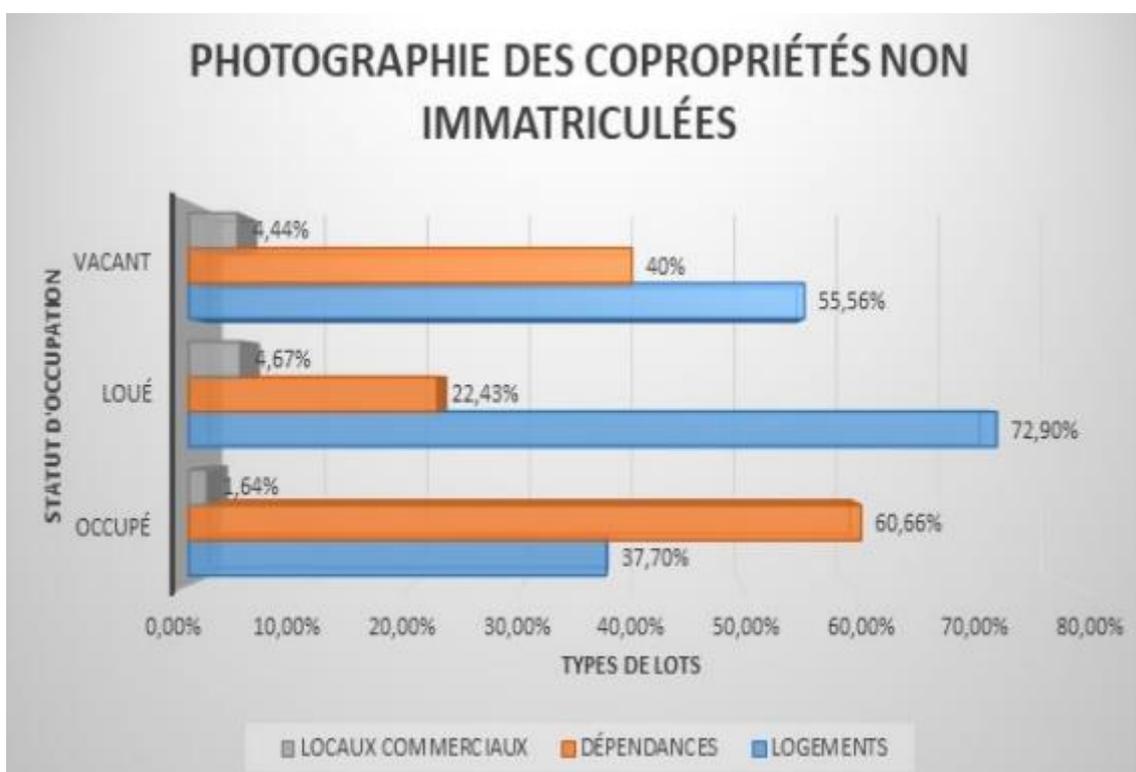


Figure 41 - Statut d'occupation des copropriétés non immatriculées au RNIC / Source : MLH, 2025

Toutefois, ces données doivent être considérées avec prudence au regard des limites du RNIC. En 2025, sur les 330 copropriétés auscitaines immatriculées, 120 ne disposaient pas d'informations complètes, 185 étaient gérées par un syndic professionnel, 39 par un syndic bénévole, et pour 106 d'entre elles, aucune information n'était disponible, traduisant une désorganisation manifeste. Le RNIC constitue donc une source utile mais incomplète, d'autant qu'une estimation situe entre 43 et 55 % la part des copropriétés auscitaines non immatriculées. Pour celles qui le sont, les informations disponibles restent souvent lacunaires, notamment sur

le plan financier, et la fiabilité des données peut être mise en cause en raison de leur caractère déclaratif, en particulier dans les petites copropriétés gérées par des syndics bénévoles.

Ces constats rejoignent les analyses du rapport de la commission d'enquête du Sénat du 18 juillet 2024 sur la « paupérisation des copropriétés ». Le rapport rappelle qu'« une copropriété ne naît pas fragile, elle le devient », en soulignant l'effet cumulé de plusieurs facteurs : le vieillissement du bâti, présent aussi bien dans les centres anciens que dans les ensembles d'après-guerre ; l'éloignement et le désintérêt des propriétaires investisseurs ; les difficultés socio-économiques des copropriétaires, dont une part importante appartient aux ménages modestes ou très modestes ; la hausse continue des charges, notamment énergétiques ; l'obligation de réaliser rapidement des travaux de rénovation énergétique ; et enfin, le vieillissement des copropriétaires eux-mêmes, souvent moins impliqués dans la gestion de leur immeuble.

Un outil d'évaluation : la fiche copropriété

De ce fait, la VOC a permis de développer une méthodologie de repérage des difficultés potentielles rencontrées au sein des copropriétés. Cette approche s'appuie sur un dispositif d'évaluation structuré autour d'une grille d'analyse spécifique à chaque copropriété (cf Annexe 6). Les fiches ainsi élaborées reposent, d'une part, sur des données statistiques issues du Registre national des copropriétés (RNC) et du Cerema, et, d'autre part, sur les informations recueillies lors des rencontres avec les syndics. Ces échanges ont permis de mettre en évidence certaines incohérences entre les données statistiques et la réalité observée sur le terrain, tout en apportant des compléments utiles à l'analyse. Conformément au référentiel de l'Anah et du Registre national des copropriétés, l'évaluation s'articule autour de quatre volets principaux : la gouvernance, l'état technique, le foncier et le volet social.

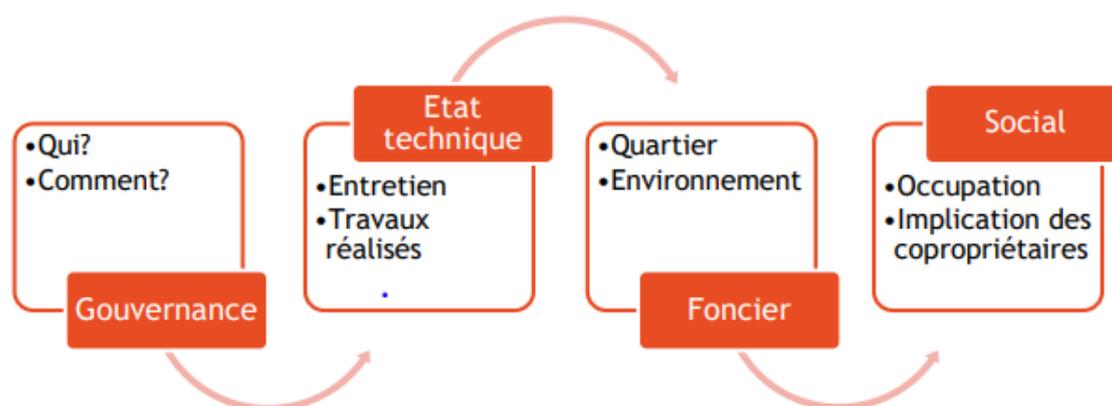


Figure 42 - Les critères d'évaluation de l'ANAH pour les copropriétés

D'après les règles de l'Anah, trois tranches de « fragilité » permettent de qualifier la situation des copropriétés :

- En difficulté : plus de 15 % de dettes,
- En fragilité : entre 8 % et 15 % de dettes,
- À observer : moins de 8 % de dettes.

Ces seuils traduisent l'état d'une copropriété et les perturbations qui peuvent fragiliser son fonctionnement. En effet, un cercle vertueux ou, au contraire, vicieux peut s'enclencher, chaque facteur venant interagir avec les autres et produire, par effet cumulatif, une amélioration, une fragilisation ou une mise en difficulté progressive de la copropriété. Les facteurs de fragilité sont multiples : la valeur patrimoniale du bien, sa valeur locative, le taux de vacance, l'ampleur des travaux à réaliser, ainsi que l'âge et la situation des occupants ou copropriétaires. Chacun suit un cycle propre, et leurs croisements peuvent engendrer des dynamiques de dépréciation et de déqualification du parc. Le schéma ci-dessous tente de résumer ces dynamiques et les indicateurs de la santé d'une copropriété.

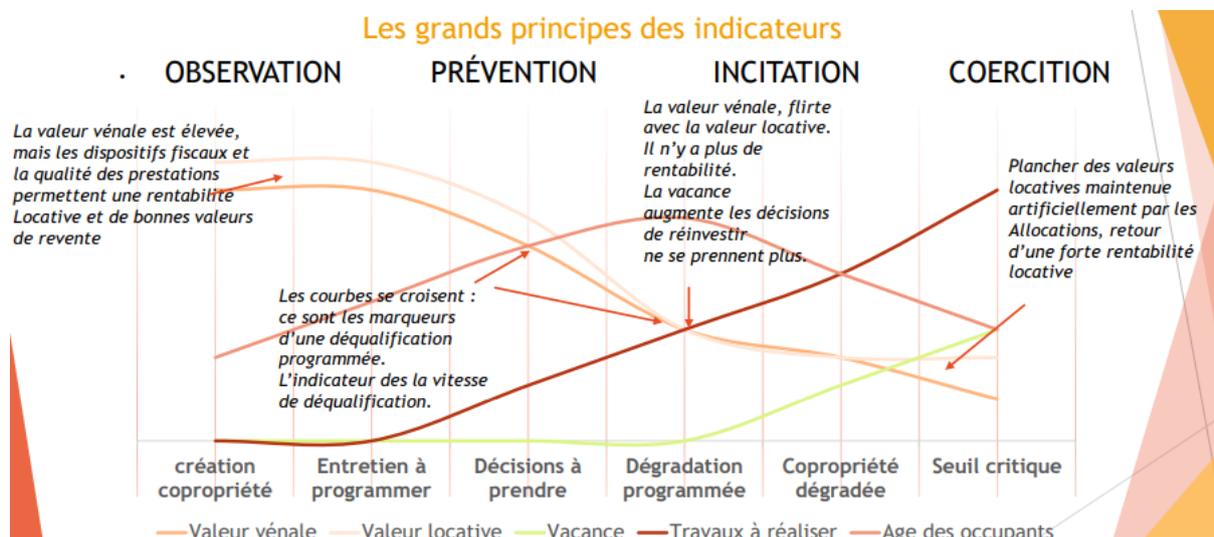


Figure 43 - Les indicateurs de l'état d'une copropriété / Source : MLH, 2025

À l'issue du diagnostic, les copropriétés identifiées comme étant en difficulté ou nécessitant des travaux de rénovation énergétique peuvent être orientées vers le dispositif de l'Anah *MaPrimeRénov' Copropriétés*. Toutefois, lorsque des blocages internes ou des difficultés de gouvernance apparaissent, la collectivité peut mobiliser des outils plus coercitifs, tels que le bail de réhabilitation, afin de restaurer la dynamique et de sécuriser le projet de territoire.

Ma Prime rénov' Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété est le dispositif actuel de l'ANAH pour soutenir la rénovation énergétique des copropriétés. Il est accessible à l'ensemble des copropriétaires et finance une partie des travaux réalisés sur les parties communes ou sur certaines parties privatives d'intérêt collectif. Le montant de l'aide est plafonné à 25 000 euros de travaux par logement et dépend du niveau d'ambition énergétique atteint : il couvre 30 % des dépenses pour une rénovation permettant un gain énergétique de 35 %, et 45 % des dépenses lorsque la rénovation assure une amélioration de 50 %.

À ces montants de base peuvent s'ajouter plusieurs compléments. Ainsi, un bonus de 10 % est prévu en cas de sortie du statut de « passoire énergétique », c'est-à-dire pour les immeubles initialement classés F ou G qui atteignent au moins la classe D après travaux. Par ailleurs, les copropriétés dites « fragiles », caractérisées par un taux d'impayés de charges d'au moins 8 % du budget voté deux ans auparavant, peuvent bénéficier d'un bonus supplémentaire de 20 % du montant des travaux, sous réserve de l'obtention des certificats d'économie d'énergie par l'Anah. Des primes individuelles existent également pour soutenir les ménages selon leurs ressources : 1 500 euros pour les copropriétaires modestes et 3 000 euros pour les très modestes. Il est à noter qu'un copropriétaire peut cumuler MaPrimeRénov' Copropriété avec MaPrimeRénov' individuelle s'il engage des travaux de rénovation énergétique dans son logement, en complément de ceux réalisés à l'échelle de la copropriété.

Les travaux éligibles concernent en priorité les parties communes, comme l'isolation de la toiture et des murs, le changement du système de chauffage ou l'installation d'une ventilation. Ils peuvent également inclure des parties privatives dès lors qu'elles sont considérées d'intérêt collectif, comme le remplacement des fenêtres.

Pour bénéficier de l'aide, la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) ou d'un audit énergétique est obligatoire. Ce document évalue la consommation énergétique du bâtiment, propose différents scénarios de travaux chiffrés et identifie les financements mobilisables. Les copropriétaires doivent également se faire accompagner par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Le choix de cet assistant ainsi que celui du scénario de travaux doivent être validés en assemblée générale. Une fois la décision collective prise, le syndic dépose un dossier unique pour l'ensemble de la copropriété, reçoit la prime, puis la répartit entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part exprimée en tantièmes.

B / Les outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne

La définition de l'habitat indigne est inscrite dans la loi comme suit :

- À l'article L. 225-14 du code pénal et la Loi n° 2003-239 pour la sécurité intérieure du 18 mars 2003 « Constitue un habitat indigne [...] toute situation d'habitat portant atteinte et contraire à la dignité humaine » ;
- Et à l'article 84 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 : « Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Selon le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, un logement est considéré comme décent s'il respecte cinq critères principaux : une surface minimale et des performances énergétiques suffisantes, l'absence de risques pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles ou de parasites, ainsi que la présence d'équipements essentiels garantissant un usage normal du logement. La définition précise de ces critères peut toutefois varier en fonction de la localisation du logement (métropole ou outre-mer) et de son statut locatif (location classique ou colocation).

Les critères de décence d'un logement en métropole, en location classique

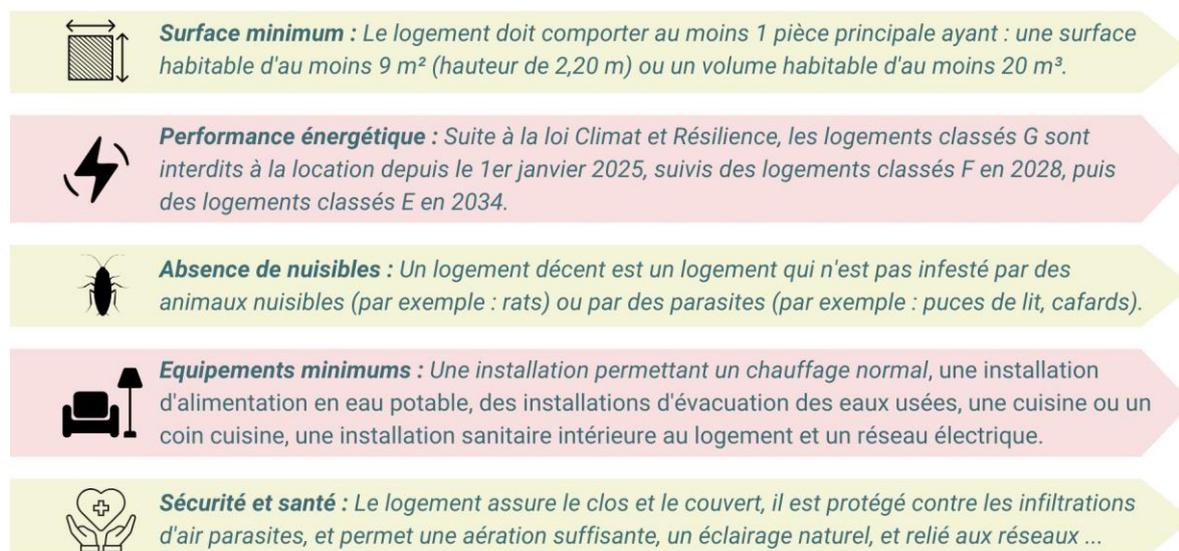
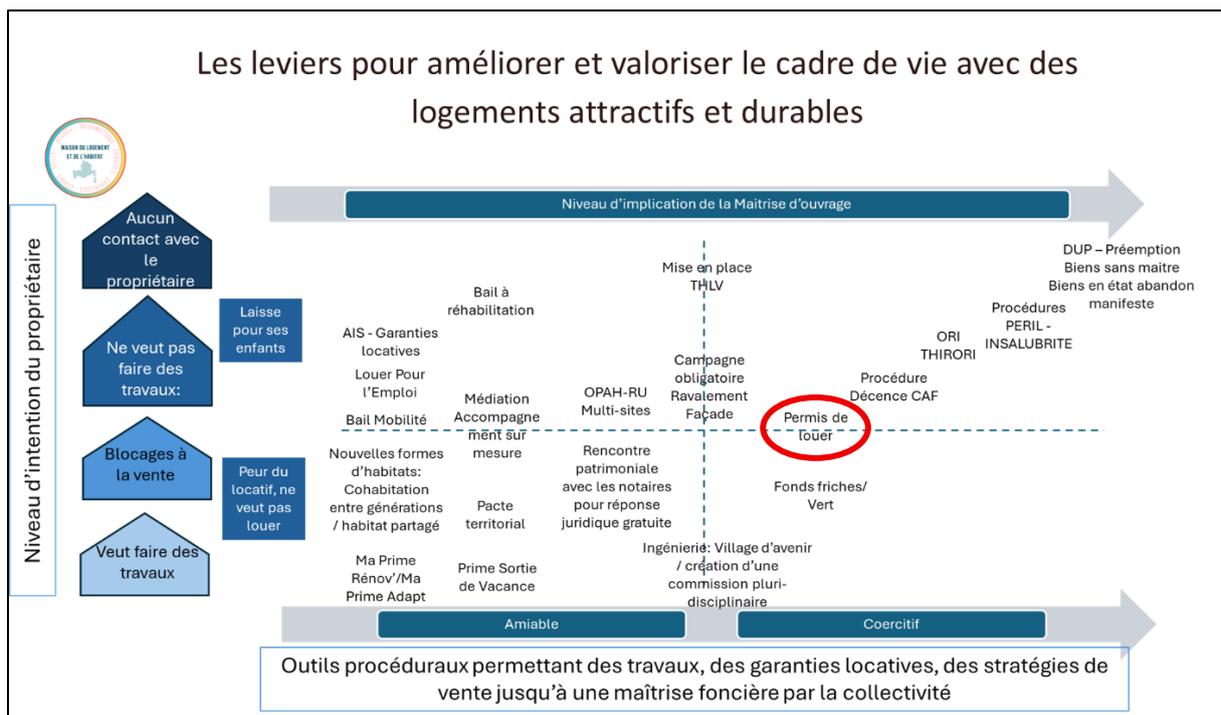


Figure 44 - Schéma de communication sur les critères de décence d'un logement, réalisé par la Maison du Logement et de l'Habitat

Le permis de louer

Ce dispositif est un deuxième outil d'observation, mais plus contraignant que celui sur les copropriétés. Le permis de louer est un dispositif réglementaire instauré par la loi ALUR, permettant aux collectivités locales de mieux contrôler la qualité du parc locatif privé dans les secteurs où l'habitat dégradé est particulièrement présent. Il s'agit d'une autorisation préalable à la mise en location d'un logement, que le propriétaire bailleur doit obtenir avant de pouvoir proposer son bien à la location. Ce dispositif vise à prévenir la location de logements indignes ou non décents, en agissant en amont, avant l'arrivée d'un locataire. Il permet à la collectivité de vérifier que le logement respecte les critères de salubrité, de sécurité et de confort minimaux définis par la réglementation. Le permis de louer constitue ainsi un outil de prévention efficace contre l'habitat indigne, tout en responsabilisant les propriétaires et en garantissant aux locataires une offre de logement de qualité. Son déploiement s'inscrit pleinement dans les stratégies locales de requalification des centres anciens et de reconquête du parc privé dégradé.



Le permis de louer a pour but d'obliger tous les bailleurs dont le logement est situé dans un périmètre donné, à solliciter la collectivité avant de signer un bail de location. Il permet à la puissance publique de prévenir la mise en location de logements susceptibles de porter atteinte à la décence, la salubrité publique et la sécurité physique des occupants. Le permis de louer apparaît donc comme un outil à la fois de repérage, de contrôle et de blocage d'une location

pour éviter les situations d'habitat indigne, et agit en complément des pouvoirs de police de la lutte contre l'habitat indigne

Etude de calibrage pour une mise en place du Permis de Louer sur le territoire auscitain

En 2021, la Maison du Logement et de l'Habitat a conduit une étude de calibrage visant à évaluer l'opportunité de mettre en œuvre un permis de louer sur le centre ancien de la ville d'Auch. Cette démarche s'inscrivait dans une volonté de lutter contre l'habitat indigne, d'améliorer la qualité du parc locatif privé, et de renforcer le contrôle sur les logements mis en location dans un secteur à forte valeur patrimoniale, mais parfois marqué par une dégradation du bâti. Pour enrichir cette réflexion, l'étude s'est appuyée sur des cas déjà opérationnels, notamment ceux de Montauban et Condom, deux villes comparables ayant instauré le permis de louer sur certains périmètres ciblés. L'analyse de ces expériences a permis d'identifier plusieurs enseignements transférables à la situation auscitaine.

À Montauban, (Weiss, 2022) le dispositif a été mis en œuvre avec un double objectif : prévenir la location de logements insalubres et accompagner les propriétaires dans une logique de réhabilitation. Le retour d'expérience montre que le permis de louer peut agir comme un levier de mobilisation des propriétaires bailleurs, notamment lorsqu'il est accompagné d'un appui technique et financier. L'articulation avec les dispositifs d'aides à la rénovation (type ANAH) s'est révélée essentielle pour enclencher une dynamique vertueuse. À Condom, ville plus petite mais confrontée à des problématiques similaires en cœur de ville, le permis de louer a été introduit comme outil de régulation dans un contexte de vacance structurelle et de fragilité socio-économique. Là encore, l'enjeu était de restaurer un niveau de qualité minimum du parc locatif, tout en envoyant un signal fort aux investisseurs et propriétaires sur les exigences attendues.

Pour Auch, ces deux exemples offrent un cadre de référence concret. Ils démontrent qu'un tel dispositif peut être pertinent s'il s'inscrit dans une stratégie globale de requalification urbaine, associant régulation, incitation à la rénovation, et accompagnement ciblé. Le calibrage réalisé en 2021 a permis d'identifier les périmètres prioritaires à surveiller, ainsi que les typologies de logements les plus concernés. Le permis de louer pourrait ainsi constituer un outil opérationnel efficace pour renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien, limiter les abus liés à la mise en location de logements dégradés, et contribuer plus largement à la politique de renouvellement urbain portée par la collectivité.

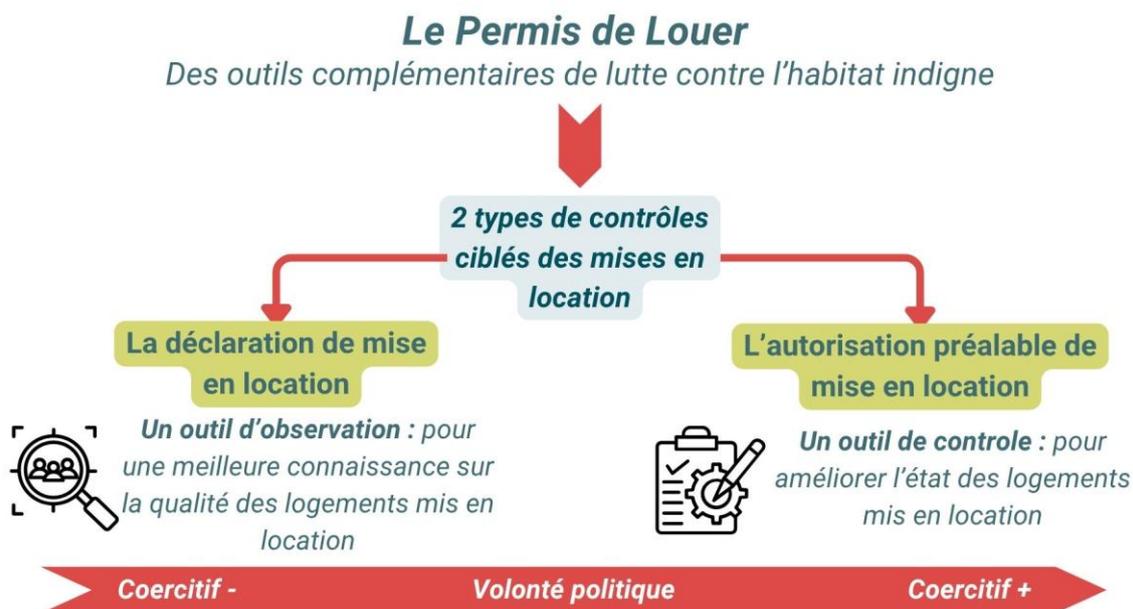


Figure 45 - Les deux dispositifs du permis de louer

Mise en place d'une déclaration de mise en location à Auch :

L'organisation d'un dispositif de Déclaration de Mise en Location (DML) pourrait s'appuyer sur plusieurs axes complémentaires. Tout d'abord, une stratégie de communication ciblée et identifiable serait essentielle, reposant sur une charte graphique cohérente, la diffusion de flyers, la mise à jour régulière des sites web de la Ville et de l'Agglomération, des annonces dans les médias locaux, ainsi qu'une sensibilisation active auprès des acteurs du logement tels que la Maison du Logement et de l'Habitat, ALOJEG, Action Logement ou encore les agences immobilières.

L'instruction des dossiers reste une question ouverte, qui nécessitera une clarification quant au portage du dispositif : relèvera-t-elle de la responsabilité directe de la collectivité, du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), d'un opérateur spécialisé tel que la Maison du Logement et de l'Habitat, ou d'un partenariat avec l'ADIL ? Par ailleurs, il serait pertinent de construire progressivement un répertoire des logements identifiés comme dégradés, insalubres ou indécents, afin de mieux cibler les interventions et de suivre l'évolution du parc locatif privé. Pour cette partie, nous pourrions nous appuyer sur notre base de données SIG, développée en concertation avec les services communaux et ceux de l'agglomération, ainsi que sur notre travail de repérage de terrain, qui constitue une ressource précieuse pour objectiver l'état du bâti et identifier les situations prioritaires.

Une procédure amiable pourrait être mise en place à l'égard des propriétaires bailleurs concernés par un logement dégradé. Celle-ci passerait par un dialogue pédagogique sur leurs droits et devoirs, la réalisation de visites techniques, et l'orientation vers des solutions d'aménagement ou de travaux, notamment avec le soutien de dispositifs d'aides existants. Enfin, le renseignement de l'observatoire local de l'habitat devra être intégré au processus, notamment via un appui technique du SIG de l'Agglomération, afin de garantir un suivi partagé, actualisé et opérationnel de la situation du parc locatif privé.

Mise en place d'une autorisation préalable de mise en location à Auch :

La mise en œuvre d'une Autorisation Préalable à la Mise en Location (APML) pourrait s'appuyer sur une organisation structurée autour de plusieurs volets complémentaires. Comme pour la DML, une communication efficace et coordonnée constitue un levier essentiel. Celle-ci pourrait s'appuyer sur une charte graphique commune, la diffusion de supports d'information (flyers, affiches), l'utilisation des sites internet de la Ville et de l'Agglomération, ainsi que sur des annonces dans les médias locaux. Une mobilisation active des acteurs du logement tels que la Maison du Logement et de l'Habitat, ALOJEG, Action Logement et les agences immobilières serait également indispensable pour relayer le dispositif et en faciliter l'appropriation.

L'instruction des demandes d'autorisation, ainsi que les visites préalables des logements, devront être confiées à une entité clairement identifiée. Plusieurs options peuvent être envisagées : la collectivité elle-même, le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), un opérateur externe missionné par la collectivité comme la Maison du Logement et de l'Habitat, ou d'autres partenaires compétents. En cas de refus d'autorisation, un accompagnement spécifique des propriétaires devra être mis en place pour les aider à lever les non-conformités.

Une procédure amiable pourra également être engagée avec les propriétaires bailleurs de logements dégradés, reposant sur une approche pédagogique. Elle pourrait inclure des entretiens personnalisés sur leurs droits et obligations, la réalisation de visites techniques, et l'orientation vers des solutions concrètes de travaux ou d'aménagement. Toutefois, dans les cas les plus problématiques, une procédure coercitive pourrait être déclenchée pour garantir la conformité du parc locatif.

Enfin, le bon fonctionnement du dispositif devra s'appuyer sur une alimentation régulière de l'observatoire local du logement, avec le soutien du système d'information géographique (SIG) de l'Agglomération, afin de suivre les résultats et ajuster les actions en temps réel.

Les limites et les clés de la réussite de ce dispositif :

Si le permis de louer constitue un outil de régulation intéressant pour améliorer la qualité du parc locatif, il présente toutefois plusieurs limites importantes. L'une des premières failles réside dans le risque de manquer sa cible : en théorie, le dispositif vise à lutter contre les marchands de sommeil et à traiter les situations remédiables, en empêchant la mise en location de logements indignes. Mais dans la pratique, les propriétaires bailleurs peu scrupuleux sont précisément ceux qui ne feront aucune démarche pour obtenir l'autorisation préalable. Selon Mével (2024), « Le permis de louer ne constitue pas une arme absolue contre les marchands de sommeil, qui disposent de multiples stratégies pour échapper aux contrôles ». En l'absence de contrôle systématique ou de moyens de coercition suffisants, ces logements non conformes peuvent ainsi rester sur le marché, en toute illégalité, échappant à la procédure. À l'inverse, les propriétaires de bonne foi peuvent percevoir le permis de louer comme une contrainte administrative supplémentaire, pesant sur leur activité locative, même lorsque leurs logements sont déjà conformes aux critères de décence. Le dispositif devient alors un contrôle sans effet, n'apportant ni incitation ni amélioration concrète. Le risque majeur est que le permis de louer se transforme en tamis inefficace, laissant passer les logements indécents ou insalubres tout en pénalisant ceux qui respectent les règles. Une autre faille juridique complique l'évaluation de la conformité des logements : le décalage entre la loi Carrez, qui mesure la surface habitable en mètres carrés, et les critères de décence, qui s'appuient notamment sur le volume en mètres cubes pour évaluer l'habitabilité. Ce décalage crée des zones d'incertitude dans l'application du permis de louer, et peut fragiliser les fondements juridiques des refus ou autorisations.

L'article de Frel-Cazenave (2024) interroge sur l'usage du permis de louer dans des territoires péri-urbains sur la région Ile de France, fortement confronté à la multiplication des divisions pavillonnaires (CF Permis de diviser introduit par la loi ALUR, se référer aux travaux de Barge, 2024) à vocation locative. Selon lui : « Le permis de louer s'inscrit dans une volonté de mieux encadrer la mise en location, mais il est mis en œuvre de façon ambivalente, entre tolérance, négociation et sanction. » En effet, la position des politiques locales et nationales apparaît ambivalente : d'un côté, la décision permet de loger davantage de personnes disposant de revenus modestes, mais elle peut également entraîner des risques d'insalubrité et une densification non contrôlée. Ainsi, entre les municipalités, l'auteur observe plusieurs usages du permis de louer, plus ou moins restrictifs et coercitifs : « Le permis de louer devient un outil d'arbitrage local entre maintien de l'ordre urbain et reconnaissance de pratiques informelles. » Certains territoires s'en servent de manière stricte, comme outil coercitif pour bloquer des

divisions abusives. D'autres y voient un outil souple de négociation avec les propriétaires : en régularisant une partie des logements : « Le permis de louer est parfois un levier pour faire remonter des informations, sans pour autant déclencher de sanctions. » Le permis de louer est loin d'être un outil strictement répressif. Il s'insère dans une logique d'encadrement négocié de la rente locative, où les collectivités locales doivent équilibrer régulation et tolérance pour maintenir l'accès au logement. L'article met ainsi en lumière la fabrique locale du droit, et montre que les instruments d'action publique sont souvent réinterprétés à l'échelle des territoires.

L'article de Bernard (2006), aborde les limites du permis de louer à partir d'une étude en Wallonie : « Le permis de location poursuit l'objectif méritoire d'éradiquer les logements en mauvais état. Toutefois, il est susceptible d'entraîner comme conséquence non désirée, notamment, l'expulsion de nombreuses familles pauvres. » Contrairement à la France où, avec la loi ALUR, le permis de louer est mis à disposition des EPCI ou des communes, dans la région de Bruxelles et en Wallonie, le permis de louer est obligatoire pour certains types de logements locatifs. Cependant, à la différence de l'exemple français, le permis de louer peut-être délivré sur simple déclaration du bailleur et sans réel organisme de contrôle, voire même sans réponse des autorités depuis un certain temps : l'octroi du permis devient alors implicite. De plus, l'auteur identifie plusieurs effets négatifs du permis de louer sur les locataires : « Le logement risque de devenir indisponible pour l'occupant précarisé qui, jusque-là, y avait trouvé refuge. »

L'expulsion temporaire ou définitive lors de travaux imposés au bailleur peut conduire à une fermeture administrative du logement si ce dernier ne se conforme pas, entraînant ainsi une expulsion légale du locataire. Et lorsque les travaux sont engagés, cela peut générer une hausse du loyer post-travaux, rendant le bien inaccessible aux anciens occupants. De facto, le système francophone belge ne prévoit aucune obligation de relogement, même temporaire : « La lutte contre l'insalubrité, échafaudée par des hommes et des femmes qui vivent dans des logements sains, ne saurait se mener au détriment des plus fragiles » (Bernard, 2006).

Selon Mével (2024), le permis de louer est un outil préventif qui permet d'intervenir en amont de la location. Ainsi, la puissance publique peut prendre des dispositions avant la mise en location et non seulement à la suite d'un signalement et d'un constat d'insalubrité, qui plongent souvent les ménages dans la précarité. Le permis de louer permet aussi d'inverser la charge de la preuve : « C'est au propriétaire de démontrer que son logement est conforme aux normes de décence. » Enfin, l'efficacité du dispositif repose sur sa complémentarité avec d'autres instruments de lutte contre l'habitat indigne et insalubre : « Le permis de louer ne peut suffire à

lui seul : il doit être articulé avec d'autres instruments de politique de l'habitat, qu'il s'agisse de financements publics, d'accompagnement social ou de dispositifs de contrôle » (Mével, 2024).

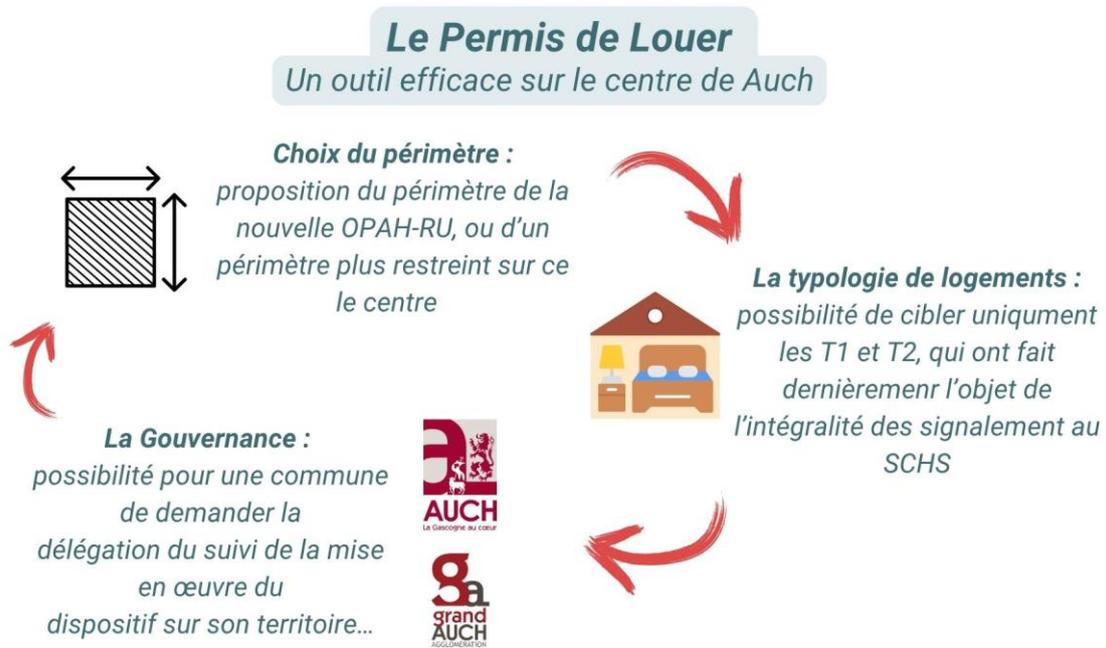


Figure 46 - Le permis de louer d'Auch / Source : MLH, 2025

C / Les outils coercitifs de lutte contre la vacance

La Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), « un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier ». Selon l'INSEE, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

La vacance d'un logement est un phénomène complexe à définir tant les situations qu'elle concerne sont hétérogènes. Selon Sowa et Bruyant (2025) : « *Les logements vacants représentent un casse-tête qui est parfois difficile à résoudre. Alors que l'offre en logements est inférieure à la demande dans bien des territoires, de nombreux lieux habitables restent vides sans que l'on puisse se les réapproprier pour les remettre sur le marché* ». Il peut s'agir d'un logement libre sur les marchés de la vente ou de la location, d'un logement temporairement indisponible pour cause de travaux, d'un logement en attente d'une décision dans un cas d'indivision ou encore d'un logement hors marché à cause de sa vétusté ou parce qu'il est destiné à la démolition. De plus, les causes sont différentes et rarement uniques, elles peuvent être liées aux caractéristiques du logement, à son état, à sa situation géographique, aux choix des propriétaires, à la conjoncture immobilière... Notons aussi que la temporalité est une question essentielle pour analyser la vacance. En effet, la vacance de courte durée est généralement considérée comme nécessaire à la fluidité du marché de l'immobilier car elle correspond au délai de changement de locataire ou du propriétaire. Une période plus longue peut s'avérer, par contre, beaucoup plus problématique. Afin de clarifier la compréhension du phénomène de vacance de logement, il semble possible d'en considérer deux catégories : « conjoncturelle ou frictionnelle » et « structurelle ».

La vacance conjoncturelle, ou frictionnelle, désigne une période transitoire durant laquelle un logement est temporairement inoccupé, en raison d'un changement de locataire ou de propriétaire, d'une mise en vente ou de travaux rapides avant relocation. Elle est généralement de courte durée (moins de six mois) et participe au bon fonctionnement du marché immobilier en facilitant la mobilité résidentielle. Dans les marchés tendus, la vacance est faible, traduisant

une rareté de logements disponibles, ce qui peut poser problème pour les ménages en recherche. Ainsi, si une vacance élevée est souvent perçue comme un dysfonctionnement du marché, l'inverse peut également signaler des difficultés d'accès au logement ou une inadéquation de l'offre aux besoins. Le taux de vacance raisonnable est estimé entre 5 et 7 %, afin de permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. On peut même, sans provocation, affirmer qu'un trop faible nombre de logements vacants constitue l'indice d'une grave pénurie. Jacquot (2005) a ainsi montré qu'un faible taux de logements vacants coïncide avec des prix élevés : « Symptôme d'une situation tendue sur les marchés du logement, la proportion de logements vacants est à son niveau le plus bas depuis la fin des années 1960. »

La vacance structurelle, quant à elle, désigne des logements durablement inoccupés, souvent pendant plusieurs années, en raison de blocages complexes et difficiles à résoudre. Elle peut résulter de situations administratives figées (indivision, succession non réglée), d'une vétusté avancée rendant les travaux trop coûteux, ou encore d'un manque d'adéquation avec la demande du marché (logement trop grand, mal situé, énergivore, etc.). Cette forme de vacance traduit généralement un faible dynamisme du marché local ou une incapacité à valoriser l'habitat existant. Contrairement à la vacance conjoncturelle, la vacance structurelle s'inscrit dans le temps long et appelle des réponses dépassant les seules politiques de logement, puisque ses causes sont souvent multiples et imbriquées. Elle peut notamment être liée à des travaux de longue durée, à un désintérêt économique des propriétaires ou encore à de mauvaises expériences locatives.

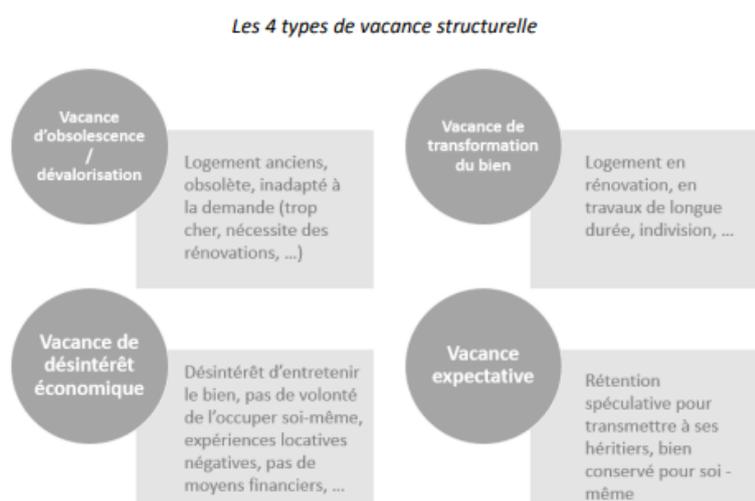


Figure 47 - Les 4 types de vacances structurelle / Source : Tankoano, 2021

La Taxe d'Habitation sur le logement vacant

L'article de Coloos et Vorms (2021) retrace les parcours des politiques publiques et des dispositifs permettant la remise sur le marché des logements vacants. Selon eux, depuis que « logements sans personne et les personnes sans logement » (A. Massot) ont été rapprochés, cela a sonné le début du scandale. L'article de Fabre Nicol (1979) au titre évocateur « Les logements vacants ne sont pas tous disponibles » tente de recenser les types de logements vacants qui représentaient 6 % à cette époque et semblaient croître rapidement. Selon eux, ce parc de logements est loin de constituer une réserve de logements intéressante et surtout directement mobilisable, car souvent composé de logements anciens en mauvais état, ou même de 10 % de logements vacants qui ne sont même pas de vrais logements. Et selon Coloos et Vorms (2021) : « cela ne suffit pas à faire du prétendu gisement inexploité des logements vacants une solution miracle au problème des sans-abri », par exemple des chambres meublées, des logements de fortune, des locaux situés au-dessus des boutiques ou des pièces indépendantes comme les chambres de bonnes qui, si elles sont inoccupées, sont souvent considérées comme des logements autonomes. Et finalement, les logements vacants susceptibles d'être directement remis sur le marché sans intervention ou rénovation sont « largement minoritaires : il s'agit pour l'essentiel de ceux sans affectation définie ou qui, offerts à la location ou la vente, ne trouvent pas preneur. » Après une étude sur les logements vacants en Wallonie, Flas (2022) souligne elle aussi le rapprochement fait entre les logements vides et les personnes sans logement, mais selon l'exemple wallon, « les logements vacants ne sont pas tous mobilisables et il est très complexe de quantifier la part de logements vacants impropres à l'habitation ».

En 2016, une étude conduite par le Commissariat général au développement durable et l'Inspection générale des finances indiquait que « ...le parc privé de logements durablement vacants est surestimé. L'augmentation de 30 % du stock de logements vacants observée depuis 2006 s'explique par une hausse conjoncturelle de la vacance en zone rurale et parmi les biens dégradés. La moitié de ce parc nécessite des travaux de remise en état. Les cas de rétention volontaire représentent moins de 10 % des locaux durablement vacants identifiés par la mission ». Coloos et Vorms (2021) abordent également la question de la sécurité locative pour les propriétaires comme objet de rétention d'un bien : pour dénoncer la fiscalité et les effets pervers de l'excès de protection des locataires qui poussent certains à préférer la certitude d'une absence de loyer au risque d'un impayé. Ainsi, cela souligne également une diversité de situations de vacance sur l'ensemble du territoire.

En somme, les politiques du logement vacant ont longtemps fait miroiter un stock de logements gardés sous le coude et mobilisables en cas de besoin. Ainsi, les politiques françaises en matière de lutte contre la vacance et de remise sur le marché de ces logements ont connu plusieurs formes plus ou moins contraignantes, en partant de l'incitation avec des subventions et exonérations fiscales, puis une taxation, ou encore plus loin, la réquisition.

Schéma n° 1 : probabilités qu'un logement soit durablement vacant



Figure 48 - Les probabilités qu'un logement soit durablement vacant / Source : Cour des comptes d'après SDES, 2023

Pour lutter contre la vacance longue durée dite structurelle, et dans un objectif d'augmenter l'offre de logement abordable dans le parc privé, la France a mis en place deux régimes fiscaux. L'un obligatoire pour une partie du territoire : la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et le deuxième facultatif et à la disposition des collectivités comme les communes ou les EPCI : la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). "En renchérissant le coût de la vacance au moyen d'une taxe, il s'agit de modifier les arbitrages économiques spontanés des bailleurs et de pousser une fraction notable d'entre eux à remettre leurs logements sur le marché" (Coloos et Vorms, 2021). Votée en 1998, l'article 51 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a institué la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). La Loi sur les logements vacants a donné lieu à la création de la taxe sur les logements vacants, qui existe depuis le 1er janvier 1999. Cette première loi visait les zones urbaines de plus de 200 000 habitants, où il existait une tension résidentielle forte avec une forte inégalité entre l'offre et la demande, et ce particulièrement en défaveur des personnes à faibles revenus. Ce premier dispositif législatif a permis une nette diminution de la vacance dans les communes concernées. Selon une étude de la Fondation pour le Logement des Défavorisés en 2010, la

baisse était de l'ordre de 21 % à 48 % dans les 8 agglomérations étudiées, contre 8,5 % pour la moyenne nationale. Cependant Mistral (2009) souligne que : « L'impôt le plus inefficace de France, c'est sans doute la taxe sur les logements vacants, exemple même d'une taxe lourdement chargée politiquement, mais d'une grande complexité, ingérable pratiquement et socialement, et donc sans réelle applicabilité ».

Par la suite, en 2013, la taxe sur le logement vacant a élargi son périmètre en descendant le nombre d'habitants à 50 000. Et ce changement permet à présent à la taxe de couvrir vingt-huit zones en France, contre huit initialement. Initialement, cette taxe avait un premier but dissuasif pour que les propriétaires mettent leur bien sur le marché, mais également de récolter des fonds qui sont directement reversés à l'ANAH. Ainsi en 2019, celle-ci a récolté 61 millions d'euros.

Selon le règlement trouvé sur le site de l'ANAH, la Taxe sur les logements vacants s'applique aux « locaux à usage d'habitation non meublés (appartements ou maisons) et vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition ». Le taux de la TLV est fixé à partir de la valeur locative de l'habitation, et il varie en fonction de la durée de vacance du logement. Depuis janvier 2023, les taux sont de : 17 % la première année où le logement devient imposable ; et 34 % à compter de la deuxième année. Et si un même propriétaire dispose de plusieurs logements vacants, il doit payer la taxe pour chacun d'entre eux. Il existe également des cas d'exonération comme :

- les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ;
- les logements détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public ;
- les logements dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence, n'étant pas considérés comme vacants ;
- les logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable. Par exemple, les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur, ou encore les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition.

Puis le deuxième dispositif français est celui de la Taxe d'habitation sur le logement vacant. Régie par l'article 1407 bis du Code général des impôts, elle peut être instaurée dans les communes autres que soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Elle cible les logements non meublés et inoccupés depuis plus de 2 ans consécutifs. La THLV est un outil fiscal local visant à lutter contre la vacance volontaire de logements en incitant les propriétaires

à remettre leurs biens sur le marché, mais son application reste complexe à cause de la difficulté à qualifier et prouver la vacance. La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) est une taxe locale que les communes ou intercommunalités peuvent décider d'instaurer pour les logements non meublés laissés vacants depuis plus de deux ans. Elle s'applique aux propriétaires ou usufruitiers de ces logements à usage d'habitation situés dans les zones concernées. Les propriétaires doivent déclarer l'état d'occupation de leur bien chaque année auprès des services fiscaux, sous peine d'amende en cas d'omission ou d'erreur. Certaines situations exonèrent de la taxe, notamment lorsque la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire (logement mis en location ou en vente sans succès), ou lorsque le logement nécessite des travaux importants rendant son occupation impossible. Le montant de la THLV est calculé en fonction de la valeur locative cadastrale du logement, multipliée par un taux fixé par la collectivité locale. Le paiement est suivi via un avis d'imposition, et les propriétaires peuvent contester la taxe tout en restant redevables tant que leur réclamation est en cours. Depuis le 1er janvier 2016, la Ville d'Auch applique une taxe d'habitation sur les logements vacants. Bien que la vacance ait diminué depuis, ce levier fiscal demeure pertinent pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens et à les remettre sur le marché, dans le respect des normes de décence et de sécurité. L'identification des propriétaires assujettis à cette taxe permettra de les orienter vers la Maison du Logement et de l'Habitat, qui pourra les accompagner dans l'étude de projets de rénovation, notamment en mobilisant des aides financières dans le cadre d'un conventionnement. Sont exonérés :

- Vacance indépendante de la volonté du propriétaire (preuve à fournir : annonces, ajustement des prix, etc.) ;
- Logements voués à la démolition, à la réhabilitation prochaine ou occupés plus de 90 jours consécutifs dans l'année ;
- Logements nécessitant des travaux importants (> 25 % de la valeur du bien) ;
- Résidences secondaires meublées déjà soumises à la taxe d'habitation.

Cette taxe est mise en place par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI (ayant un PLH). Avec une obligation de décision avant le 1er octobre pour application au 1er janvier suivant, suivie d'une notification en préfecture avant le 15 octobre et d'un repérage de la vacance fiable et précis. L'administration fournit la liste des logements vacants aux communes/EPCI. La THLV est calculée par une formule :

Assiette (valeur locative cadastrale) × taux applicable × (+ 8 % frais de gestion).

• Taux = celui de la commune si elle l'instaure, ou celui voté par l'EPCI.

Ce tableau compare trois dispositifs de taxe sur les logements vacants, les deux dispositifs français, et le dispositif wallon. Ce tableau se base sur les travaux de Tankoano (2021), Collignon (2021), Jallet (2021) et Rulens (2005). En effet, la taxe sur les logements vacants dans ces deux pays est arrivée en même temps, et a tout deux fait l'objet de révision plus récemment. Cependant, la stratégie des deux territoires est différente. En Wallonie, la taxe est mobilisable sur l'ensemble du périmètre et elle est en option sur décision de mise en place par les communes. Elle porte sur l'ensemble des biens d'habitation, et la taxe est directement perçue par les administrations communales. Cependant, les travaux de Halleux et al. (2004) démontrent que la taxe des immeubles inoccupés n'est pas efficace budgétairement pour aider à réaliser des travaux qui permettraient la remise en état des biens et leur remise sur le marché locatif.

| | Système français | Système Wallon | |
|---------------------------------|---|---|---|
| | Taxe sur les logements vacants (TLV) | La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) | La taxe sur les immeubles inoccupés |
| Depuis quand ? | La Loi du 29 juillet 1998 contre les exclusions sociales, puis étendue en 2013 | La Loi ENL de 2006 | En 1998 puis renforcé en 2021 |
| Coercition du dispositif | Taxe obligatoire (Impôt local annuel) | Taxe optionnelle (Impôt local annuel) | Taxe optionnelle (Impôt local annuel) |
| Quelle gouvernance ? | Communes et EPCI | Communes et EPCI volontaires | Communes volontaires |
| Le territoire | Zones urbaines supérieures à 50 000 habitants en tension locative | Sur l'ensemble du territoire sauf les zones soumises à la TLV | Sur l'ensemble du territoire |
| Typologie de Bâti visée | Locaux à usage d'habitation, non meublés, et dont la vacance est supérieure à 12 mois | Locaux à usage d'habitation, non meublés, et dont la vacance est supérieure à 12 mois | Les biens inoccupés ou inachevés dont la vacance supérieure à 12 mois |
| Motif d'exonération | Le bien n'est pas destiné à un usage | - Le bien nécessite des travaux de | - Le bien est confié à une AIS, - Le bien |

| | | | |
|---------------------------------|---|--|--|
| | <p>d'habitation - Le bien nécessite des travaux de grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement - La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché mais il n'y a pas de preneur ou d'acquéreur) - Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation - Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant l'année</p> | <p>grande ampleur dont le montant de ceux-ci dépasse les 25 % de la valeur du logement, - La vacance du bien est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : le bien est mis soit en vente ou en location au prix du marché ne trouve pas de preneur ou d'acquéreur, - Le bien est une résidence secondaire meublée éligible à la taxe d'habitation, - Le bien est habité plus de nonante jours successifs, soit trois mois, pendant l'année (République française, 2021)</p> | <p>fait l'objet d'une expropriation - Le bien est en cours de restauration par une autorité compétente - Le bien est en cours de réaffectation ou a subi un sinistre → Le tout moyennant des délais prévus par le décret. Toutefois, les critères d'exonération restent à l'appréciation de la commune</p> |
| <p>Calcul de la taxe</p> | <p>La taxe est calculée en fonction de la valeur locative du bien, estimée sur base du cadastre. Le taux en vigueur est de 12,5 % la première année et de 25 % les années suivantes</p> | <p>La taxe est calculée en fonction de la valeur locative du bien (comme la taxe d'habitation), estimée à partir du cadastre. Le taux applicable est celui pratiqué par la commune où se situe le bien, majoré éventuellement du taux de l'EPCL. (en 2024, le taux moyen était de 23 %)</p> | <p>Fixé à 10€ m², avec un plafond minimal de 620€/ an et par logement imposable. Les modalités de calculs peuvent également changer en fonction des communes par le calcul d'un montant forfaitaire multiplié à la surface cadastrale ou à la surface de façade. La taxe est augmentée de 100% chaque</p> |

| | | | |
|----------------------------------|---|--|---|
| | | | année supplémentaire de vacance. |
| Qui perçoit la taxe ? | Les recettes sont perçues par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) | La direction générale des Finances publiques est chargée de l'assiette, du contrôle, du recouvrement et du contentieux de la taxe | La taxe est perçue par la commune et lui procure des recettes communales |

Tableau 4 - Comparaison du système wallon et français de taxation des logements vacants

D / Une gouvernance adaptée pour une articulation entre Amiable et Coercitif

Enfin, nous allons désormais aborder la question de la gouvernance et du jeu d'acteurs dans le cadre d'un processus de réhabilitation de l'habitat et de revitalisation d'un centre ancien. Dans cette perspective, Pinson (2012) montre que le projet urbain n'est pas seulement un outil d'aménagement, mais avant tout un instrument de « gouvernance néolibérale » et de « communication politique ». Le projet urbain constitue à la fois un vecteur d'identité locale et un moyen de légitimer l'action politique en matière d'aménagement de l'espace. Dans un contexte marqué par la concurrence territoriale et le retrait de l'État, les opérations d'aménagement locales tendent ainsi à être conçues comme « des outils de marketing électoral ». Pinson souligne cependant un paradoxe : malgré les discours sur la spécificité locale et l'authenticité de l'ancrage d'un projet au territoire, « il se produit une curieuse uniformisation des thèmes d'action et des objectifs poursuivis par les villes », ce qui alimente des effets de mode en urbanisme.

Le second versant du projet urbain est lié à sa dimension néolibérale (Pinson, 2012), qui se traduit par un renversement du jeu d'acteurs. Les projets mobilisent désormais une « nouvelle oligarchie urbaine, publique autant que privée, animée de valeurs néolibérales », tout en intégrant progressivement la société civile par le biais de la participation citoyenne. Sur ce point, les travaux de Le Galès (1995) sont éclairants : il définit la gouvernance urbaine comme « un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux et d'institutions, en vue d'atteindre les objectifs définis et discutés collectivement ». Toutefois, il rappelle que si la participation citoyenne est souvent invoquée comme un idéal démocratique, elle peut se heurter dans les faits à des « pratiques sélectives » où seuls certains groupes parviennent réellement à influencer la décision. Pinson (2012) rejoint cette critique en soulignant que, derrière les discours participatifs, « la concertation et le partenariat recouvrent des pratiques très sélectives » qui privilégient les acteurs jouant le jeu de « l'attractivité territoriale » et les couches sociales les plus solvables.

Par ailleurs, Rousset-Deschamps (2000) définit la gouvernance « comme étant l'intervention combinée d'acteurs de plus en plus divers sur un territoire de plus en plus vaste, et comme la capacité de ce système d'acteurs à produire des politiques publiques cohérentes sur l'espace urbain ». L'auteur met en évidence le caractère pluridisciplinaire du jeu d'acteurs, qui se

positionne comme une condition de réussite des politiques publiques et, par conséquent, des projets urbains. Cette pluridisciplinarité constitue à la fois un outil d'analyse de l'ensemble des dimensions : économique, sociale, organisationnelle, technique, environnementale, et une condition, car sans croiser les disciplines, certains effets ou enjeux (rapports de pouvoir, effets spatiaux, contraintes techniques, ressources locales, résistances sociales) risquent d'être invisibilisés dans le projet.

Dans ce sens, Rey-Valette et al. (2010) ajoutent la notion d'interdisciplinarité pour définir la gouvernance d'un projet urbain comme le « processus dynamique de coordination entre des acteurs publics et privés aux identités multiples et aux ressources asymétriques autour d'enjeux territorialisés, visant la construction collective d'objectifs et d'actions, en mettant en œuvre des dispositifs multiples qui reposent sur des apprentissages collectifs et participent des reconfigurations/innovations institutionnelles et organisationnelles au sein des territoires ». Cela met en évidence l'idée d'un jeu d'acteurs hiérarchisés, dotés de pouvoirs plus ou moins importants, ce qui renvoie aux remarques de Le Galès (1995) sur les pratiques sélectives de la participation citoyenne. De plus, la gouvernance est aussi un dispositif actif qui fonctionne par des mécanismes de participation, de concertation et d'apprentissage commun : ce sont ces « apprentissages collectifs » qui participent aux reconfigurations et à l'innovation territoriale et organisationnelle.

Dans le contexte auscitain, la collectivité a décidé de mettre en place un groupe d'étude ou une commission pluridisciplinaire afin de maximiser les chances de réussite du projet urbain. Cette instance aura pour mission de veiller à la bonne articulation des dispositifs en cours, tels que le Pacte territorial et l'OPAH-RU. Conçu comme un espace de concertation, ce groupe de travail permettra de croiser les expertises, de partager les informations, de prioriser les interventions et d'accompagner les projets complexes. Il assurera une coordination renforcée entre les services de l'agglomération et de la ville, ainsi qu'avec les différents partenaires, en adoptant une approche transversale des problématiques liées au logement.

Cette commission regroupera la CAF 32, le Service Communal d'Hygiène et de Salubrité de la ville d'Auch, le Pôle Logement-Hébergement-Insertion (LHI), l'Architecte des Bâtiments de France, les services urbanisme et logement de l'agglomération, l'ADIL, ainsi que les opérateurs chargés du Pacte territorial et du suivi-animation de l'OPAH-RU. Ces moments d'échange permettront d'identifier les situations prioritaires, de traiter collectivement les cas complexes et d'adapter les interventions aux besoins repérés sur le terrain.

Enfin, le groupe pluridisciplinaire constituera un appui stratégique : il confrontera les expériences des différents acteurs, aidera à hiérarchiser les actions à mener et orientera les démarches à engager. Grâce à la connaissance fine du territoire de ses membres, il jouera un rôle déterminant dans l'aide à la décision et dans la réussite du projet urbain.



Figure 49 - Le groupe de travail pluridisciplinaire du GACG

➤ *Lien avec les financeurs*

Dans le cadre du suivi des dossiers de propriétaires occupants et bailleurs, la Maison du Logement et de l'Habitat entretient des relations professionnelles étroites et régulières avec les principaux financeurs, notamment l'ANAH et le Conseil Départemental du Gers. Au-delà du simple dépôt des dossiers, l'équipe opérationnelle en charge du suivi-animation collabore activement avec les instructeurs afin de sécuriser les montages, anticiper les points de blocage éventuels, et maximiser les chances de recevabilité et de financement des projets. Par ailleurs, forte de sa connaissance fine du tissu urbain et social auscitain, la Maison du Logement et de l'Habitat constitue un interlocuteur privilégié pour Action Logement dans la déclinaison locale de sa stratégie d'intervention. Cette légitimité est d'autant plus renforcée que le périmètre de l'OPAH-RU concerne exclusivement la commune d'Auch, intégrée au programme national "Action Cœur de Ville", ce qui confère à la Maison du Logement une position clé dans la coordination des acteurs et des dispositifs à l'échelle du territoire.

➤ *Les partenaires sociaux*

Au travers de ses missions d'accueil, d'aide dans les démarches (recherches de logement, litiges bailleurs/locataires) et des pré-visites insalubrité suite à des signalements, la Maison du Logement et de l'Habitat est fréquemment confrontée à des situations sociales difficiles nécessitant la mise en place d'un partenariat privilégié avec les bailleurs publics, le Toit familial, l'OPH 32 ou encore Altéal... et les travailleurs sociaux du CIAS ou du Conseil départemental du Gers. De plus, la Maison du Logement travaille depuis de nombreuses années sur des dossiers spécifiques et très sociales avec des organismes de financements sociaux comme la SACICAP Midi Pyrénées PROCIVIS dans le cadre de son activité « Missions sociales ». Signataire de la précédente convention d'OPAH-RU sur la ville d'Auch, la SACICAP permet de favoriser le financement des logements des ménages très modestes, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

➤ *Les partenaires privés*

La Maison du Logement et de l'Habitat entretient des relations régulières avec les acteurs privés de l'immobilier afin de favoriser la mise en œuvre de projets de rénovation et la mobilisation des dispositifs d'aide à l'habitat. Des entretiens sont organisés avec l'ensemble des agences immobilières d'Auch, permettant de diffuser l'information sur les aides financières disponibles (ANAH, collectivités territoriales) et de renforcer leur rôle d'orientation des propriétaires ou acquéreurs vers la Maison du Logement et de l'Habitat. En parallèle, des liens étroits sont maintenus avec les artisans du bâtiment et les fédérations professionnelles telles que la FFB et la CAPEB, afin de faciliter la mise en œuvre de travaux conformes aux exigences techniques et réglementaires. La Maison du Logement et de l'Habitat travaille également avec un réseau d'investisseurs privés, mobilisé dans le cadre de projets de création ou de rénovation de logements locatifs, notamment dans le centre-ville d'Auch. Ces partenariats, inscrits sur le long terme, permettent d'assurer une dynamique cohérente entre l'offre foncière, les financements mobilisables et les acteurs opérationnels, dans une logique de revitalisation durable du territoire.

➤ *Les partenaires du patrimoine*

Habituée à intervenir dans le centre-ville d'Auch, classé en Site Patrimonial Remarquable (SPR), la Maison du Logement et de l'Habitat collabore étroitement avec les services de l'État, notamment l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cette coopération permet d'assurer la compatibilité des projets de réhabilitation avec les exigences patrimoniales propres à ce secteur protégé, en particulier dans le cadre des opérations de ravalement de façades ou de restauration

d'immeubles anciens. Au-delà de l'accompagnement technique, la Maison du Logement et de l'Habitat contribue également à la sensibilisation du public aux enjeux patrimoniaux. Elle participe régulièrement à des événements locaux, comme ce fut le cas lors de la conférence sur l'art et les Pays d'art et d'histoire organisée à Auch en 2019. Ces partenariats renforcent l'ancrage de ses actions dans une approche qualitative, en cohérence avec l'identité architecturale du territoire.

➤ *Les partenaires institutionnels*

La Maison du Logement et de l'Habitat entretient des partenariats étroits avec les acteurs sociaux et institutionnels du territoire, dont la CAF du Gers. En vertu d'une convention signée en août 2019, elle est saisie par la CAF 32 pour réaliser des diagnostics de décence dans les logements faisant l'objet de signalements par les locataires. Ces visites permettent d'évaluer objectivement l'état du logement, d'en déterminer la conformité avec les critères de décence, et de formuler des préconisations de travaux afin de remédier aux situations insalubres ou dégradées.

Par ailleurs, un partenariat actif existe avec l'ADIL du Gers, mobilisée notamment dans le cadre de la VOC (Veille et Observation sur les Copropriétés). Ce dispositif vise à repérer les copropriétés fragiles ou en difficulté, et à mettre en place des actions d'accompagnement adaptées. L'ADIL peut également intervenir pour fournir un appui juridique lors du montage de procédures de lutte contre l'habitat indigne ou vacant. Ces coopérations renforcent l'action de la Maison du Logement et de l'Habitat dans la prévention des situations de dégradation, en favorisant une approche concertée et préventive de la gestion de l'habitat.

➤ *Une proximité avec les services de l'agglomération et de la municipalité*

Depuis sa création en 1999, la Maison du Logement et de l'Habitat entretient une relation de proximité privilégiée avec les services de la Ville d'Auch et de l'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, forte de près de 25 ans de collaboration continue. Les liens étroits entre les équipes techniques permettent un travail partenarial fluide, réactif et ancré dans les réalités locales. Cette coopération se traduit par une concertation régulière, un partage d'informations stratégiques (veille foncière, copropriétés, habitat ancien, mutations immobilières), et la co-construction de projets tels que les OPAH-RU ou les opérations en centre-ville.

Conclusion

Ce mémoire avait pour objectif d'analyser les dynamiques favorisant la réhabilitation du bâti ancien et la redynamisation des centres anciens dans les petites et moyennes villes. L'étude de cas menée sur la ville d'Auch a permis de mettre en évidence l'importance de concilier valorisation patrimoniale, amélioration de l'habitat et revitalisation urbaine pour répondre aux défis actuels des centres-villes. Il apparaît que ces processus reposent sur un enchevêtrement complexe d'acteurs et de dispositifs : collectivités territoriales, services de l'État, programmes nationaux, mais aussi initiatives locales portées par des habitants ou des associations. La réussite de telles démarches dépend de la capacité de ces acteurs à travailler ensemble et à inscrire leurs actions dans une logique de complémentarité et de continuité.

L'exemple d'Auch illustre bien les difficultés auxquelles sont confrontées les petites et moyennes villes : désertification commerciale, vacance locative élevée, fragilisation sociale et économique. Ces phénomènes sont le résultat de plusieurs décennies de politiques publiques marquées par un certain désintérêt pour les centres-villes au profit des périphéries. Pourtant, la redynamisation de ces espaces constitue aujourd'hui un enjeu territorial majeur, tant pour préserver le patrimoine que pour renforcer l'attractivité et la cohésion des territoires.

Sur le plan démographique, le territoire auscitain est marqué par un vieillissement accéléré de sa population et une fuite des jeunes générations, particulièrement touchées par la pauvreté en centre-ville et par des difficultés d'accès à un logement abordable et adapté. Ce déséquilibre fragilise l'attractivité locale et accentue la perte de vitalité économique et sociale du cœur de ville. Sur le plan résidentiel, Auch présente un parc immobilier ancien, et à forte densité dans le centre historique. Si le taux global de vacance reste modéré dans le reste du territoire, il demeure élevé et préoccupant dans le centre ancien, où la dégradation et parfois l'insalubrité du bâti renforcent la précarité des habitants. La typologie des logements, majoritairement de petite taille (T1 et T2), ne répond pas aux besoins des familles et favorise un phénomène de desserrement, conduisant à la prédominance de ménages isolés et modestes.

Ces difficultés sont amplifiées par la contrainte patrimoniale forte qui encadre le centre ancien, classé Site Patrimonial Remarquable. Si cette protection constitue un atout indéniable pour la valorisation et l'identité urbaine d'Auch, elle complexifie et renchérit les opérations de réhabilitation, rendant plus délicate la rénovation énergétique et fonctionnelle d'un parc de logements vieillissant, où les passoires thermiques restent nombreuses. Ainsi, la situation auscitaine met en évidence un double enjeu : accompagner le vieillissement de la population en

adaptant l'habitat, tout en rendant le centre-ville plus attractif pour les jeunes et les ménages actifs. Cela suppose de concilier la préservation patrimoniale avec la rénovation et la diversification de l'offre de logements, afin de lutter contre la précarité énergétique, d'améliorer les conditions de vie et de redonner vitalité au centre ancien.

Alors, face à cette multiplicité d'enjeux urbains, sociaux, patrimoniaux et économiques, la municipalité, puis l'intercommunalité du Grand Auch Cœur de Gascogne, ont mis en place depuis plus de vingt ans une série de mesures et de politiques publiques en faveur de la rénovation de l'habitat, notamment à travers les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Ces dispositifs ont été associés à des opérations de revitalisation via des projets urbains structurants, tels que la rénovation et la transformation de la Caserne Espagne, la piétonisation et la végétalisation de l'artère commerciale principale du centre ancien, ou encore des interventions sur les devantures commerciales pour lutter contre le phénomène des vitrines vides et maintenir le commerce de proximité en hyper-centre. À ces initiatives locales se sont ajoutés des dispositifs nationaux, comme Action Cœur de Ville, dont Auch est lauréat depuis 2018, permettant de subventionner des projets urbains et de renforcer la dynamique locale.

Ainsi, après vingt ans d'intervention et dans le contexte de renouvellement de ces dispositifs, une étude pré-opérationnelle a été menée pour dresser le bilan des actions menées et identifier les enjeux auxquels le territoire est confronté, afin de concevoir de nouveaux outils capables d'y répondre. Ces constats doivent constituer le socle d'une action publique structurée et graduée. Une stratégie opérationnelle efficace suppose d'articuler dispositifs incitatifs et outils contraignants. Dans le cas d'Auch, les mesures amiables comprennent des aides financières à la rénovation et à l'adaptation des logements, l'accompagnement technique des propriétaires, et des programmes de réhabilitation énergétique visant également la création de nouveaux logements sur le marché locatif. Des dispositifs tels que le Pacte territorial et l'OPAH-RU sont mis en place pour favoriser une dynamique positive en centre-ville.

Cependant, ces dernières années, ces dispositifs ont montré leurs limites face aux dossiers de rénovation plus complexes. Certains projets ne voient jamais le jour en raison de blocages divers liés aux propriétaires ou à l'état du bâti. Ces blocages peuvent être d'ordre financier (le propriétaire ne pouvant assumer le reste à charge des travaux), social (rétention du bien pour spéculation immobilière, succession ou mauvaise expérience locative), ou encore liés à des

situations de précarité comme les marchands de sommeil, où les locataires n'osent pas signaler les problèmes de peur de perdre leur logement sans pouvoir en trouver un autre adapté à leurs moyens.

Pour ces situations, la collectivité doit recourir à une deuxième série d'outils, dits coercitifs, seuls capables de résoudre certains problèmes liés aux logements. Ces outils permettent de lutter contre l'habitat indigne, les logements vacants et ou énergivores. Ces dispositifs se répartissent en plusieurs catégories :

- Des outils d'observation et de contrôle, comme la VOC pour le repérage des copropriétés fragiles, ou le permis de louer, qui permet d'évaluer la situation d'indignité avant la mise en location et l'implication d'un ménage. Le permis de louer permet d'intervenir en amont afin d'éviter que les ménages se retrouvent dans des situations compliquées et qu'une solution de logement d'urgence soit nécessaire.
- Des outils d'action, où l'on intervient directement sur les biens des propriétaires privés, soit par le biais d'une taxation, comme la THLV, soit directement sur le bien lui-même, avec la déclaration d'utilité publique ou le droit de préemption. Ces outils sont cependant difficiles à mobiliser, car ils comportent des risques financiers et juridiques pour la collectivité. L'enjeu humain n'est pas à négliger dans ces petites villes où tout le monde se connaît et où une telle décision peut être socialement difficile à accepter.

En résumé, la combinaison graduée de ces deux volets, incitation puis contrainte, permet de débloquent les situations les plus critiques, d'améliorer les conditions de logement des ménages vulnérables et de restaurer l'attractivité du centre ancien, en conciliant préservation patrimoniale et adaptation aux besoins contemporains. Passer du diagnostic à la stratégie implique ainsi de dépasser la seule observation des difficultés pour construire un projet de territoire partagé, reposant sur une gouvernance locale efficace et la mobilisation conjointe des collectivités, de l'État, des bailleurs et des habitants. C'est à ce prix que la revitalisation du centre ancien pourra devenir un levier de cohésion sociale, de transition énergétique et de redynamisation urbaine.

La principale limite de ce travail réside dans l'absence d'une analyse approfondie du jeu d'acteurs et des dynamiques de gouvernance qui accompagnent un processus de revitalisation. Or, comprendre comment une collectivité, en interaction avec ses partenaires, parvient à traiter

les problématiques de vacance et de dégradation du bâti constitue un enjeu essentiel. Cela permettrait d'éclairer non seulement la rénovation physique du parc ancien, mais aussi la redynamisation commerciale, touristique et patrimoniale du centre-ville. Plus largement, l'attractivité retrouvée d'un centre ancien doit reposer sur sa capacité à redevenir un espace de vie agréable pour les habitants actuels comme pour ceux des périphéries, qui y trouveraient à nouveau des lieux de consommation, de services et de sociabilité.

Une telle étude nécessiterait une méthodologie plus qualitative, mobilisant des entretiens auprès d'un large éventail d'acteurs : institutions publiques aux différentes échelles (État, Région, intercommunalité, commune), opérateurs privés (notaires, agences immobilières, artisans, fédération du bâtiment, spécialistes de l'habitat), mais aussi représentants de la société civile (habitants, associations, comités de quartier). Identifier les rôles et interactions de ces acteurs à chaque étape, du pré-opérationnel à la mise en œuvre stratégique et opérationnelle permettrait de compléter l'approche proposée ici.

Une seconde limite, étroitement liée à la première, concerne la dimension politique. La réalisation de ce mémoire a parfois été confrontée à la difficulté de prendre du recul face aux stratégies de communication municipale et à l'affichage politique de certains programmes. Dans ce contexte, il n'est pas toujours aisé de distinguer les dispositifs véritablement porteurs d'une réponse aux enjeux territoriaux des instruments relevant davantage d'une logique de promotion locale. L'analyse des discours politiques gagnerait donc à être abordée avec prudence, en tenant compte de cette double dimension : outil d'explicitation des orientations publiques mais aussi instrument de légitimation politique.

Ces limites ouvrent des perspectives de recherche sur l'étude plus centrée sur la gouvernance permettrait d'appréhender la revitalisation urbaine non seulement comme un projet technique, mais aussi comme un processus collectif, où se négocient des compromis entre intérêts publics, privés et citoyens. Elle mettrait en lumière les marges de manœuvre réelles des collectivités rurales et intermédiaires face aux injonctions nationales et européennes, mais aussi leur capacité à innover à travers des outils expérimentaux. Enfin, cette approche élargie contribuerait à interroger le rôle du centre ancien dans la fabrique de la ville de demain : un espace patrimonial à préserver, mais surtout un lieu de vie, de mixité sociale et de transition écologique.

Bibliographie

Alix Bonnet. *Du diagnostic territorial au projet de territoire : comprendre l'intégration et l'utilisation d'un outil au service du territoire*. Architecture, aménagement de l'espace, 2024.

Arsac, Louise. *Le renouvellement urbain, un facteur de gentrification ? Analyse croisée des impacts sur les grands ensembles et les centres anciens*. Architecture, aménagement de l'espace, 2024.

Barge, Lola. *Quelle place pour le permis de louer et le permis de diviser dans la lutte contre l'habitat indigne du territoire lyonnais ?* Architecture, aménagement de l'espace, 2024.

Béhar, Daniel, et Philippe Estèbe. "Les villes moyennes, espaces en voie de disparition ?" *Libération*, 12 mars 2014.

Bernard, Nicolas. "Évaluation du permis de louer en Wallonie et à Bruxelles." *Journée nationale d'échanges relative à l'habitat indigne* (Villeneuve d'Ascq, 30 mai 2005). Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 2006, pp. 99-103. <http://hdl.handle.net/2078.3/153311>.

Brisepierre, Gaëtan. *Les petites copropriétés et la rénovation énergétique : une première approche*. 2023.

Brisepierre, Gaëtan, Manon Leroy, et Théo Henriel. « Analyser la maturité des copropriétés vis-à-vis de la rénovation énergétique : saisir l'importance des dynamiques collectives ». 2019.

Charlier, D. "La rénovation énergétique en France dans le secteur résidentiel privé." *Revue de l'OFCE*, vol. 128, 2013, pp. 395-419. <https://doi.org/10.3917/reof.128.0395>.

Choay, Françoise, et Pierre Merlin. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. 3^e éd., Presses Universitaires de France, 2010.

Collignon, C. *La Wallonie renforce sa lutte contre les logements inoccupés*. Gouvernement wallon, Gouvernement de la fédération Wallonie-Bruxelles, 2021. <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/publications/la-wallonierenforce-sa-lutte-contre-les-logements-inoccupes.publicationfull.html>.

Coloos, Bernard, et Bernard Vorms. “Pour en finir avec les logements vacants.” *Politique du logement*, févr. 2021, <https://politiquedulogement.com/2021/02/pour-en-finir-avec-les-logements-vacants/>.

Dalmasso, Pauline. *La revitalisation des centres-bourgs dans les villes petites et moyennes*. Mémoire, 2018.

Dumont, Gérard-François. *Les territoires français : diagnostic et gouvernance. Concepts, méthodes, applications*. Armand Colin, 2018.

Fabre, François, et Christian Nicol. “Les logements vacants ne sont pas tous disponibles.” *Économie et statistique*, no. 107, janv. 1979, pp. 53-63.

Faculté des sciences, Département de géographie. *Le logement vacant en Wallonie : Comment lutter contre ce phénomène*. Mémoire de Master, Sarah Tankoano, 2020-2021.

Flas, Mathilde. “La vacance, angle mort des politiques du logement.” *Urbanisme*, no. 425, 2022, pp. 54-59.

Frel-Cazenave, Benoît. “Un encadrement négocié de la rente locative ? Usages ambivalents du ‘permis de louer’ face à la division des pavillons en banlieue de Paris.” *Belgeo*, no. 2, 2024. Mis en ligne le 17 mai 2024. Consulté le 27 août 2025. <https://doi.org/10.4000/11p6h>.

Garrec, S. L. “Copropriétaires « leaders » de projets de rénovation énergétique, des « porte-parole » de la transition énergétique ?” In M.-C. Zélem et C. Beslay (éds.), *Sociologie de l'énergie : Gouvernance et pratiques sociales*. CNRS Éditions, 2015, pp. 125-134. <https://doi.org/10.4000/books.editions-cnrs.25872>.

Genestier, Philippe. “Gilles Pinson, *Gouverner la ville par projet*. *Urbanisme et gouvernance des villes européennes* (2009).” *Les Annales de la recherche urbaine*, no. 107, 2012, pp. 131-133. https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2012_num_107_1_2809_t1_0131_0000_3.

Goeury, David, et al. “Chapitre 9. Principes et méthodes du diagnostic territorial.” *Introduction à l'analyse des territoires. Concepts, outils, applications*. Armand Colin, 2016, pp. 193-213.

Halleux, J.-M., L. Gaiardo, S. Gerard, A. Timmermans, L. Kessler, J.-M. Lambotte, V. Perin, et B. Pirotte. *Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés*. Rapport final de la subvention 2003-2004, Ministère de la Région wallonne, CPDT, 2004, inédit, 202 p. + annexes.

Jacquot, Alain. “Comportements résidentiels et marché du logement.” *Économie et statistique*, nos. 381-382, 2005, pp. 3-15.

Jallet, A. *Logements inoccupés : trois mesures pour aider les communes*. L’avenir.net, 2021. https://www.lavenir.net/cnt/dmf20210304_01560461/logements-inoccupes-trois-mesures-pour-aider-les-communes.

Lardon, Sylvie, et Vincent Piveteau. “Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux.” *Géocarrefour*, vol. 80, no. 2, 2005, pp. 75-90.

Le Galès, Patrick. “Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine.” *Revue française de science politique*, vol. 45, no. 1, 1995, pp. 57-95. <https://doi.org/10.3406/rfsp.1995.403502>.

Mével, Violette. “Le permis de louer : un outil innovant dans la lutte contre l’habitat indigne.” *Métropolitiques*, 29 avr. 2024.

Mirat, Martin. *La reconquête des centres-villes des villes moyennes : l’exemple du centre-ville de Pau*. Mémoire, 2017.

Mistral, Jacques, et al. *Loger les classes moyennes : la demande, l’offre et l’équilibre du marché du logement*. Documentation française, 2008.

Pegney Benito-Espinal, François. “Territoire, territorialité : objets d’étude de la géographie pour une analyse des territoires de l’histoire antillaise.” *Outre-Mers. Revue d’histoire*, vol. 100, no. 378, 2013, pp. 13-26. https://www.persee.fr/doc/outre_1631-0438_2013_num_100_378_4995.

Plan Urbanisme Construction Architecture. “(Ré)gé(n)rer les copropriétés dégradées : Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité (2025-2030).” PUCA, 7 févr. 2025, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/re-ge-ne-rer-les-coproprietes-degradees-comprendre-a2917.html>.

Razemon, Olivier. *Comment la France a tué ses villes*. Rue de l’Échiquier, 2016.

Rousset-Deschamps, Marcel. “Gouverner les métropoles. Quelle actualité ?” *Villes en parallèle*, nos. 30-31, déc. 2000, pp. 12-34. <https://doi.org/10.3406/vilpa.2000.1291>.

Rulens, G. “Le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. Convergences et ruptures.” *Les Echos du Logement*, no. 1, Ministère de la Région wallonne, 2005, 72 p.

Sénat. *Rapport n° 811 (2022-2023) : Efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique*. Commission d'enquête présidée par Dominique Estrosi Sassone, rapporteur Guillaume Gontard, 29 juin 2023. Sénat, <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-113.html>.

Sowa, Charline, et Hugo Bruyant. "Les logements vacants, une ressource pour l'aménagement urbain de demain." *Ébullitions*, 31 janv. 2025. <https://doi.org/10.59655/ne52122995492>.

Talau, Jean-Marc. "La nouvelle gouvernance de l'aménagement et de l'urbanisme aux Pays-Bas." *Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat*, GRIDAUH, 2010, pp. 561-574. <https://droit.cairn.info/droit-de-l-amenagement-de-l-urbanisme--9782281127836-page-561?lang=fr>.

Weïss, Frédéric. *Une trajectoire montalbanaise : stratégie territoriale et gouvernance urbaine d'une ville moyenne vue au travers de la redynamisation du quartier Villebourbon et de la politique nationale Action Cœur de Ville*. Mémoire, 2022.

Table des illustrations

| | |
|--|----|
| Figure 1 - Les 4 phases de l'étude pré-opérationnelle du Grand Auch Cœur de Gascogne et les objectifs initiaux..... | 14 |
| Figure 2 - Les Phases du diagnostic de territoire selon Lardon et Piveteau (2005)..... | 18 |
| Figure 3 - Les Phases du diagnostic de territoire selon Dumont (2018) | 19 |
| Figure 4 - Les 4 registres d'analyse selon Lardon et Piveteau (2005) | 20 |
| Figure 5 - Évolution démographique de la population du GACG | 22 |
| Figure 6 - Représentation cartographique du parc de logements vacants et de résidences secondaires dans le GACG Source : IGN, INSEE, 2021 / Réalisation : MLH, 2024..... | 23 |
| Figure 7 - Représentation cartographique de la structure des ménages dans le GACG..... | 25 |
| Figure 8 - Etat des lieux du parc de logement dans le GACG en 2025..... | 26 |
| Figure 9 - Une population vieillissante avec des besoins croissants d'adaptation, dans le Grand Auch Cœur de Gascogne en 2025 | 27 |
| Figure 10 - Etat des lieux de l'emploi dans le GACG en 2021 | 28 |
| Figure 11 - Les revenus dans le GACG en 2021..... | 29 |
| Figure 12 - Les programmes nationaux et régionaux de renouvellement urbain dans le Grand Auch Cœur de Gascogne en 2025 / Source : IGN, INSEE, 2024 / Réalisation : MLH, 2024.. | 30 |
| Figure 13 – Favoriser l'installation de nouveaux ménages sur le territoire du GACG..... | 33 |
| Figure 14 - Les enjeux du patrimoine..... | 33 |
| Figure 15 - Schéma réalisé par la Maison du Logement et de l'Habitat et présenté lors du COPIL habitat du rendu du diagnostic territorial..... | 39 |
| Figure 16 - Diagramme de répartition du nombre de propriétaires bailleurs et occupants au cours de l'OPAH-RU 2020-2025 du GACG | 46 |
| Figure 17 - Diagramme représentant les subventions moyennes distribués aux ménages durant l'OPAH-RU 2020-2025 du GACG | 47 |
| Figure 18 - Diagramme représentant l'augmentation du nombre de dossier d'adaptation des logements face à la perte d'autonomie durant l'OPAH-RU 2020-2025 du GACG | 48 |
| Figure 19 - Plafond de ressources hors île-de-france et en outre-mer au 1er janvier 2025 | 50 |
| Figure 20 - Montant des subventions ANAH en fonction des travaux réalisés pour un dossier MPR parcours "rénovation d'ampleur" | 50 |
| Figure 21 - Les travaux d'adaptation financés par MPA et les étapes pour obtenir les subventions | 52 |
| Figure 22 - Montant des subventions ANAH pour un dossier MPLD | 54 |

| | |
|--|-----|
| Figure 23 - Le conventionnement LocAvanatages' de l'ANAH..... | 55 |
| Figure 24 - Parcours d'un ménage accompagné par un MAR pour l'obtention des aides de l'ANAH..... | 56 |
| Figure 25 - Les 3 volets du Pacte Territorial du GACG..... | 58 |
| Figure 26 - Périmètre ORT de la ville d'Auch..... | 66 |
| Figure 27 - Périmètre de l'OPAH-RU 2025-2030 de la ville d'Auch..... | 72 |
| Figure 28 - Ilot Rue Brune / Rue Dessoles..... | 75 |
| Figure 29 - Ilot place de la Libération..... | 76 |
| Figure 30- Ilot rue Barbès..... | 78 |
| Figure 31 - Ilot rue Caumont / Rue Florence..... | 79 |
| Figure 32 - Ilot rue Charras..... | 80 |
| Figure 33 - Ilot rue du Pouy / Rue Diderot..... | 81 |
| Figure 34 - Ilot route de Toulouse..... | 82 |
| Figure 35 - Bilan des dossiers réalisés durant la dernière OPAH Intercommunale du GACG (2019-2025)..... | 85 |
| Figure 36 - Le positionnement des outils opérationnels d'Auch..... | 86 |
| Figure 37 - La plateforme nationale Zéro Logements Vacants..... | 89 |
| Figure 38 - La plateforme nationale Signal Logement..... | 89 |
| Figure 39 - Base de données cartographiques de la vacance et de la dégradation du bâti et des façades en 2025 sur le périmètre OPAH-RU d'Auch..... | 93 |
| Figure 40 - Evolution du nombre de copropriétés auscitaines inscrites au RNIC..... | 96 |
| Figure 41 - Statut d'occupation des copropriétés non immatriculées au RNIC / Source : MLH, 2025..... | 97 |
| Figure 42 - Les critères d'évaluation de l'ANAH pour les copropriétés..... | 98 |
| Figure 43 - Les indicateurs de l'état d'une copropriété / Source : MLH, 2025..... | 99 |
| Figure 44 - Schéma de communication sur les critères de décence d'un logement, réalisé par la Maison du Logement et de l'Habitat..... | 101 |
| Figure 45 - Les deux dispositifs du permis de louer..... | 104 |
| Figure 46 - Le permis de louer d'Auch / Source : MLH, 2025..... | 108 |
| Figure 47 - Les 4 types de vacances structurelle / Source : Tankoano, 2021..... | 110 |
| Figure 48 - Les probabilités qu'un logement soit durablement vacant / Source : Cour des comptes d'après SDES, 2023..... | 112 |
| Figure 49 - Le groupe de travail pluridisciplinaire du GACG..... | 120 |

Table des tableaux

| | |
|---|-----|
| Tableau 1 - Les enjeux et objectifs de l'étude pré-opérationnelle Habitat..... | 37 |
| Tableau 2 - Les objectifs quantitatifs du Pacte Territorial 2025-2027 du GACG..... | 69 |
| Tableau 3 - Méthodologie d'identification des logements vacant et dégradés ou potentiellement indignes..... | 88 |
| Tableau 4 - Comparaison du système wallon et français de taxation des logements vacants | 117 |

Tableau des Annexes

| | |
|---|--|
| Annexe 1 – Exemple d'un dossier Ma Prime Rénov', propriétaire occupant | |
| Annexe 2 – Exemple d'un dossier Ma Prime Adapt', propriétaire occupant | |
| Annexe 3 – Exemple d'un dossier Ma Prime Adapt', propriétaire occupant | |
| Annexe 4 – Exemple d'un dossier LocAvanatges', propriétaire bailleur | |
| Annexe 5 – Exemple d'un dossier LocAvanatges', propriétaire bailleur | |
| Annexe 6 – Grille d'évaluation d'une copropriété en centre-ville d'Auch | |



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



Projet Energie

Maison individuelle d'une surface de 136 m², de 1978 en partie rénovée (Rdc).

Etage : Ancien convecteur et Poêle à granulés flamme verte installé à partir de 2020 en appoint, fenêtres SV, isolation d'origine.

Travaux réalisés : Mise en place d'une PAC air/air + Isolation des combles + Remplacement des menuiseries et mise en place d'une VMC



Total travaux :
23 034 €

Subventions ANAH :
16 699 € (73%)

Subventions département :
1 200 € (5%)

Reste à charge propriétaire :
5 135 € (22 %)

7 BIS RUE GAMBETTA, 32000 AUCH - Tél : 05.62.05.52.80 - E-mail : contact@maisonlogement.com



Projet Adaptation

Maison du début du XXe, d'une surface d'environ 100 m², dans le centre ancien d'Auch. La maison est organisée sur 2 niveaux avec au RDC, l'entrée, la cuisine, le salon-salle à manger. Et à l'étage, les chambres ainsi que la salle de bain et WC. Un escalier permet l'accès à l'étage.

Travaux réalisés : Mise en place monte escalier et adaptation salle de bain



Total
travaux :
12 742 €

Subventions
ANAH :
8 169 €
(64%)

Subventions
ville :
1 167 €
(9%)

Reste à charge
propriétaire :
3 406 €
(27%)

Projet Adaptation

Maison de 1980 d'environ 250 m² sur deux niveaux. Elle se compose au rdc d'une pièce de vie, d'une cuisine, d'un bureau, d'un WC ainsi que d'un garage ; l'étage lui est composé de 3 chambres dont une avec salle d'eau attenante, un grand salon, un grand dressing et un WC.

Seule et rencontre de plus en plus de difficultés pour enjamber son bac à douche d'environ 15 cm de haut, peu pratique et dangereux.

Travaux réalisés : Adaptation salle de bain en douche à l'italienne





Projet : Propriétaire bailleur, dossier Très Dégradé

Immeuble sur 5 niveaux, datant du 19ème siècle, située dans le centre historique d'Auch. Le projet consiste en la création de 3 logements de qualité (LOC 1) :

- 1 T2 de 40 m² au RDC
- 2 T3 en duplex: le premier de 74 m² eu R-1 et R-2, et le deuxième de 87 m² au R+1 et R+2

Travaux réalisés : réhabilitation complète de l'immeuble



7 BIS RUE GAMBETTA, 32000 AUCH - Tél : 05.62.05.52.80 - E-mail : contact@maisonlogement.com



Total TTC Travaux : **306 316 €**



7 BIS RUE GAMBETTA, 32000 AUCH - Tél : 05.62.05.52.80 - E-mail : contact@maisonlogement.com



Projet : Propriétaire bailleur, dossier Très Dégradé

Immeuble ancien du 18^{ème} siècle d'angle donnant sur la rue Charras et la rue Villersexel. L'immeuble se compose de 4 niveaux, avec une surface habitable de 167 m². La réhabilitation de l'ensemble du bâti a été réalisée dans le respect architectural et patrimonial du bâtiment (conservation des boiseries intérieures, en façade remplacement des menuiseries à l'identique et reprise ou remplacement des pierres à vues, etc.) tout en améliorant le confort de vie et le niveau des consommations énergétiques des logements.

Travaux réalisés : projet de réhabilitation et de réaménagement a pour finalité la création de 3 appartements à la location



7 BIS RUE GAMBETTA, 32000 AUCH - Tél : 05.62.05.52.80 - E-mail : contact@maisonlogement.com



Total TTC Travaux : 204 552 €



ESTIMATION LOYER CONVENTIONNE SOCIAL

| | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| LOYER Mensuel HC | 350,00 € | 294,00 € | 372,29 € | 1 016,29 € |
| LOYER Annuel HC | 4 200,00 € | 3 528,00 € | 4 467,48 € | 12 195,48 € |
| LOYER HC sur 9 ans | 37 800,00 € | 31 752,00 € | 40 207,32 € | 109 759,32 € |
| DEDUCTION FISCALE* - des revenus locatifs HC | 50% | 50% | 50% | 50% |



Projet : Propriétaire bailleur, dossier Très Dégradé

Réhabilitation d'un Ilot rue Gambetta / Rue du Pouy, sur plusieurs lots datant du 19e.

Travaux réalisés : réhabilitation et remise aux normes pour 8 logements





Total TTC Travaux : **644 577 €**



Reste à charge Propriétaire : **322 715 € (49 %)**

| ESTIMATION LOYER CONVENTIONNE INTERMEDIAIRE | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| LOYER Mensuel HC | 556,00 € | 481,00 € | 421,00 € | 481,00 € | 468,00 € | 155,00 € | 446,00 € | 579,00 € | 3 587,00 € |
| LOYER Annuel HC | 6 672,00 € | 5 772,00 € | 5 052,00 € | 5 772,00 € | 5 616,00 € | 1 860,00 € | 5 352,00 € | 6 948,00 € | 43 044,00 € |
| LOYER HC sur 6 ans | 40 032,00 € | 34 632,00 € | 30 312,00 € | 34 632,00 € | 33 696,00 € | 11 160,00 € | 32 112,00 € | 41 688,00 € | 258 264,00 € |

Simulation des loyers HT sur 6 ans : **258 684 €**

7 BIS RUE GAMBETTA, 32000 AUCH - Tél : 05.62.05.52.80 - E-mail : contact@maisonlogement.com



Observatoire des Copropriétés Ville d'Auch



IDENTITE

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Adresse | 18 rue de la Convention |
| Nom de la copropriété | La Convention |
| Nombre de Copropriétaires | 13 |
| Nombre de logements | 13 |
| Référence cadastrale | AD0600/801/802 |
| Type de syndic | Bénévole |

NOTE DE FRAGILITE

A OBSERVER

8,1 / 10

Evaluation de l'offre :

5,6 / 10

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Date de construction : | 1975 |
| Etiquette énergétique moyenne : | D |
| Date des derniers travaux : | 2015 |
| Etat général des parties communes : | CORRECTE |



Evaluation immobilière et foncière :

9,5 / 10

| | |
|--|-----------|
| Taux de vacance : | 0 % |
| Prix moyen au m ² : | 2 460 € |
| Ecart prix au m ² copro/ prix au m ² du quartier : | + 1 115 € |
| Nombre de vente(s) : | 1 |



Evaluation de la situation administrative et financière :

9,8 / 10

| | |
|--|------------|
| Taux d'impayés de charge / budget annuel année N-1 : | 1,33 % |
| Date du règlement de copropriété : | 26/09/2014 |
| Part des copropriétaires débiteurs sur le nombre de lots : | 0 % |
| Taux de participation aux AG : | 90 % |
| Nombre d'arrêtés en cours : | 0 |



Evaluation sociale et économique :

7,5 / 10

| | |
|---|------|
| Part des Propriétaires Occupants : | 77 % |
| Nombre de logements Conventonnés : | 3 |
| Part de propriétaires occupants Modestes/Très Modeste : | NC |

