



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur
le**

**Programme d'Orientation et d'Action pour l'habitat du PLUi-H de L'agglo Foix-
Varilhes**

2025-2035

Grille d'analyse pour le compte du bureau CRHH

L'agglo Foix-Varilhes en quelques données clés :

Née le 1er janvier 2017 de la fusion de la Communauté de communes du Canton de Varilhes et de la Communauté de communes du Pays de Foix, la communauté d'agglomération du Pays de Foix-Varilhes, dénommée **L'agglo Foix-Varilhes**, couvre un territoire de 444 km² (9% du département) et compte **42 communes**.

Avec **32 200 habitants** (RP 2021), L'agglo représente la deuxième intercommunalité de l'Ariège en nombre d'habitants après la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées CPAP (40 455 hab.).

Le territoire intercommunal compose avec plusieurs caractéristiques paysagères et géomorphologiques de l'Ariège, à la confluence de la plaine (nord de L'agglo), du Plantaurel et des reliefs de piémont renvoyant aux espaces montagnards (34 communes de L'agglo sont soumises à la loi Montagne) et traversé par le cours de l'Ariège sur un axe Nord-Sud.

L'agglo bénéficie d'une bonne accessibilité puisqu'elle est traversée par les axes de communications majeurs du département que sont la RN20 et la voie ferrée.

La commune de Foix, en tant que préfecture, représente le cœur administratif du département ; ce statut confère à son pôle d'emploi une dynamique économique dominée par les sphères publique et présentielle.

L'agglo exerce des compétences majeures au service du territoire et des habitants : développement économique, promotion du tourisme, aménagement de l'espace, mobilités, habitat, politique de la ville, environnement, gestion d'équipements sportifs et culturels, accueil de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse, service aux personnes âgées...

Un **premier PLH** a été adopté le 19 décembre 2019 pour période 2020 – 2025.

La compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transférée à L'agglo Foix-Varilhes par ses communes membres le 1er juillet 2021 et un **PLUi comprenant un volet Habitat** a été prescrit en février 2022. Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 10 juillet 2024 et **le projet de PLUiH a été arrêté par le Conseil communautaire du 21 mai 2025**.

Les documents cadres s'appliquant sur le territoire

- Le **SCoT de la Vallée de l'Ariège**, approuvé en 2015, couvre 97 communes réunies en 3 Intercommunalités (CC Portes d'Ariège Pyrénées, L'agglo Foix-Varilhes et la CC du Pays de Tarascon). En parallèle de l'élaboration du PLUi-H de L'agglo, le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Ariège a lancé la révision du SCoT de 2015. Le projet de SCoT est arrêté et désormais en phase de consultation des personnes publiques associées. Une enquête publique est prévue à l'automne 2025.
- Le **Plan Climat Air Energie de la Vallée de l'Ariège**, porté par le Syndicat Mixte du SCoT à l'échelle de son périmètre et pour le compte de ses trois intercommunalités en 2017. Cette politique énergétique a été adoptée en 2020.
- Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD) de l'Ariège 2018 – 2024. Sa révision a été engagée en février 2024 et le document actuel est prorogé jusqu'en décembre 2025.
- Le **Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** (SDAHGDV) de l'Ariège établi pour la période 2022-2028
- La **Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises**, adoptée en 2009. Elle est en révision pour définir un nouveau projet pour les Pyrénées Ariégeoises pour la période 2025-2040. 22 communes de L'agglo (principalement à l'Ouest et au Sud) sont comprises dans le périmètre du PNR.

Indicateurs clés :

- **Une croissance démographique continue**, avec un léger ralentissement sur la période 2013-2019 : +0,39% habitants par an entre 2009 et 2020

+146 habitants/an sur la dernière décennie (2008-2019)

Un fléchissement avec un taux annuel moyen de +0,18%/an sur la période 2013-2019 (+58 habitants par an)

Mais une tendance similaire à la période longue entre 2020 et 2025 : + 148 habitants par an

- Un parc total de 19 100 logements dont 80% de résidences principales, 10% de résidences secondaires et 10% de logements vacants (RP Insee 2021)

Entre 2013 et 2019, le parc de logements s'est accru de 5,5%, soit 997 logements supplémentaires.

- Le parc locatif social (au sens Loi SRU) recensé au 31 décembre 2021 est composé de 1 387 logements, soit environ 9% du total des résidences principales de L'agglo. Le parc HLM géré par l'OPH 09, principal bailleur social présent sur le territoire de l'intercommunalité, représente la moitié de l'offre locative sociale (695 logements au 1er janvier 2021 selon RPLS).

- Un objectif annuel de 160 nouveaux logements par an dont environ 30 logements sociaux (conventionnés privés, locatifs sociaux publics et en accession sociale), prévus par le PLH entre 2020 et 2025, 170 logements autorisés en moyenne sur la période 2021-2023

- Une production de 183 logements sociaux sur la durée du PLH 2020-2025 (dont 107 logements sociaux publics, 34 logements en accession sociale à la propriété et 42 logements conventionnés privés).

Carte localisation géographique de L'agglo Foix-Varilhes dans la région Occitanie

Source : AUAT





Quelques objectifs quantitatifs déclinés dans le POA pour l'habitat du PLUi-H 2025 - 2035

- Un accueil de 1 300 habitants d'ici 10 ans
- Une production de logements de 150 à 160 logements en moyenne par an, avec au moins 20% de logements locatifs sociaux soit une trentaine de logements par an
- La remise sur le marché de 200 à 250 logements vacants en 10 ans (soit 20 à 25 logements par an)

La production du logement

Diagnostic

Le diagnostic analyse-t-il le besoin en logements (par type de parc, par typologie, au regard des caractéristiques démographiques et revenus des ménages) ?

Oui.

Le diagnostic du territoire présente une analyse des évolutions démographiques du territoire, des profils des habitants selon l'âge et le type de ménage, des catégories socio-professionnelles et des niveaux de revenus (pièce 1.1.3).

En lien avec ces évolutions, sont analysées les caractéristiques du parc de logements, ainsi que l'accessibilité de l'offre en location et en accession.

Les tensions dans le parc social sont également abordées (p.38-41), et un chapitre est consacré spécifiquement aux besoins des ménages âgés, des jeunes, des gens du voyage et des personnes vulnérables (p.61-66).

ORIENTATIONS	
Les objectifs généraux de production répondent-ils aux besoins en cohérence avec le marché local ?	Oui. L'objectif de production de 1600 logements (soit 160 logts/an) pour la période 2025-2035, a été estimé en cohérence avec le maintien de la dynamique de croissance démographique du territoire et la volonté des élus de polariser l'accueil de population. La méthode d'estimation des besoins est expliquée dans la pièce 1.2 du rapport de présentation. Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT en cours de révision, il est cohérent au regard des dynamiques passées, puisque correspondant au taux de croissance moyen affiché par le territoire sur la période 2009-2020. Il est par ailleurs conforté par les dernières données de l'INSEE qui confirment la poursuite de la croissance, avec un taux d'accroissement annuel moyen de +0,38% entre 2016 et 2022 (RP 2022). Les objectifs déclinés par commune tiennent compte de la capacité d'accueil des équipements communaux actuels et programmés, ainsi que du potentiel de production de logements des espaces déjà urbanisés. De plus, face aux besoins de diversification de l'offre, une attention particulière est accordée au renforcement de la production de l'offre locative, notamment sociale (représentant 20% de l'objectif de production global, alors même que le territoire n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU). De plus, le plan pluriannuel d'investissement 2026-2031, élaboré avec le principal bailleur social, prévoit d'ores et déjà une production moyenne annuelle de logements sociaux publics locatifs et en accession de 27 logements par an (hors logements communaux et propriétaires bailleurs conventionnés).
A quelle maille les objectifs de production sont-ils territorialisés ? Pour les communes concernées, les objectifs sont cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?	Les objectifs de production globaux pour la période 2025 – 2035 sont déclinés selon l'armature territoriale. Cette armature de projet est le fruit d'échanges politiques et techniques qui ont abouti à la définition de quatre strates de communes et de leurs rôles dans l'organisation et le fonctionnement attendus du territoire. Des feuilles de route ont été établies pour chacune des quatre strates de l'armature : Pôle fuxéen, Bipôle Varilhes-Verniolles, Pôles relais, Maillage villageois. Elles précisent les objectifs de production selon le rôle de la strate dans cette armature et en fonction du potentiel de production de logements des communes, prioritairement dans les espaces déjà urbanisés (810 logements en densification sur 1590 logements à produire). Aucune commune de L'agglo n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU, néanmoins les objectifs de production de logements sociaux sont également déclinés par strate de l'armature en cohérence avec les besoins de diversification de l'offre. Ils sont traduits, le cas échéant, dans des OAP spécifiques.
Les objectifs sont-ils déclinés par	Les objectifs de production sont déclinés au travers du POA avec

typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels et collectifs ?	une part significative de logements locatifs sociaux correspondant à 20% de la production totale. Un besoin en petites typologies, principalement en locatif, a été identifié sur le territoire et est mentionné dans les actions 2.1, 2.2 et 4.2. L'action 2.2 précise les besoins et modalités de développement de l'offre sociale sur le territoire. L'agglo veillera, en cohérence avec les actions susmentionnées, à assurer une programmation permettant de répondre aux besoins identifiés. Pour exemple, une réorientation a d'ores et déjà été opérée dans le cadre de l'Opah-RU afin de privilégier les petites typologies.
Les objectifs sur le LLS, le parc privé conventionné et l'accès sociale sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)	Oui. Le diagnostic a pointé le besoin de diversification de l'offre de logement du territoire (locatif social, locatif privé conventionné, accès sociale) compte-tenu des niveaux de revenus des habitants et de la tension accrue sur le parc locatif social. Cette diversification est identifiée comme stratégique pour accueillir des familles primo-accédantes ou éviter le départ des ménages à budget limité vers d'autres territoires, et pour faciliter les parcours résidentiels des ménages les plus modestes, dont les jeunes. Ainsi, le POA accorde une attention particulière à la production de logements locatifs sociaux qui doivent représenter 20% des logements produits sur la période 2025-2035, soit 320 logements environ. L'action 2.2 détaille les modalités de l'aide à la production de ces logements. Une priorité est aussi donnée à la production de logements sociaux dans le parc existant (logements communaux, opérations d'acquisition-amélioration) ou en renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU, ainsi qu'au conventionnement de logements privés dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat privé Opah-RU/ORT (actions 3.3 à 3.5).
ACTIONS	
Les moyens techniques et financiers permettant la réalisation des objectifs fixés sont-ils identifiés et cohérents ?	Les moyens financiers et techniques mobilisés par l'EPCI pour la réalisation de ce programme d'action sont détaillés dans le tableau qui figure en fin de document. Ils permettront la mise en place et le suivi des objectifs établis dans le POA sur 2025-2035, avec notamment 1,5 ETP dédié entièrement à l'animation de la politique de l'habitat et du foncier. De plus, des moyens financiers seront annuellement accordés à cette politique sur la durée de validité du document, notamment par le moyen de l'externalisation de certaines actions (SPRH-France Rénov', accompagnement LHI-adaptation au vieillissement, GDV,...). L'agglo mobilisera également ses partenaires techniques et financiers, ainsi que les opérateurs spécifiques pour les différentes compétences à mettre en œuvre.
Le volet foncier du PLH	
Diagnostic	

Des analyses ont-elles été menées sur : la consommation foncière, la dynamique des marchés fonciers et immobiliers et le potentiel foncier ?	Oui. L'intégration du document de programmation habitat au PLUi-H a permis d'adosser la démarche à une étude foncière approfondie, socle de l'élaboration du document d'urbanisme. Cette étude est présentée dans le Rapport de présentation (pièces 1.1.4 et 1.3). Les objectifs de production de logements ont été fixés en tenant compte des capacités foncières communales validées avec les élus lors des nombreuses rencontres communales.
Orientations	
Une stratégie foncière a-t-elle été mise en œuvre : *politique d'anticipation foncière afin de maîtriser le développement urbain et optimiser la gestion du foncier pour produire des logements accessibles ; *limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire ZAN dans le respect des documents cadres (Scot, SRADDET)?	Le PADD et le POA identifient la nécessité de définir et mettre en œuvre une stratégie foncière. C'est l'objet de la fiche action 1.2 qui précise les modalités d'interventions déjà engagées et à développer afin de répondre à une diversité d'objectifs : - Favoriser la maîtrise du foncier par la puissance publique (en propre ou via l'EPFO) afin d'assurer la réalisation des actions du PLUi-H, notamment celles portant sur le renouvellement urbain, la production de logements neufs et le développement de l'offre sociale et abordable. - Connaître et maîtriser les prix fonciers et immobiliers sur l'intercommunalité. - S'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière portée par le PLUi-H et les documents supérieurs. La limitation de la consommation d'espace et l'inscription du PLUi-H dans la trajectoire ZAN ont été un des fils directeurs de l'élaboration du PLUi-H. Le SRADDET et le SCOT étant en cours d'élaboration, le PLUi-H anticipe la mise en œuvre du ZAN. Le PLUi-H arrêté le 21 mai 2025 prévoit une diminution de plus de 50% de la consommation d'ENAF consacrée à l'habitat (46,7 ha contre 95,79 ha sur la période précédente de référence).
Actions	
Un partenariat avec l'EPF (ou autre acteur) est-il envisagé ?	Oui. L'agglo est d'ores et déjà engagée dans un travail partenarial avec l'EPFO, afin de favoriser le portage de fonciers stratégiques. Entre 2020 et 2025, huit communes du territoire, représentant plus de 60% de la population de L'agglo, ont signé des conventions de portage avec l'EPFO. Dans l'action 1.2 portant sur la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière intercommunale, l'EPFO figure comme un des partenaires principaux à mobiliser pour la production de logements, y compris sociaux.
Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il déjà en place ? Sinon, comment est-il prévu (indicateurs, partenariat) ?	Consciente du rôle stratégique d'un observatoire de l'habitat et du foncier pour l'animation et le pilotage du PLUiH, l'intercommunalité cible spécifiquement cet outil dans son action 5.2 relative aux outils de pilotage et de suivi. A la demande de L'agglo Foix-Varilhes, une étude de préfiguration d'un observatoire de l'habitat et du foncier a été initiée à l'échelle du SCOT de la Vallée de l'Ariège en 2023. Cette

	étude a été confiée à l'AUAT. Sur la base de ces réflexions, un dispositif permettant le suivi d'un premier socle d'indicateurs (principalement sur l'habitat) est en cours d'élaboration par l'AUAT en concertation avec ses membres. Une mise à disposition de cet outil est prévue pour le second semestre 2025. L'agglo pourra appuyer la structuration de son OHF sur cette première brique.
Un accompagnement de l'EPCI auprès des communes est-il formalisé sur la stratégie foncière (mise en compatibilité des documents d'urbanisme, mobilisation des outils fonciers...) ?	Les communes ayant conventionné avec l'EPFO peuvent déjà bénéficier de son ingénierie de projet. Les autres communes bénéficient de conseils et de soutiens techniques en matière d'action foncière et de montage des opérations de la part de l'EPCI. Le travail de formalisation de la stratégie foncière du territoire qui reste à engager (cf. action 1.2) sera l'opportunité de compléter la teneur et les modalités de cet accompagnement. Les nombreuses rencontres communales réalisées à l'occasion de l'élaboration du PLUi-H ont déjà permis de poser des bases en matière de priorisation des fonciers et modalités d'interventions opérationnelles.

L'amélioration et le développement de l'offre locative sociale

Diagnostic

La demande locative sociale est-elle bien analysée ?	Oui. L'analyse de la demande locative sociale est intégrée au diagnostic du territoire (p.38-41 de la pièce 1.1.3) figurant dans le rapport de présentation. Y sont détaillées diverses analyses sur la structure et l'évolution du parc locatif social, sur l'évolution de la demande exprimée et sur les attributions de logements.
Les besoins en réhabilitation sont-ils identifiés ?	Les besoins en réhabilitation du parc de l'Office Hlm de l'Ariège sont également abordés dans le diagnostic (p.39). La rénovation du parc locatif social de l'OPH09 est abordée, notamment au travers des opérations de réhabilitation menées entre 2014 et 2018 sur les cités Aimé Surre et Pierre Faur de Foix. En outre, L'agglo a financé en 2024 la réalisation de diagnostics de performance énergétique (DPE) sur l'ensemble de son parc de logements communaux. Les logements les moins bien classés (F ou G) ont fait l'objet d'audits énergétiques réglementaires (AER) également financés par L'agglo en 2024, permettant d'évaluer et d'identifier les zones de surconsommation énergétique du bâtiment et de proposer des mesures d'amélioration de ces points déficients grâce à la réalisation des travaux préconisés.

Orientations

Les objectifs de production LLS et de réhabilitation sont-ils réalisables et cohérents au regard des besoins et des spécificités des territoires (demande LLS, capacités financières des ménages, etc..) ?	Oui. L'agglo se fixe un objectif d'environ 320 logements locatifs aidés à produire en 10 ans, correspondant à 20% de la production totale de logements (similaire aux prescriptions du SCoT). Cet objectif sera décliné au sein des différentes strates d'armature
--	--

de manière à assurer une diversification du parc dans les zones plus rurales, tout en concentrant la majorité de l'offre locative aidée au sein des polarités où se situe majoritairement la demande.

Il est à noter que, conformément à l'un des objectifs du PLH 2020-2025, ces différentes strates d'armature sont aujourd'hui confortées par le déploiement en 2022 du réseau de transport en commun urbain « L'agglo-bus » et du transport à la demande, réseau de transport structuré qui permet une accessibilité accrue aux services et à l'emploi.

Rappel : aucune commune du territoire n'est soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, plusieurs communes font toutefois l'objet d'une obligation minimale de production de logements à loyers modérés à inclure dans la production d'offre nouvelle :

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

Cet objectif de production permettra :

- D'augmenter la part de l'offre sociale dans le parc de résidences principales et d'améliorer la réponse à une demande en croissance,
- Diversifier l'offre au regard des besoins identifiés (typologies, niveaux de loyers, localisation).
- Contribuer à la réhabilitation du parc locatif communal existant et favoriser le développement d'une offre communale conventionnée au sein des communes les moins urbaines du territoire.

L'objectif d'offre sociale nouvelle s'appuie en effet sur le développement de logements sociaux publics et privés conventionnés (cf. action 2.2). L'objectif retenu tient compte de la capacité de programmation de l'OPH de l'Ariège, augmentée des perspectives permises par la diversification récente des opérateurs sur le territoire (projets d'Alogéa notamment). S'y ajoutent les perspectives identifiées dans le cadre du repérage des projets de conventionnement de logements communaux (dont sorties de vacance) et celles permises par les opérations d'amélioration en cours et à venir sur le territoire en matière de conventionnement de logements privés (cf. actions de l'orientation 3).

L'élaboration en parallèle du volet H, du cadre spatial et réglementaire du PLUi, a permis de valider les capacités de production de logements des communes sur la période lors de multiples échanges avec les élus. L'intégration de volumes

	minimaux de logements locatifs aidés à produire, dans certaines OAP sectorielles à vocation d'habitat, participera à l'atteinte de l'objectif. Dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat, une cinquantaine de logements par an ont été agréés pour la réalisation de travaux de sortie de précarité énergétique depuis 2021. La continuité des moyens de financement mis en place par L'agglo permettra de maintenir ce rythme.
La territorialisation de la répartition des objectifs LLS par produit est-elle réalisée (PLUS, PLAI, PLAI-A, PLS) ?	Les objectifs par produit ne sont pas territorialisés a priori. Les équilibres entre les divers types de financements sont établis à l'opération au stade du projet, en tenant compte de l'offre locale déjà existante et des besoins prioritaires identifiés dans le PLUi-H.
Actions	
Quelles sont les aides financières de la collectivité envisagées en faveur de la production locative sociale et la réhabilitation (aides directes, indirectes, aides ciblées sur des projets spécifiques, etc.) ?	Le renforcement de l'offre sociale est identifié comme une action prioritaire sur le territoire depuis le PLH 2020 – 2025. L'agglo soutient la production via ses règlements d'intervention en faveur du logement social (règlement d'aide à la construction et à la réhabilitation de logements communaux, règlement d'aide à l'amélioration de l'habitat privé et règlement d'aide à la production de logements sociaux publics et à l'accession à la propriété). S'agissant de ce dernier, une enveloppe annuelle de 100 000 € est affectée par L'agglo au développement du parc locatif social sur son territoire pour un budget global d'environ 1 000 000 € sur 10 ans (10 000€ par logement en QPV, 6 000€ par logement hors QPV). Il est fort probable que cette enveloppe à destination des bailleurs sociaux publics soit augmentée dans les années à venir en fonction des évolutions récentes du financement de l'amélioration de l'habitat privé par L'Anah.
Comment est suivi la production de LLS sur les communes SRU déficitaires ? Y-a-t-il une stratégie de mutualisation des objectifs triennaux de rattrapage dans le PLH ? Si oui, comment s'organise cette mutualisation ? Des contrats de mixité sociale ont-ils été signés ou sont-ils envisagés ?	Sans objet
Quelles sont les actions prévues en matière de gestion d'attribution de LLS ?	La Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'agglomération Pays Foix Varilhes a été mise en place en 2018 et a adopté un document-cadre sur les attributions de logements sociaux la même année. Ses orientations ont été traduites dans une convention intercommunale d'attribution couvrant la période 2020 – 2025. L'action 2.3 du POA présente les travaux qui restent à engager en

	vue de l'actualisation des orientations et de la mise en œuvre effective de cette politique : - Animation de la Conférence intercommunale du logement et bilan des orientations définies - Suivi des engagements opérationnels pris par les partenaires dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et bilan - Création d'un groupe de travail dédié à la définition du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Informations des Demandeurs (PPGDID), comprenant un système de cotation de la demande - Révision de la Convention Intercommunale d'Attributions pour 2026 L'action 5.1 replace l'animation de la CIL dans le cadre du dispositif de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat.
--	---

L'amélioration et le développement de l'offre dans le parc privé

Diagnostic

Les problématiques du parc existant sont - elles analysées (précarité énergétique, vacance, habitat indigne, copropriétés, etc..) ?	Oui. Le diagnostic territorial (document 1.1.3) dresse un état de lieux de la vacance dans le parc de logements (notamment la vacance de longue durée), de la précarité énergétique, et de l'habitat indigne. Ces analyses ont été confortées dans les quatre domaines évoqués par l'étude pré-opérationnelle portée par La Strada en 2021. Ces problématiques sont objectivés.
---	---

Orientations

Les objectifs de production dans le parc privé sont-ils détaillés (locatif privé, accession à la propriété, résorption de la vacance, etc.) ?	L'objectif global de production est décliné entre logements libres et logements locatifs sociaux (dont logements HLM, logements communaux et privés conventionnés) par strate de l'armature territoriale (cf. action 2.2). L'action 2.1 traduit une orientation forte du volet H visant à soutenir le développement de l'offre locative dans le parc de logements. Par ailleurs, en sus de l'objectif de 320 logements locatifs sociaux à produire, la production de logements permettant une accession à la propriété à prix abordable est encouragée. En effet, l'action 2.4 prévoit de soutenir le développement de cette offre, en dégagant un budget de 150 000€ sur la durée du PLUi-H. L'agglo cherchera en outre à diversifier cette offre en développant différents types de produits : PSLA, BRS, accession à prix maîtrisé... Concernant la résorption de la vacance, la fiche action n° 3.1 porte l'objectif de remobiliser 20 à 25 logements vacants par an (200 à 250 sur la durée totale du PLUi-H) pour revenir à un taux de vacance d'environ 8,5% en 2035 à l'échelle de l'agglomération (au lieu de 10% aujourd'hui). Cet objectif est décliné par strate d'ar-
---	---

	mature, et s'appuie sur un recensement du parc vacant de longue durée réalisé par L'agglo et ses communes membres, identifiant près de 300 logements comme « potentiellement mobilisables ». L'accompagnement de l'intercommunalité en ingénierie auprès des communes, des opérateurs et porteurs de projets dans le cadre du suivi-animation (action n° 1.3) permettra de faire valoir les objectifs et priorités de la politique intercommunale de l'habitat dans les nouvelles opérations, en fonction de chaque contexte.
Des actions de revitalisation des centres bourgs sont-elles précisées afin de développer l'attractivité du territoire ? Faire le lien avec les dispositifs existants (ACV, PVD,...).	Oui. Différents dispositifs visant la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs sont en cours sur L'agglo. Ils agissent en transversalité, par un traitement de l'habitat, une diversification de l'occupation, un travail sur les espaces publics, les mobilités ou les équipements commerciaux, afin de rendre ces secteurs attractifs. L'agglo et ses partenaires mènent en effet depuis plusieurs années des actions d'amélioration de l'habitat (Opah-RU, PIG) ainsi qu'une opération de renouvellement urbain à Foix (NPNRU/Action Cœur de Ville). Ces opérations connaissent des résultats significatifs sur l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires à revenus modestes, la création de logements locatifs conventionnés à loyers maîtrisés et la remise sur le marché d'une dizaine de logements vacants chaque année sans consommation d'espace (voir bilan PLH). Elles répondent majoritairement à l'orientation 3 du POA.
Actions	
Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?	Oui. Les actions 3.1 à 3.5 répondent aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic : - Satisfaire les besoins en logement dans une démarche de sobriété foncière - Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser l'accueil des nouveaux habitants - Renforcer l'attractivité du parc ancien tout en diminuant son impact environnemental - Développer des réponses aux attentes des ménages ayant des besoins spécifiques, dans un environnement inclusif. Elles traduisent la volonté de L'agglo de poursuivre et conforter l'amélioration du parc ancien engagée de longue date sur le territoire.
Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?	Oui. Les actions 3.1 à 3.5 décrivent les dispositifs mis en place, les objectifs poursuivis et les moyens mis en œuvre en matière d'amélioration du parc ancien (amélioration de la performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie et au handicap,

	lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique) : - Opah-RU en vigueur sur les périmètres d'ORT à Foix, Varilhes, Verniolle et Montgailhard - PIG sur l'ensemble du territoire intercommunal Par ailleurs, avant même la fin des conventions PIG et Opah-RU, L'agglo s'engage dès le 1^{er} janvier 2026 dans la dynamique de mise en œuvre du service public de la rénovation de l'habitat (Pacte territorial) en partenariat avec l'Aléda (guichet France-Rénov').
Le cas échéant, est-ce que des actions pour affiner la connaissance et les besoins des territoires sont mises en œuvre ?	Le suivi régulier de la réalisation des opérations d'amélioration en cours dans un cadre d'échange partenarial (Copil Opah-RU/PIG, Cellule habitat centre ancien Foix QPV, pôle LHI, rencontres biennuelles bailleur social, revue de projet ANRU...) permet de partager les avancées et les besoins d'orientation des dispositifs en œuvre. Un repérage de la vacance structurelle et du potentiel de logements vacants mobilisable a été réalisé en partenariat avec les communes en 2023. En 2024, 164 DPE et 50 AER ont été réalisés par L'agglo pour permettre aux élus communaux de disposer d'un outil d'aide à la décision pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique des logements locatifs sociaux communaux. Par ailleurs, l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier doit permettre à l'EPCI d'actualiser régulièrement le diagnostic et notamment les éléments de connaissance sur l'attractivité du parc privé et ses besoins d'amélioration.
Les réponses aux besoins des publics spécifiques	
Diagnostic	
L'offre existante est-elle en adéquation avec les besoins des publics spécifiques ?	L'offre destinée à répondre à des besoins spécifiques s'est considérablement développée et diversifiée (deux aires d'accueil des citoyens itinérants de France et une aire de grand passage opérationnelles, hébergements d'urgence, pension de famille de 21 places livrée en 2015, 2^{ème} résidence autonomie en renouvellement urbain en cours de construction dans le centre ancien de Foix, résidence intergénérationnelle au pied de la cité Pierre Faur dans le but de maintenir les locataires âgés dans leur quartier dans de petites typologies adaptées au vieillissement et de libérer des logements aux typologies plus grandes), mais certains besoins sont encore insuffisamment couverts. Le diagnostic présente les caractéristiques de l'offre et les difficultés rencontrées par l'ensemble de ménages aux besoins spécifiques (personnes âgées et en situation de handicap, jeunes, personnes fragiles...). Le vieillissement de la population génère notamment des besoins importants. Le PIG adaptation de l'habitat privé au vieillissement et au handicap, pour lequel L'agglo s'engage financièrement chaque année au-delà des objectifs

conventionnels fixés par L'Anah, l'adaptation du parc social par l'OPH09 et l'investissement des communes dans des projets de logements adaptés (notamment au travers des conventions EPF) apportent des réponses en matière de maintien à domicile lorsqu'il est possible et désiré. Cependant le manque de diversité du parc de logement (grands logements individuels, faible part du locatif, manque d'accessibilité du parc ancien...) ne permet pas toujours la continuité du parcours résidentiel des personnes âgées ou handicapées. C'est pourquoi, l'action 4.1 prévoit notamment d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter à destination des personnes vieillissantes ou en situation de handicap (habitat partagé, colocation seniors, résidence intergénérationnelle, habitat inclusif...) et de développer une offre d'habitat plus accessible en favorisant l'inclusion de ces ménages.

Pour les jeunes, la pluralité de leurs situations (étudiants, alternants, actifs, en situation de précarité ...) appelle aussi le déploiement de solutions de logements variées, répondant à la diversité des besoins exprimés. L'action 4.2 précise les modalités de cette diversification des réponses, notamment par le développement d'une offre locative privée de qualité répondant aux besoins des jeunes (petites typologies, proximité des équipements et services ainsi que du réseau de transport urbain « L'agglo-bus », loyers abordables), au travers notamment des opérations d'amélioration de l'habitat privé. A noter la création d'un logement en colocation réservé aux étudiants et/ou jeunes actifs au sein de la nouvelle résidence autonomie de Foix.

Une veille sera mise en place via un groupe de travail spécifique réunissant les partenaires locaux (établissements d'enseignement, Mission Locale, Campus et Toits...) afin d'améliorer la connaissance des besoins exprimés, de suivre les évolutions des réponses disponibles pour ces publics, et de faire un état des lieux des offres disponibles et des projets envisagés sur le territoire. D'ores et déjà, une étude spécifique sur l'opportunité de la réalisation d'une résidence jeunes actifs a été conduite sur l'ancien « hôtel du tourisme » en QPV de Foix dans le cadre du dispositif Action cœur de ville.

Concernant les personnes en situation de précarité, l'offre existante montre une diversité satisfaisante au regard des besoins exprimés, mais elle souffre de son faible volume qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins et constitue un frein à la fluidité du parcours résidentiel des ménages les plus vulnérables.

Plusieurs axes de travail sont développés dans le cadre de l'action 4.4, en lien avec les orientations du PDALHPD et ses instances partenariales, dont le développement d'une offre « très sociale » (PLAi adapté) ou d'une offre de type pension de famille et la mise en œuvre la politique des attributions dans le parc social,

	notamment à destination des publics prioritaires.
Orientations	
Les orientations sont-elles bien adaptées au diagnostic ; jeunes, saisonniers, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...	Oui. L'orientation n°4 « Répondre aux attentes des publics ayant des besoins spécifiques » détaille, pour chaque public, les ambitions de L'agglo. - Pour les personnes âgées, le maintien à domicile continuera d'être privilégié via l'adaptation des logements. En parallèle, L'agglo veillera à élargir les possibilités de parcours résidentiels des ménages en complétant l'offre existante par une gamme de solutions diversifiées répondant aux besoins particuliers de ces ménages. - Pour les jeunes ménages, L'agglo veillera à développer une offre en petits logements locatifs dont le déficit a été souligné par le diagnostic et lors des différents temps d'échanges avec les élus du territoire. - Pour les citoyens itinérants de France, L'agglo poursuivra le repérage des familles ayant un projet de sédentarisation ou d'ancrage en s'appuyant sur le syndicat mixte d'accueil des gens du voyage de l'Ariège, compétent en la matière. - Pour les personnes en situation de précarité, L'agglo continuera de s'inscrire dans les réflexions en cours au niveau départemental. Elle veillera à encourager le développement d'une offre adaptée à ces ménages, et les dirigera vers le parc social dans le cadre de sa politique d'attribution de logements sociaux.
Actions	
Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?	Oui. L'orientation n°4 « Répondre aux attentes des publics ayant des besoins spécifiques » et les 4 fiches actions liées précisent les ambitions de L'agglo Foix-Varilhes pour répondre aux besoins exprimés sur son territoire par les publics spécifiques : - Pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap : L'ouverture de la nouvelle résidence autonomie de Foix permettra de compléter l'offre existante. En parallèle, L'agglo continuera de soutenir les opérations d'amélioration de l'habitat et notamment le volet « adaptation au vieillissement » du PIG qui se poursuivra, à l'issue du conventionnement Anah en cours, au travers du volet 3 du Service public de la rénovation de l'habitat (pacte territorial). Par ailleurs, le territoire promouvra la diversification de l'offre via l'expérimentation de nouveaux modes d'habiter (habitat partagé, colocation seniors, habitat inclusif...), et veillera à encourager le développement d'une offre nouvelle d'habitat plus adaptée et accessible. - Pour les jeunes ménages : En lien avec l'action 2.1 et les actions de l'orientation 3, L'agglo veillera à soutenir le développement d'une offre locative privée de qualité répondant aux besoins des jeunes ménages (petites

	typologies, proximité des équipements et services, loyers abordables). En parallèle, elle continuera de développer des solutions alternatives à destination de ces publics (logement en colocation au sein de la nouvelle résidence autonomie de Foix, poursuite des études d'opportunité sur une résidence jeunes actifs...). - Pour les gens du voyage : L'agglo répond actuellement à ses obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage. Elle veillera toutefois à accompagner l'ancrage ou la sédentarisation des familles le désirant, et mènera en ce sens une réflexion sur la mise en place d'une MOUS. - Pour les ménages en situation de fragilité : L'agglo assurera la coordination entre acteurs afin de fluidifier le parcours résidentiel de ces ménages. Elle encouragera le développement d'une offre adaptée (pension de famille, PLAi adapté), et continuera de mettre en œuvre la politique des attributions dans le parc social à destination des publics prioritaires.
--	---

La gouvernance du PLH et le pilotage intercommunal

Quel est le dispositif de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH (observatoire, indicateurs, bilans annuels...) ?	Les fiches actions 5.1 (« Conduire et animer la politique locale de l'habitat ») et 5.2 (« Mettre en place les outils de pilotage et de suivi ») détaillent les modalités d'animation et d'accompagnement à la mise en œuvre du PLUi-H.
Quels sont les moyens d'animation prévus ?	Plusieurs instances de suivi et/ou de pilotage du volet H sont prévues : commission aménagement et urbanisme, commission habitat dédiée, comité technique partenarial de suivi du volet H, poursuite de la cellule habitat ORT. Elles permettront d'assurer le suivi de la politique menée. L'OHF permettra d'assurer le suivi et la mise en œuvre du programme d'actions thématique, et alimentera les bilans prévus par l'article L302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation (annuels, à mi-parcours, final). Une réunion annuelle de présentation sera organisée afin de partager les résultats de cet observatoire aux partenaires du territoire. L'agglo est l'interlocuteur privilégié en matière de politique de l'habitat auprès de ses partenaires. L'animation du programme d'actions sera assurée par la direction de l'aménagement, de l'habitat et des mobilités.
Autres : commentaires, précisions complémentaires souhaitées, etc....	

--	--

Action	Contenu de l'action	Moyens humains supplémentaires (en nombre d'ETP)	Dépense en externalisation sur la durée du PLH (montants bruts hors subventions)	Dépense en investissement sur la durée du PLH
Orientation n°1 : Produire les logements permettant de répondre à l'ambition démographique de l'agglomération en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière				
1.1 Produire un volume de logement en cohérence avec l'ambition démographique du territoire	Suivi de la production de logements	0,5 ETP		
1.2 Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de répondre aux besoins en logement tout en préservant la ressource foncière	Elaboration d'un programme d'action foncière			
1.3 Développer et partager une pédagogie sur la qualité des projets, leur densité et leur insertion urbaine	Organisation et animation des revues de projets périodiques			

Orientation n°2 : Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser l'accueil des nouveaux habitants				
2.1 Diversifier l'offre de logement en soutenant le développement du parc locatif	Poursuite des opérations d'amélioration de l'habitat, animation de la prolongation des conventions Anah	Chargé de mission habitat (1 ETP)	Cf. 3.3 et 3.5	
2.2 Développer et diversifier le parc locatif social en lien avec les besoins exprimés sur le territoire	Soutien financier pour la production de logements locatifs sociaux, suivi des projets des bailleurs, conseil aux communes			1 150 000 € (AP/CP 100K€/an + 15K€/an subv° travaux logts communaux)
2.3 Mettre en œuvre la politique des attributions du logement social	Révision et animation de la Conférence Intercommunale d'Attributions			
2.4 Soutenir le développement d'une offre en accession abordable	Soutien financier pour la production de logements locatifs sociaux, suivi des projets des bailleurs, conseil aux communes			150 000 €

Orientation n°3 : Intervenir sur le parc existant pour améliorer son confort, renforcer son attractivité et réduire la consommation d'espaces				
3.1 Mener une action renforcée de résorption de la vacance dans le parc privé	Mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat	Chargé de mission habitat (1 ETP)	Cf. 2.1 et 3.3	
3.2 Assurer la réussite de l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix	Participation aux réunions de revue de projet	0,5 ETP (co-directeur ANRU)		
3.3 Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs à travers l'amélioration de l'habitat existant	Mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat	Chargé de mission habitat (1 ETP)	700 000 € (sur la base du coût actuel animation Opah-Ru : 70K€/an)	450 000 € (subv° travaux, sur une moyenne de 45 K€ / an)
3.4 Renforcer l'amélioration	Mise en œuvre des opérations d'amélioration		MAR	1 000 000 €

énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique	lioration de l'habitat		+ 250 000€ SPRH France Rénov'	(subv° travaux, sur une moyenne mino- rée de 100K€ / an - vs 110 K€ / an)
3.5 Lutter contre l'habitat in- digne	Formation à la détection des situations de mal logement auprès des élus et ha- bitants, participation aux comités du PDLHI		150 000€ (15 K€ / an / LHI volet 3 pacte territo- rial)	100 000 € (subv° travaux, sur une moyenne de 10 K€ / an)

Orientation n°4 : Répondre aux attentes des ménages ayant des besoins spécifiques

4.1 Proposer des solutions d'ha- bitat variées et adaptées aux personnes âgées et aux personnes handicapées	Développement d'une offre en habitat adapté, soutien des offres à destination des séniors, réalisation de la résidence autonomie de Foix, mise en œuvre du PIG (volet « autonomie ») puis SPRH		250 000€ (25 K€ / an / autonomie vo- let 3 pacte terri- torial)	180 000 € (subv° travaux, sur une moyenne mino- rée de 18K€ / an)
4.2 Renforcer et améliorer l'offre de logements à destination des jeunes	Soutenir le développement d'une offre locative privée de petite typologie qua- litative, création et animation d'un groupe de travail spécifique	Chargé de mis- sion habitat (1 ETP)		150 000 € (sur la base de 15 lgts résidence so- ciale)
4.3 Identifier les besoins et ac- compagner la sédentarisation des gens du voyage	Maintien du parc d'accueil des GDV et étude sur la mise en place d'une MOUS		1 830 000 €	
4.4 Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables	Participation aux instances du PDALHPD, développement d'une offre en PLAI adapté, consolidation du travail partenarial pour un meilleur re- pérage des situations de vulnérabilité	Le chargé de mis- sion habitat + part secrétariat LCTS		33 000 €

Orientation n°5 : Porter la politique locale de l'habitat

5.1 Conduire et animer la poli- tique locale de l'habitat		In 0,5 ETP, vision d'ensemble / pilo- tage en lien avec le PLUI		
5.2 Mettre en place les outils de pilotage et de suivi				

TOTAL sur la durée du PLH	1,5 ETP	3 180 000 €	3 213 000 €
	750 000 €		6 393 000 €
			7 143 000 €

Cadre réservé à la DDT-M

► Le cas échéant, avis du précédent bureau CRHH sur ce PLH :

► Éléments de contexte :

* PLH volontaire ou obligatoire ?

* Croissance ou perte d'activité ?

* Territoire soumis à SRU ?

* Part de LS sur le territoire ?

* PVD – QPV ?

* Documents de cadrage (SCOT, PDH, PDALHPD) :

* Autres...

► Avis sur les objectifs de production LLS :

► Avis sur les autres aspects du PLH :

► Commentaires :

Avis du bureau du CRHH

Le bureau du CRHH souligne les éléments de qualité du PLH suivants :

*

*

Le bureau du CRHH souligne les points de vigilance suivants :

*

*

Le bureau du CRHH émet des réserves

*

*

Le bureau du CRHH émet un avis favorable / favorable avec réserves / défavorable sur le PLH de XXX