

Etude du marché immobilier d'habitation

Etude complémentaire Plan local d'urbanisme de la commune de Figeac (46)

Janvier 2010

Sommaire

<i>Preamble</i>	2
I. Contexte et méthodologie	3
II. Définitions	4
<i>Partie 1 : Contexte et fonctionnement résidentiel</i>	5
III. Définition du périmètre d'étude	6
IV. Fonctionnement résidentiel de Figeac et de ses communes périphériques	8
<i>Partie 3 : Marché du logement</i>	10
V. Constats généraux	11
VI. Marché du collectif	13
VII. Marché de individuel	16
VIII. Bilan de l'offre et de la demande	19
<i>Partie 4 : Bilan et recommandations</i>	22
IX. Bilan du positionnement résidentiel de Figeac	23
X. Propositions de pistes d'intervention	24
XI. Proposition d'objectifs de logements	25
<i>Annexe : modalités du Pass Foncier</i>	26
XII. Qu'est-ce que le Pass Foncier ?	27

PREAMBULE

I. Contexte et méthodologie

La commune de Figeac révisé actuellement son PLU. Parallèlement à cette démarche, elle souhaite améliorer sa connaissance du marché du logement en vue de disposer d'un outil d'aide à la décision qui lui permettrait d'appuyer sa politique d'habitat. En effet, la commune s'interroge sur son positionnement sur le marché du logement et les réponses les plus adaptées qu'elle pourrait apporter en matière d'habitat afin de renforcer son attractivité résidentielle.

En réponse, l'étude de marché confiée à Citadia comprend :

- La définition du périmètre géographique pertinent d'analyse
- Le fonctionnement résidentiel au sein de ce périmètre
- Un état des lieux de l'offre et de la demande en logement

Les conclusions de l'étude comprennent :

- Un bilan des atouts et manques à combler en matière de logement par catégories de ménages
- Des pistes d'intervention en vue de mettre en place une stratégie foncière

Au regard de la faible connaissance du marché du logement privé par la collectivité de Figeac et de ses partenaires, l'étude s'est appuyée sur :

- Les conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et enfin l'analyse des sites identifiés comme potentiellement urbanisables réalisés dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme de la commune
- Les études disponibles et transmises par la commune et ses partenaires portant sur la thématique du logement : le diagnostic Habitat du Pays Est Quercy réalisé par PACT Habitat en 2006, l'étude portant sur Les Besoins en Habitat pour les Jeunes sur le Territoire Figeacois, réalisée pour le compte de l'URHAJ Midi-Pyrénées en 2009
- Une analyse quantitative du marché du logement : par le biais d'une veille sur les sites annonceurs en vue d'identifier les prix et produits proposés
- Une analyse qualitative du marché du logement : par le biais d'entretiens téléphoniques avec les agences immobilières locales

(échantillon exhaustif d'agences intervenant à Figeac et ses environs), avec les partenaires institutionnels de la commune (Conseil général du Lot, Pays Est Quercy), et enfin avec les partenaires bailleurs sociaux intervenant à l'échelle du Lot et voire des départements voisins (Lot Habitat, Polygone, PACT Habitat)

II. Définitions

Quelques définitions sont rappelées dans ce préambule. Ce rappel a pour finalité de partager un vocabulaire commun dans le cadre de cette étude¹.

Définition du « marché » :

- **Marché du logement** : le marché du logement est la confrontation entre l'offre en logements et la demande en logements.
- **Demande** : la demande sera ici appréhendée selon le type de ménage. Ainsi, le profil des demandeurs comprendra : la composition du ménage, son budget, le type de logement qu'il recherche, sa localisation, etc.
- **Offre** : les logements font l'objet de la demande, on en parlera aussi en tant que « produits ».

Définition du « statut » des logements :

- **Logement locatif social** : d'après la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, on distingue 3 types de logements sociaux, correspondant à 3 différents niveaux de loyers et donc de cibles de ménages. Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) finance le logement très social, le Prêt Locatif Social (PLS) finance le logement social intermédiaire, le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) finance le logement social. Le PLS correspond à un niveau de plafonds de ressources intermédiaire en le logement social et très social. Dans une 1^{ère} configuration, le logement locatif social appartient ou est géré par des bailleurs sociaux ou les collectivités, il peut aussi inclure les structures d'hébergement collectives (pour les étudiants et personnes âgées). Dans une seconde configuration, le logement locatif social peut être un logement privé conventionné dans le cadre des subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).
- **Logement locatif libre** : il s'agit d'un logement dont le bailleur est privé, hors conventionnement.
- **Logement en accession sociale** : le ménage habitant ce logement est alors propriétaire et non locataire. Parmi les aides financières à l'accession sociale, on distingue tout d'abord, le Prêt Conventionné qui finance une opération d'acquisition d'une résidence principale, puis le Prêt à 0% qui finance la 1^{ère} accession à la propriété, ensuite le Prêt Social de Location-Accession finance une acquisition dans le neuf avec une phase locative puis une phase d'accession. Enfin, le

Pass Foncier (créé en 2007) est un outil d'accompagnement des politiques locales de l'habitat menées par les collectivités qui permet d'aider à l'achat d'une résidence principale par un taux réduit de TVA et d'un portage du prix du foncier dans le temps.

- **Logement spécifique** : il est géré par un même gestionnaire et ses habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. Dans le cadre de cette étude, sont concernés les étudiants et les personnes âgées non dépendantes.

Définition des formes urbaines :

- **Habitat collectif** : forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble.
- **Habitat individuel** : forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif. Le bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.
- **Habitat intermédiaire** : forme d'habitat qui bénéficie d'un accès individuel, d'un espace privatif extérieur et d'une hauteur maximale de R+3.

¹ Sources : Insee, Ministère en charge du logement, PUCA

PARTIE 1 : CONTEXTE ET FONCTIONNEMENT RESIDENTIEL

III. Définition du périmètre d'étude

Périmètre retenu : Figeac et ses communes limitrophes

Cette 1^{ère} étape est indispensable à la compréhension des interactions et des phénomènes résidentiels qui interviennent dans le bassin de vie auquel appartient Figeac. Le diagnostic Habitat du Pays Est Quercy réalisé par PACT Habitat en 2006, qui porte sur un périmètre de 68 communes, propose un découpage intéressant en « micro-territoires ». Cette étude porte sur le thème spécifique du logement, dans la mesure où la Charte de Développement du Pays (2004) et le Contrat de Pays portent surtout sur les thèmes de l'emploi, l'économie et la formation, l'environnement et le cadre de vie, l'identité culturelle et touristique, les équipements et infrastructures de transport.

Cinq micro-territoires ont été identifiés à partir des interactions constatées entre les chefs-lieux de cantons et les villes alentours et du marché de l'habitat :

- La ville centre de Figeac et sa proche périphérie
- La zone touristique autour de Carjac
- Les corridors de développement
- Le rural diffus

Le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Figeac-Carjac n'a pas été retenu étant donné sa taille. En revanche, on s'attachera à analyser plus finement le micro-territoire de la ville centre de Figeac et ses 9 communes environnantes : Bédouer, Camboulit, Camburat, Capdenac, Faycelles, Lissac-et-Mouret, Lunan, Planioles, Viazac.

Par moment dans l'étude et dans certains cas spécifiques, la couronne d'un rayon de 10km à 20km autour de Figeac sera évoquée.

Dynamique démographique au sein de ce périmètre

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision fait état d'une dynamique démographique contrastée au sein de ce périmètre.

Figeac même a connu :

- Une baisse significative de sa population entre 1982 et 1990 en passant de 9 667 habitants à 9 549 habitants
- Puis une stabilisation de sa population entre 1990 et 1999 avec une variation annuelle de 0,05%

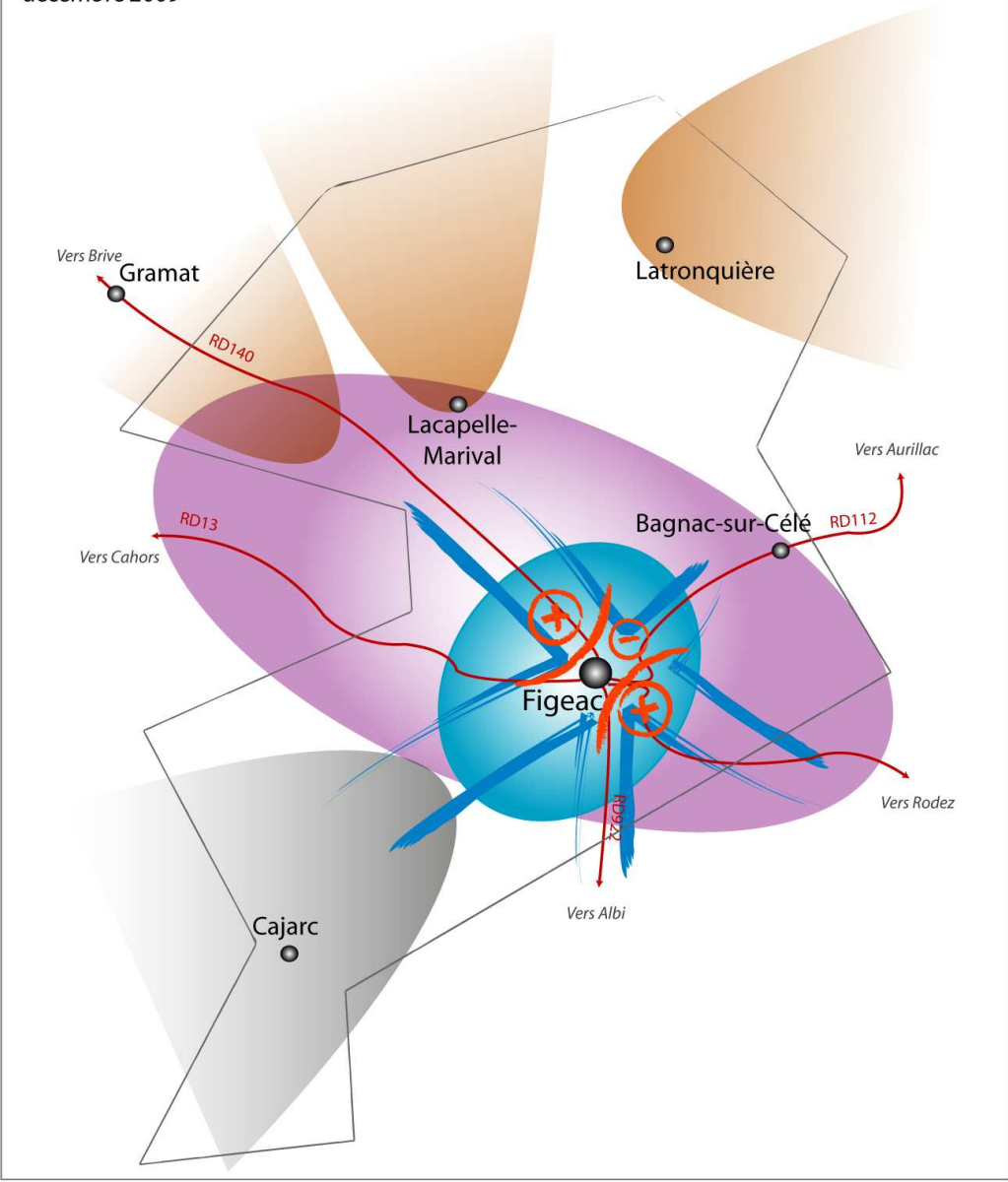
- Enfin un regain démographique depuis 1999 en passant de 9 592 habitants à 9 943 en 2006, ce qui correspond à une croissance en moyenne par an de 0,51%

Les communes périphériques ont en revanche connu une évolution démographique plus dynamique que Figeac. C'est notamment le cas des communes situées au Nord-Ouest, Sud et Est de Figeac. En effet, entre 1999 et 2006 :

- Camburat a connu une croissance annuelle de population de plus de 4%
- Lunan : entre 3% et 4%
- Faycelles, Camboulit et Planioles : entre 2% et 3%
- Bédouer, Lissac-et-Mouret, Capdenac : entre 1% et 2%

Deux questions se posent alors : pourquoi Figeac ne semble pas présenter la même attractivité résidentielle que les communes limitrophes et existe-t-il un phénomène de fuite des ménages figeacois vers la périphérie ?

Les principales zones d'interactions du Pays Est Quercy
 Citadia - étude du marché immobilier d'habitation - commune de Figeac
 décembre 2009



□ Schématisation du périmètre du Pays Est Quercy

➔ Schématisation des infrastructures de transport routières structurantes

Zones d'interactions

- Ville centre de Figeac et sa périphérie (soit 10 communes totalisant environ 45% de la population du Pays)
- Corridors de développement (coeur économique et d'expansion du Pays : communes situées le long de la RD140 et le long de la RD112)
- Rural diffus (communes rurales éloignées des axes structurants et regroupées autour de leur chef-lieu de canton : canton de Latronquière et frange de Lacapelle)
- Zone touristique autour de Cajarc (à plus de 30 minutes de Figeac, fonctionnement autonome en matière d'habitat)

Schématisation des dynamiques démographiques sur la zone d'interaction de la ville centre de Figeac et sa périphérie entre 1999 et 2006

- ✳ Zones d'interactions entre Figeac et les communes périphériques
- ⊖ Faible augmentation annuelle de population
- ⊕ Forte augmentation annuelle de population

Sources : Diagnostic Habitat du Pays Est Quercy, PACT Habitat et Développement, 2006 ; PLU de Figeac en cours de révision

IV. Fonctionnement résidentiel de Figeac et de ses communes périphériques

Un vaste périmètre d'attraction

Au regard de la situation géographique de Figeac et des communes environnantes, ce secteur exerce un vaste périmètre d'attraction. La demande résidentielle provient en effet de ménages locaux, de ménages issus du reste du département même du Lot, mais aussi de l'Aveyron, qui possède des secteurs d'emplois aisément accessibles, tels que Villefranche-de-Rouergue. La demande résidentielle provient aussi du département du Cantal dans une moindre mesure. Le projet de Contournement sud de Figeac (déviations de la RD840), qui a été mis en chantier en 2006 avec une mise en service prévue pour 2013, permettra de fluidifier la circulation aux abords de Figeac mais n'aura pas d'influence particulière sur le fonctionnement résidentiel.

Deux types de demande sont à distinguer pour comprendre le fonctionnement résidentiel du périmètre étudié. On distingue tout d'abord la demande exogène au périmètre d'étude : les demandeurs sont alors souvent ouverts au niveau de la localisation du logement recherché. En effet, selon la mobilité des ménages demandeurs, leur lieu de travail, leur budget, leurs exigences de confort et de qualité, le périmètre de recherche géographique peut alors être élargi à Figeac et ses communes périphériques, voire dans un rayon de 10km ou bien dans un rayon de 10km à 20km. On distingue ensuite la demande endogène : les demandeurs sont alors des résidents qui souhaitent changer de logement.

Cette distinction est nécessaire afin d'identifier par la suite les logiques d'installation :

- Vis-à-vis de quelles populations nouvelles Figeac est actuellement attractive et pourrait l'être dans l'avenir
- Quels types populations habitant actuellement à Figeac y restent, lesquelles quittent la commune et pourquoi

Un marché constitué d'un vaste éventail de ménages

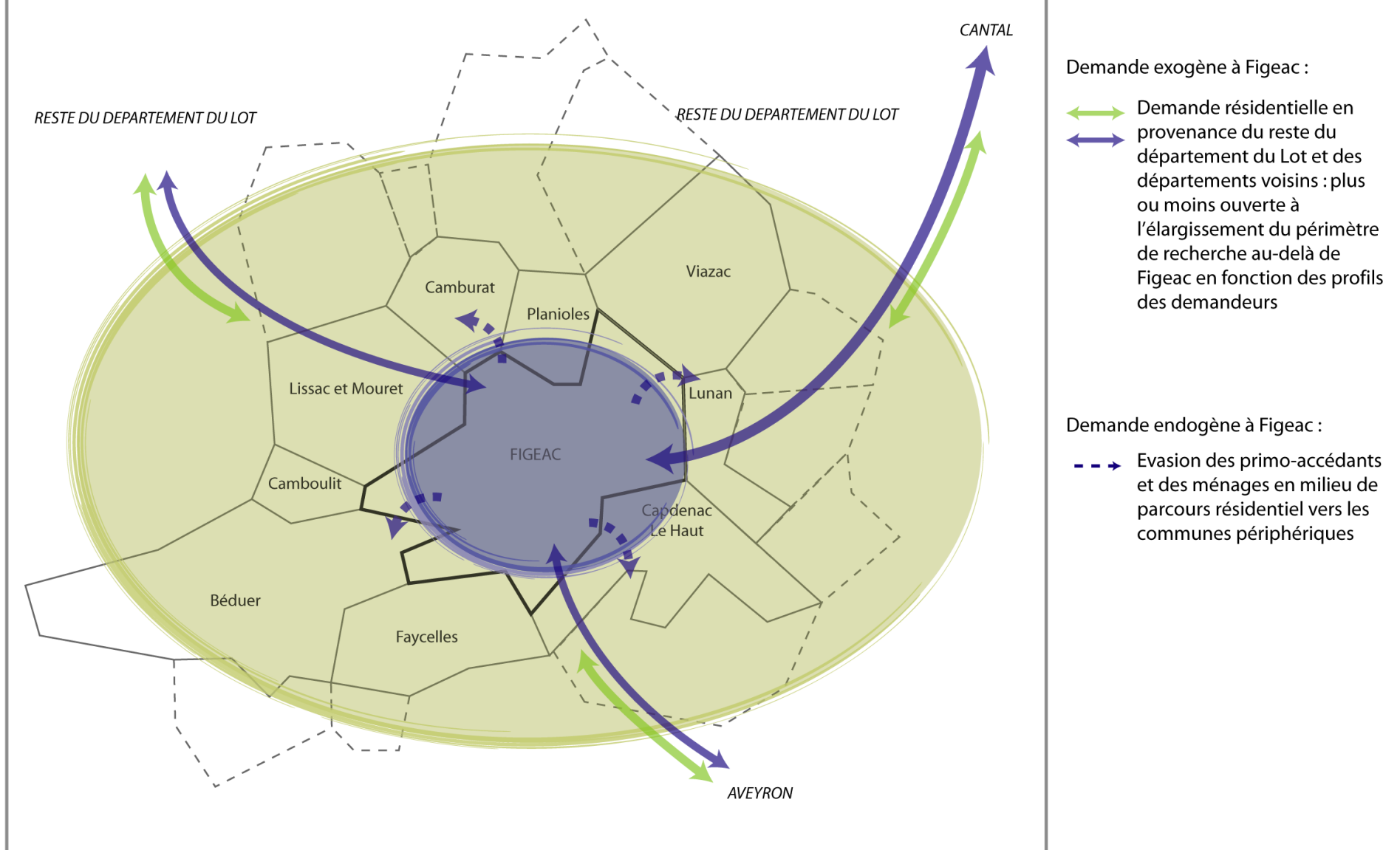
La typologie des ménages présents sur le marché montre que tous les segments sont concernés :

- Jeunes ménages en début de parcours résidentiel : en formation, en contrat de travail temporaire ; décohabitants
- Jeunes ménages en milieu de parcours résidentiel
- Familles en milieu de parcours résidentiel
- Familles monoparentales en milieu de parcours résidentiel
- Jeunes retraités : en couple ou seuls
- Publics spécifiques : étudiants et personnes âgées à partir de 65-70 ans

Il ressort de l'étude que la commune même de Figeac est moins attractive que les communes avoisinantes pour les ménages en milieu de parcours résidentiels. Ce constat est valable pour la demande exogène comme pour la demande endogène. Il en résulte une évasion des primo-accédants et autres ménages en milieu de parcours résidentiel.

Demande résidentielle à Figeac et ses communes environnantes

Citadia - étude du marché immobilier d'habitation - commune de Figeac
décembre 2009



PARTIE 3 : MARCHE DU LOGEMENT

V. Constats généraux

L'analyse du marché du logement révèle en 1^{er} lieu des constats généraux.

Un 1^{er} constat relève des caractéristiques sociales des populations, et donc de leur capacité à accéder à un logement, en location comme en accession :

- Entre 70% et 80% de la population du Lot et du Pays Est Quercy sont éligibles au logement social (plafond PLUS)
- En 2007, on comptait 1 464 bénéficiaires d'aides au logement (APL, ALS, ALF) à Figeac, soit 59% des bénéficiaires de la Communauté de Communes, soit 11% du département du Lot²

La problématique du logement est ainsi liée aux problématiques de la solvabilité des ménages d'une part et des possibilités d'accompagnement dans leur parcours résidentiel, notamment par les collectivités.

Un 2^{ème} constat relève d'un manque de visibilité d'ensemble sur le marché du logement de la part des acteurs locaux. Leur connaissance est en effet fractionnée. Ce fractionnement est soit géographique, avec une faible lisibilité de ce qui se produit sur le périmètre d'étude ; soit par segment de marché, notamment celui du parc privé ancien et surtout neuf.

En effet, en matière de construction neuve, il est plus fréquent dans le Lot comme sur le périmètre d'étude, qu'un ménage achète un terrain pour y faire bâtir sa propre maison plutôt qu'il n'achète directement une maison neuve. Ce recours à des contrats de construction de maison individuelle (CMI) conduit à manque de possibilité de disposer d'indicateurs sur les transactions dans le neuf. Les programmes de logements réalisés récemment en défiscalisation (loi de Robien notamment), sont en revanche visible dès lors qu'ils sont portés par des opérateurs nationaux.

Ce comportement qui consiste à acheter un terrain puis le faire construire est d'une part culturel, d'autre part lié à une inadéquation entre l'offre présente sur le marché et la demande. En effet, le recours au CMI permet au ménage de disposer d'une maison sur mesure, correspondant à ses exigences propres, au même coût qu'une maison neuve qui nécessitera par ailleurs des travaux, voire même moins cher. En cela, les communes périphériques de

Figeac ont attiré de nombreux ménages endogènes mais aussi des ménages provenant de Figeac qui souhaitent accéder à la propriété sans trouver de réponse appropriée sur la commune même. Enfin, l'offre en construction neuve est par conséquent faible, et peu de promoteurs d'envergure nationale se sont positionnés jusqu'ici, sauf exception.

Parmi les constructeurs de maisons individuelles intervenants, on distingue des opérateurs tels qu'IGC (intervenant en Aquitaine et Sud-Ouest de la France), La Maison Personnalisée (dont le siège est situé à Cahors), etc. Certaines constructions sont par ailleurs réalisées par des maîtres d'œuvre sans garantie, en dehors de la légalité.

Un 3^{ème} constat global relève de l'inadéquation entre l'offre et demande à Figeac même, issue de la conjonction de plusieurs phénomènes :

- **Tout d'abord, les ménages ont des critères de demande qui ne correspondent pas à l'offre : localisation, accès aux équipements et services, niveau de confort, prestations**

Les critères relatifs à la localisation de l'habitat varient selon le type de ménages. Les familles privilégieront un environnement calme reflétant une aspiration à la tranquillité à l'écart de nuisances liées à la ville, dans des secteurs résidentiels dont l'éloignement relatif est contrebalancé dès lors que les ménages sont motorisés (pour les déplacements utilitaires comme de loisirs). La présence d'équipements et de services urbains accessibles font aussi partie des critères liés à la localisation. Les jeunes et les seniors seront en revanche plus à la recherche de services de proximité accessibles aisément soit par les transports en commun soit à pieds. Les critères relatifs au niveau de confort de l'habitat et des prestations relèvent notamment de la surface habitable. A noter que dès lors que l'agencement interne du logement est optimisé, les ménages sont prêts à réduire leur exigence de surface, ce qui permet aussi de réduire le coût d'acquisition du logement. La présence et la taille des espaces ouverts (jardins pour les maisons, balcons et terrasses pour le collectif, etc.) constitue aussi un critère. Enfin, les conditions d'isolation thermique et sonore, etc., jouent aussi un rôle pour des questions de confort mais aussi de coût (niveau de charges).

Si la fiscalité de Figeac est plus élevée que dans les communes voisines, elle ne constitue pas réellement un critère d'installation pour les ménages dès lors que les autres sont satisfaits.

- **Ensuite, l'offre présente des prix trop élevés par rapport aux prestations proposées (isolation, chauffage, emplacement, etc.).**

La prise de conscience de ce dernier phénomène a conduit à des interventions de la part de la collectivité et de ses partenaires. Ainsi, des

² Etude sur Les Besoins en Habitat pour les Jeunes sur le Territoire Figeacois, URHAJ Midi-Pyrénées en 2009

logements sociaux continuent à être construits sur la commune, et la valorisation du parc de logements anciens est d'ores-et-déjà engagée.

Un secteur sauvegardé a été mis en place dans le centre ancien de Figeac. En application de la loi Malraux, il vise à éviter la disparition ou une atteinte irréversible au quartier en instituant des mesures juridiques de protection, en permettant la requalification du patrimoine historique, architectural et urbain et la modernisation des logements anciens pour assurer une qualité d'occupation conforme au mode de vie contemporain au moyen de mécanismes spécifiques d'intervention opérationnelle. La loi vise, par l'intermédiaire de la création d'un secteur sauvegardé, à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une démarche d'urbanisme qualitatif où, tout en préservant architecture et cadre bâti, et permettre ainsi une évolution harmonieuse du quartier. Le dispositif Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de leur restauration, de déduire l'intégralité de leur coût de leur revenu imposable, s'ils s'engagent à louer ces immeubles en non meublés, pendant 6 ans, une fois la restauration achevée.

De plus, un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mis en place et prendra fin en 2009. Ce PIG, portant sur l'ensemble du Figeacois, a été mené avec succès et taux de participation important à Figeac même. En revanche, une grande partie des projets étaient portés par des propriétaires habitants, notamment des retraités, attachés à leur logement et souhaitant investir pour continuer à y demeurer.

Ce PIG prenant fin, une étude préalable à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été confiée à PACT Habitat courant novembre 2009. Cette étude préalable vise à aboutir à des conclusions dans 6 mois, permettant d'orienter le programme d'actions de la future OPAH. L'étude préalable, qui porte sur la Communauté de Communes, a pour objet d'identifier les besoins du territoire, notamment dans les zones résidentielles des communes rurales et le rural très diffus de la 3^{ème} couronne, l'identification de l'habitat indigne et dégradé, l'identification du patrimoine remarquable notamment dans les centres-bourgs. Enfin, un volet consiste à faire appel au volontariat pour des démonstrations sur « des logements-tests ». A ce stade, l'OPAH a pour cible prioritaire la valorisation des secteurs les plus ruraux du Figeacois.

Globalement, la coopération intercommunale en matière de politique d'habitat est à renforcer, en vue de maîtriser l'évolution démographique et de l'habitat en relation parallèlement aux stratégies politiques déjà en place en matière de transport, économie, environnement et paysage.

Dans l'analyse plus détaillée du marché du logement, l'offre sera abordée par types de produits et la demande sera abordée par profil de ménages. La confrontation entre les 2 permettra et les logiques d'installations étudiées précédemment permettra d'aboutir à des propositions d'intervention en faveur de l'attractivité résidentielle de la commune de Figeac.

VI. Marché du collectif

Rappel méthodologique : entretiens téléphoniques auprès d'agences immobilière et bailleurs sociaux, veille sur les sites annonceurs.

L'accession libre

En termes de volume global, l'offre en collectif accession libre est minoritaire par rapport à l'individuel. Elle représente un peu moins de 12% des biens proposés à la vente sur Figeac (échantillon conséquent de 145 annonces), ce qui correspondait en tout à 16 appartements.

En termes de répartition et de prix par type, les studios sont absents du marché, la part des T3 est la plus importante, un seul T4 a été recensé, c'est pourquoi il n'est pas renseigné dans le tableau ci-dessous :

Type	Part	SHAB* moyenne	Prix moyen/m ²
T2	24%	48m ²	Entre 1 600€/m ² et 1 700€/m ²
T3	29%	82m ²	Entre 1 800€/m ² et 1 900€/m ²
T5	24%	103m ²	Entre 1 500€/m ² et 1 600€/m ²
> T5	18%	142m ²	Entre 1 800€/m ² et 1 900€/m ²
Moyenne totale			Entre 1 700€/m ² et 1 800€/m ²

**surface habitable moyenne*

En complément de cette veille sur les sites annonceurs, les entretiens auprès des agences immobilières montrent que les prix de vente globaux des appartements vont de 50 000€ pour les T2 les moins chers à 200 000€ pour les appartements en T3/T4.

Les biens qui trouvent preneurs sont en général ceux rénovés et dont les prestations sont les plus confortables (ascenseur, chauffage, etc.). En revanche, une majorité des appartements sont de qualité moyenne voire médiocre par rapport aux prix qu'ils présentent.

En termes de demande, les principaux ménages concernés (faible part par rapport à la demande globale) sont soit des primo-accédants soit des retraités. Plusieurs grandes tranches du budget apparaissent :

- Moins de 100 000€ (1er achat de jeunes ménages ou retraités à faible budget)

- Entre 100 000€ et 150 000€ pour des jeunes ménages de CSP plus élevée et des retraités souhaitant ne plus entretenir de maison avec jardin et se rapprocher du centre ville en T2 et T3)

La majorité des logements collectifs proposés à la vente sont situés dans le centre ville de Figeac, dans le secteur sauvegardé ou non. Les logements présentant un prix supérieur aux fourchettes moyennes ont pour la plupart été rénovés. La demande en accession dans le collectif est moindre que celle de l'accession dans l'individuel au regard du contexte lotois.

L'accession aidée

L'offre en collectif accession aidée est très peu présente sur le marché. En effet, les dispositifs d'aide à l'accession, à savoir le Prêt Conventionné, le Prêt à 0%, le Prêt Social de Location-Accession ou bien encore le Pass Foncier sont des outils qui sont aujourd'hui peu utilisés, que ce soit dans le Lot en général ou bien le Figeacois.

Par ailleurs, la demande en accession dans le collectif étant moindre par rapport à l'individuel, peu de réflexions ont été menées en la matière à ce jour, les bailleurs sont en attente d'un portage politique de la part des collectivités.

Le locatif libre

En termes de volume global, l'offre en collectif locatif libre est majoritaire par rapport à l'individuel. Sur un échantillon de 15 logements à louer sur les sites annonceurs, 13 sont des appartements.

En termes de répartition et de prix par type, les studios sont très rares (1 seule offre recensée), la part des T2 et des T3 est la plus importante :

Type	Part	SHAB* moyenne	Prix moyen/m ²
Studio	8%	33m ²	10,5€/m ² charges comprises (345€/mois)
T2	62%	45m ²	9,5€/m ² charges comprises (430€/mois)
T3	31%	68m ²	8€/m ² charges comprises (530€/mois)

**surface habitable moyenne*

En complément de cette veille sur les sites annonceurs, les entretiens auprès des agences immobilières montrent que les prix de location tournent plutôt aux alentours de 260€/mois à 500€/mois en centre ville pour des T2 et de 500€/mois à 600€/mois charges comprises. pour des T3, à partir de 550€/mois charges comprises pour les T4.

Les prestations de ces appartements présentent les mêmes inconvénients que les appartements à la vente. Le parc privé réhabilité dans le centre ville, trouve des preneurs tandis que le parc vieillissant se loue difficilement, sauf exception. En effet, il arrive que certains ménages, notamment les jeunes en contrats temporaires, préfèrent payer plus cher un appartement de moins bonne qualité en centre ville afin d'être à proximité immédiate des lieux d'animation.

En termes de demande, les principaux ménages concernés sont les jeunes en formation, en insertion professionnelle, les jeunes décohabitants et les retraités. La demande porte principalement sur des T2 et T3, très rarement des studios. Dans le parc locatif privé, le taux de rotation est important dans les petits logements loués par les jeunes en formation ou en contrat de travail temporaire. Les T3 et T4 sont demandés par des familles nouvellement arrivantes ou bien déjà résidentes et qui recherchent un appartement plus grand.

Le PIG a été une réussite, avec un fort taux de participation au niveau des propriétaires. Les logements réhabilités et mis sur le marché se louent bien. Par ailleurs, de nombreux propriétaires-occupants ont contribué à la réussite du PIG.

Les logements qui se sont développés sous l'influence des dispositifs de défiscalisation ont du mal à se louer, même s'ils sont en bon état, du fait de leur prix par rapport à leur localisation et leur surface (principalement des T2, en majorité à partir 440€ de loyer mensuel charges comprises).

On notera enfin que plus de 30% des ménages composés d'une personne vivent dans des appartements dégradés ou de niveau de confort faible et inadapté.

Le locatif social

En tenant compte des logements sociaux étudiants, Figeac compte 22% de logements sociaux (*source : PLU de Figeac*).

L'offre va du studio au T4/T5, avec une majorité de T3 et de T4 (typologie traditionnelle des logements sociaux). Elle a tendance à s'améliorer notamment en matière de chauffage et d'isolation. La poursuite de la construction de logements sociaux constitue une priorité au regard de la demande existante et de la demande potentielle si on considère l'éligibilité

des ménages au logement social (*cf. constats généraux*). Le parc existant ne connaît aucune difficulté de remplissage.

Les loyers s'échelonnent entre 5€/m² et 7€/m². Ce plafond est parfois dans la limite acceptable par certains ménages, la demande en logement très social (PLAI) étant de plus en plus importante. Les loyers globaux mensuels dans le locatif social sont équivalents aux deux tiers voire à la moitié des loyers du parc privé, pour des surfaces équivalentes.

La demande porte principalement sur des T3 et T4 qui drainent les familles avec au moins 1 enfant, de plus en plus de T4 sont demandés par des familles monoparentales. Les T3 et T2 sont aussi demandés par les petits ménages, qu'il s'agisse de jeunes ou bien encore de retraités à faibles ressources. En effet, l'étude réalisée par l'URAJ sur le logement des jeunes sur le territoire Figeacois montre que les jeunes (ménages d'1 personne) demandent parfois jusqu'à des T3 de manière surdimensionnée.

Le logement spécifique aux personnes âgées non dépendantes

Parmi les ménages demandeurs, on distingue les ménages qui préparent leur retraite, les ménages retraités qui souhaitent quitter leur maison et se rapprocher du centre ville, puis les ménages retraités qui habitent dans des appartements vétustes et non adaptés (absence d'ascenseur, etc.).

A l'heure actuelle, les institutionnels locaux jusqu'à l'échelle du département se sont peu investis dans ce type de logements dans la mesure où d'autres secteurs du Lot sont prioritaires par rapport au Figeacois, tel que celui de Cahors par exemple, où la densité de population est par ailleurs plus importante.

Or, au regard du parc de logements privé, du parc locatif et de l'évolution démographique de Figeac, il importe de proposer des réponses en matière d'habitat aux 3 catégories de ménages précédentes.

En revanche, un promoteur privé développe une résidence services pour personnes âgées en centre ville, le chantier est en cours. Le programme compte 21 logements, sur 2 immeubles en R+2 et R+3. Commercialisé depuis l'été 2009, le programme en est à 80% d'options dont 60% de réservation. La commercialisation de la résidence fonctionne bien à ce jour, les preneurs étant soit des jeunes qui achètent dans la perspective de louer à leurs parents, soit des investisseurs (environ 50% et 50% entre les 2 types de preneurs). Dans l'hypothèse où le rythme de commercialisation actuel se maintiendrait, la totalité des 21 logements sera écoulee d'ici 5 mois. La typologie des logements est dominée par les T2 et T3, complétés par 1 T4.

Les loyers en résidences services pour personnes âgées présentent sont souvent élevés, de l'ordre de 1 500€/mois. Or, ce niveau de loyer est inaccessible à la population figeacoise, ce qui explique en partie leur non développement jusqu'ici et les réticences des partenaires, au-delà de leur manque de connaissance des besoins à ce jour. Les partenaires sociaux recherchent actuellement solutions en matière de montage d'opération et de diminution des services communs proposés, pour rendre financièrement accessible ce type de logement aux populations, mais sur des secteurs où les besoins sont plus importants, comme on l'a déjà mentionné précédemment. Or, le programme en question propose des niveaux de loyers inférieurs à 700€ charges et prestations communes comprises, ce qui est 2 fois moins élevé que les loyers traditionnels des résidences services. Ceci a été rendu possible par la mise en place des prestations de services réduites : par exemple l'accueil, la proximité de services sociaux, etc. La restauration est un service qui n'est par exemple pas inclus en tant que tel, mais elle est assurée par des associations locales.

En termes de perspectives, le promoteur en question estime qu'une commune de moins de 10 000 habitants et telle que Figeac est capable d'absorber au maximum 100 logements en résidences services, à développer en hyper centre ou dans ses abords immédiats.

VII. Marché de individuel

L'accession libre

Une distinction sera faite entre 3 types de pratiques : l'achat de maisons existantes, l'achat d'un terrain en vue d'y faire construire une maison (comportement le plus fréquent) et enfin l'achat sur plan ou en VEFA (la vente neuve).

- La revente :

L'offre est largement dominante par rapport au collectif. Sur les 144 biens mis en vente et recensés sur les sites annonceurs, 115 étaient des maisons. L'offre est très hétéroclite :

Offre	Type	Prix global	Prix moyen/m ²	Surface moyenne du terrain
A restaurer	Grange dans la campagne de Figeac	De 55 000€ à 226 000€	500€/m ²	3 580m ²
	Maisons de bourg en pierre ou non dans la campagne de Figeac	De 60 000€ à 215 000€ (du T3 au T6)	1 150€/m ²	3 200m ²
Maisons de ville dans le centre de Figeac	Du T3 au T7 et+	De 80 000€ à 417 000€	1 500€/m ²	Sans terrain
Maisons de bourg	Du T2 au T8	De 108 000€ à 300 000€	1 650€/m ²	Avec ou sans terrain

Pavillon des années 60/80, à Figeac ou sa proche campagne	De T3 au T7 et+	De 130 000€ à 384 000€	1 810€/m ²	3 050m ²
Maisons anciennes en pierre	Du T3 au T7	De 87 000€ à 475 000€	1 930€/m ²	1 960m ²
Maisons construites après 1990	Du T4 au T7 et+	De 180 000€ à 660 000€	1 990€/m ²	3 100m ²
Châteaux, manoirs, domaines	Du T5 au T20	De 322 000€ à 1 550 000€	2 450€/m ²	9 800m ²

Les Châteaux, manoirs et domaines constitue un marché de niche, très restreint à des clientèles spécifiques, haut de gamme et souvent de provenance étrangère. Ce type d'offre atypique ne répond pas aux besoins locaux.

Trois grandes catégories de maisons se distinguent et sont les plus représentées : une 1^{ère} gamme comprise entre 100 000 et 150 000€, une 2^{ème} gamme comprise entre 150 000 et 300 000€ et enfin une 3^{ème} gamme à partir de 300 000€. Ces prix dépendent aussi de la surface des terrains. Une offre est en augmentation, celle des maisons allant de 150 000€ à 180 000€. Les biens les plus vendus se situent entre 120 000€ et 230 000€, notamment ceux entre 150 000€ et 180 000€ près du centre ville.

La demande à satisfaire émane de ménages de familles avec enfants, sur des T3 et T4 et porte principalement sur des maisons en périphérie proche du centre ville et. Elle émane aussi de retraités souhaitant acquérir une maison après revente d'un autre bien disposent d'un budget de 200 000€ à 300 000€. Enfin, la demande de jeunes ménages ayant un budget de l'ordre de 120 000€ peine à être satisfaite. En effet, les types de maisons proposées ne correspondent pas à la demande en termes de rapport qualité-prestations-prix-environnement.

- La construction sur terrain à bâtir :

C'est aussi pourquoi, face à une augmentation des populations ayant des budgets peu élevés ou qui ne sont pas satisfait par l'offre existant sur le marché, les ménages préfèrent acheter des terrains valant 30 000€ à 40 000€. Ceci correspond à 15€/m² à 16€/m² de terrain avec des réseaux en bordure de parcelle à Figeac, au même prix que dans les communes alentours. Le terrain viabilisé coûte quant à lui 45€/m² à 50€/m² à Figeac et 35€/m² dans les communes alentours (dans un périmètre compris entre 5km et 10km). Les maisons construites via les contrats de construction de maison individuelles reviennent ainsi à un coût global allant de 110 000€ à 130 000€ maximum, et par conséquent moins cher qu'un bien équivalent sur le marché de la revente et conçue sur-mesure.

En complément de cette offre proposée par les agences immobilières, Polygone propose sur le secteur de Bataillé 27 lots libres en acquisition, de 20 000€ à 35 000€ en moyenne pour des surfaces allant de 500m² à 600m², sachant que parmi les 27 lots, 6 sont proposés à plus de 35 000€..

- La vente neuve :

Très peu de biens de ce type existent à Figeac. En revanche, 8 maisons neuves en VEFA sont en cours de commercialisation avenue des Crêtes. Leur livraison est prévue à partir du 1^{er} trimestre 2010, en effet, il reste encore 2 maisons disponibles sur les 8 (*état des réservations en décembre 2009*).

Offre	Type	Prix global	Prix moyen/m ²	Surface moyenne du terrain
Maison neuve en VEFA	Du T4 au T6	De 120 000€ à 220 000€	1 910€/m ²	590m ²

L'acquisition aidée

Cette offre existe très peu à Figeac. Globalement dans le département du Lot, les dispositifs d'aide à l'accession tels que le Pass Foncier ont été peu promus. Elle se développe progressivement à Figeac devant la prise de conscience de l'inadéquation croissante entre l'offre et la demande et qui pénalise l'accession à la propriété de certains ménages, parmi lesquels les primo-accédants.

Le bailleur Polygone SA a porté une opération d'accession aidée sur le secteur de Laurensou, près du cimetière dans les hauteurs de Figeac. Cette opération

de 30 maisons a été livrée il y a environ 4 ou 5 ans, parmi lesquelles environ 7 ou 8 n'ont pas été commercialisées. Il est probable que le dispositif Pass Foncier permette d'en relancer la commercialisation.

Le bailleur Lot Habitat développe en ce moment un programme de logements individuels (indépendants ou accolés), comprenant 35 logements locatifs aidés (*cf. partie sur le locatif aidé*) et 5 en accession aidée (T4). Ces derniers constituent la 3^{ème} et dernière tranche du programme. Le montage de l'opération est actuellement en cours, de même que l'équilibre financier de l'opération. En effet, au regard des contraintes du site (notamment sa topographie) et des prestations économes des maisons (ossature bois, panneaux solaires, etc.), il est peu probable que le prix de vente revienne à 135 000€ à 140 000€ pour l'équilibre financier de l'opération³, or le prix de vente acceptable serait plutôt de 130 000€ maximum et de préférence de l'ordre de 120 000€ si l'on considère les budgets des ménages demandeurs.

Le locatif libre

Les maisons proposées à la location relèvent le plus souvent du T4 et T5, avec des loyers compris entre 500€/mois et 800€/mois. Au-dessus de 600€/mois la demande est plus faible. De plus, il existe un décrochage de plus en plus important entre la qualité des maisons et leur prix.

Le locatif aidé

Dans le parc existant, parmi les 2 principaux bailleurs à savoir Polygone SA et Lot Habitat, seul Polygone SA compte des logements individuels en locatif aidé à Figeac même, à savoir 40 aux Miattes et 30 à Nayrac, près du projet d'individuel aidé de Lot Habitat. Il s'agit de T3 et de T4, sous la forme d'individuel intermédiaire, dont le niveau de loyer tourne aux alentours de 500€/mois hors charges en moyenne.

Cette offre se développe à travers un projet en cours d'une vingtaine de logements locatifs sociaux dans le secteur de Nayrac, à proximité d'un autre projet en cours porté par Lot Habitat. Sur les 20 maisons en locatif aidé, 3 sont des T3 et 17 sont des T4. Une dizaine sont loués et le chantier a vocation à se terminer mars 2010. Les loyers sont de l'ordre de 480€/mois hors charges.

En plus du secteur de Nayrac, Polygone SA a un projet soutenu par le Conseil général du Lot et la Région Midi-Pyrénées. Ce projet comprend 6 maisons économes en bande, en locatif social, de type T4 (654 m² de SHON)

³ Prix fourni à titre indicatif étant donné que le montage financier de cette tranche de l'opération est en cours de réalisation

sur le secteur Bataillé, lauréat d'un prix primant ses prestations en matière de développement durable de la Région Midi-Pyrénées.

Lot Habitat se développe aussi sur ce créneau dans le secteur de Nayrac, avec le projet en cours de 40 logements individuels aidés, dont 35 en locatif. La 1^{ère} tranche comprend 18 logements composés de 6 T3 et de 12 T4, la 2^{ème} tranche comprend 18 logements est composée de 5 T3 et de 13 T4. Dans la 1^{ère} tranche, 4 T4 sont financés en PLAI (logement très social) et le reste est financé en PLUS (logement social standard). Sous forme de maisons jumelées, sur un terrain arboré et en déclivité, un des objectifs de cette opération consiste à conserve un maximum possible de couvert végétal et favoriser une insertion urbaine et paysagère de qualité dans le site. De plus, afin d'éviter le stationnement sur les parcelles, un partie commune est dédiée au stationnement en surface. Des prestations telles que l'ossature bois et les panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire ont été mises en place. Les niveaux de loyers sont inférieurs à 500€/mois pour les PLUS et inférieurs à 450€/mois pour les PLAI. Il s'agit de la 1^{ère} opération en locatif social individuel du bailleur à Figeac. L'opération devrait démarrer courant 2010, un appel d'offres devant être lancé ce trimestre. En termes de débouchés, étant donné la demande en individuel locatif aidé, l'urbanisation et la mise en marché progressive de l'opération devrait être absorbée.

VIII. Bilan de l'offre et de la demande

Les parties précédentes avaient pour objectif de faire un état des lieux du marché du logement sur tous ses sous-segments, avec une confrontation entre l'offre et la demande.

Cette partie vise à synthétiser les différentes attentes par type de ménages en fonction de leur comportement d'installation et esquisser le positionnement résidentiel de Figeac par rapport à ses communes périphériques et les types de réponses en matière d'habitat à apporter en fonction de ce positionnement et de l'état du marché.

Les jeunes ménages en formation / en début de parcours professionnel

- Comportement d'installation : initialement, ce type de ménage n'a pas de projet d'installation durable à Figeac, et cherche un logement le temps de sa formation ou de son contrat de travail
 - Provenance géographique : endogène et exogène (auquel cas provenance des 3 départements)
 - Taille du ménage : 1 personne le plus souvent
 - Ressources financières : SMIC ou un peu au-dessus en cas de contrat de travail temporaire, inférieur au SMIC en cas de formation en contrat d'alternance, apprentissage, etc., par conséquent un niveau de loyer maximum acceptable de 400€/mois à 500€/mois charges comprises
 - Critères de recherche : proximité du centre ville et des lieux d'animation, logement du T2 au T3 et studio dans une moindre mesure
 - Type de réponse habitat existant actuellement : des T2 de 350€/mois charges comprises à 500€/mois et des T3 de 500€/mois à 600€/mois charges comprises dans le collectif locatif privé dont l'offre est concentrée en centre ville ; loyer entre un tiers et moitié moins élevé que dans le locatif privé dans le collectif locatif social en périphérie du centre ville
- ⇒ La réponse est satisfaisante pour un hébergement temporaire de ce type de ménage. En revanche, proposer du collectif locatif social conventionné en centre ville et du collectif locatif privé de meilleure qualité (état du bâti, prestations telles que l'ascenseur, modalités de chauffage, etc.) permettrait d'inciter ces ménages à évoluer dans le

parc de logements figeacois et non à le quitter une fois leur premier contrat achevé

Les jeunes ménages décohabitants

- Comportement d'installation : divers selon les budgets initiaux
 - Provenance géographique : endogène
 - Taille du ménage : 1 ou 2 personnes
 - Ressources financières : revenu intermédiaire de parcours professionnel ; niveau de loyer maximum acceptable en moyenne de 600€/mois charges comprises
 - Critères de recherche : proximité du centre ville et des lieux d'animation, ou bien accessibilité aisée aux équipements commerces et services, T2 au T3 en collectif locatif ; petite maison en locatif ; terrain à bâtir pour construction de maison (demande plus rare pour ce type de ménage, selon l'apport initial et la taille du ménage décohabitant)
 - Type de réponse habitat existant actuellement : des T2 de 350€/mois charges comprises à 500€/mois et des T3 de 500€/mois à 600€/mois charges comprises dans le collectif locatif privé dont l'offre est concentrée en centre ville ; loyer entre un tiers et moitié moins élevé que dans le locatif privé dans le collectif locatif social en périphérie du centre ville ; 500€ à 800€ pour les T3/T4 dans l'individuel en locatif
- ⇒ L'offre est inadaptée en individuel locatif, ce qui génère : un report sur le locatif collectif privé, et parfois pour des questions de budget sur le locatif social, soit un report sur le locatif ou l'accession en individuel dans les communes périphériques de Figeac

Les futures familles parmi lesquels les primo-accédants

- Comportement d'installation : recherche d'une installation durable à moyen et/ou long terme
- Provenance géographique : locale et exogène
- Taille du ménage : entre 2 et 3 personnes
- Ressources financières : apport de base ou emprunt de 30 000€ et/ou capacité financière de revenus de 2 actifs (plusieurs tranches en fonction des CSP : entre 100 000€ et 120 000€, jusqu'à 150 000€, jusqu'à 200 000€ et au-delà de 200 000€
- Critères de recherche : lieu de travail aisément accessible, changement d'environnement, aspiration à la tranquillité tout en

bénéficiant d'équipements et commodités aisément accessibles, T3 au T4 en individuel accession

- Type de réponse habitat existant actuellement : offre hétéroclite dans l'individuel, allant de la grange ou de la maison en pierre à restaurer, aux maisons de ville dans le centre de Figeac, aux maisons de bourg, des pavillons des années 60/80 à Figeac ou sa proche campagne, des maisons anciennes en pierre et des maisons plus récentes construites après 1970 et de très rares maisons neuves, allant de 55 000€ à 660 000€ ; terrain à bâtir avec réseaux en bordure de parcelle au prix de 15€/m² aux alentours de Figeac et à Figeac ; terrain loti viabilisé au prix de 35€/m² à moins de 10km de Figeac et au prix de 45€/m² à 50€/m² à Figeac, soit un prix global de 30 000€ à 40 000€ le terrain
- ⇒ L'offre est insuffisamment adaptée dans l'individuel à l'acquisition, en termes de produits, de prestations, d'emplacement et de rapport avec le prix ; il est plus intéressant pour un ménage d'acheter un terrain en périphérie et d'y faire construire une maison, le coût total d'acquisition revenant entre 100 000 et 130 000€ pour une maison conçue « sur-mesure »

Les familles en milieu de parcours résidentiel

- Comportement d'installation : recherche d'une installation durable en accédant à la propriété dans l'individuel, après avoir vécu pendant une certaine période en tant que locataire
- Provenance géographique : endogène et exogène (auquel cas provenance des 3 départements)
- Taille du ménage : à partir de 3 personnes
- Ressources financières : capacité de 2 actifs, intermédiaires (le plus fréquent) ou supérieures, budget le plus fréquent compris entre 120 000€ et 230 000€
- Critères de recherche : habitat individuel en T4, lieu de travail aisément accessible, changement d'environnement, aspiration à la tranquillité tout en bénéficiant d'équipements et commodités aisément accessibles
- Type de réponse habitat existant actuellement : offre hétéroclite dans l'individuel, allant de la grange ou de la maison en pierre à restaurer, aux maisons de ville dans le centre de Figeac, aux maisons de bourg, des pavillons des années 60/80 à Figeac ou sa proche campagne, des maisons anciennes en pierre et des maisons plus récentes construites après 1970 et de très rares maisons neuves, allant de

55 000€ à 660 000€ ; terrain à bâtir avec réseaux en bordure de parcelle au prix de 15€/m² aux alentours de Figeac et à Figeac ; terrain loti viabilisé au prix de 35€/m² à moins de 10km de Figeac et au prix de 45€/m² à 50€/m² à Figeac, soit un prix global de 30 000€ à 40 000€ le terrain

- ⇒ Tout comme précédemment, l'offre est insuffisamment adaptée dans l'individuel à l'acquisition, en termes de produits, de prestations, d'emplacement et de rapport avec le prix ; il est plus intéressant pour un ménage d'acheter un terrain en périphérie et d'y faire construire une maison, le coût total d'acquisition revenant entre 100 000 et 130 000€ pour une maison conçue « sur-mesure »

Les familles monoparentales

- Comportement d'installation : évolution dans le parcours résidentiel fortement contrainte
- Provenance géographique : principalement endogène mais aussi exogène
- Taille du ménage : à partir de 3 personnes
- Ressources financières : revenus d'1 chef de ménage actif, budget de l'ordre de 100 000€ à 120 000€ maximum
- Critères de recherche : maison à la location ou acquisition en T3/T4, appartement à la location en T3/T4, lieu de travail aisément accessible, équipements et commodités aisément accessibles
- Type de réponse habitat existant actuellement : T3 et T4 de 500€/mois à 600€/mois charges comprises dans le parc locatif collectif social correspondant au budget maximal acceptable ; prix plus élevés dans le collectif locatif privé et aux prestations moyennes voire médiocres, sauf dans les logements rénovés ; loyers allant de 500€/mois à 800€/mois dans l'individuel locatif privé ; loyers de l'ordre de 500€/mois dans l'individuel locatif aidé
- ⇒ L'offre en collectif locatif aidé est adaptée, mais il existe un manque en matière d'individuel locatif et à l'accession

Retraités entre 55 ans et 65 ans

- Comportement d'installation : volonté de se rapprocher du centre ville et de ne plus entretenir de grande maison avec jardin

- Provenance géographique : fort attachement local des propriétaires-habitants et des locataires pour la demande endogène, phénomène de « retour au pays » pour la demande exogène
 - Taille du ménage : 1 à 2 personnes
 - Ressources financières : revenus faibles pour les ménages n'ayant pas d'apport initial, budget de l'ordre de 100 000€ à 300 000€ ceux ayant un apport préalable à l'acquisition, budget de l'ordre de 500€/mois maximum pour une personne seule
 - Critères de recherche : accessibilité aisée aux services et équipements de proximité, du T2 au T3 en cas de couple, du T2 au T3 en cas de personne seule, location dans le collectif, accession dans le collectif si le budget est suffisant (suite à revente d'un bien par exemple) et si l'offre est adaptée, location dans une petite maison, rapprochement vers le centre ville
 - Type de réponse habitat existant actuellement : cf. réponse habitat dans le collectif locatif libre et aidé ; peu d'offre dans le collectif en accession ; offre en individuel locatif libre insuffisante, notamment en centre ville ; offre en individuel locatif aidée accessible financièrement mais insuffisamment développée et parfois localisée dans des secteurs mal connectés aux équipements et services de proximité
- ⇒ Les propriétaires-habitants participent aux opérations de requalification des logements anciens, mais de nombreux locataires habitent des logements inconfortables, une forte demande se reporte sur le logement social, notamment celle émanant des personnes seules

Retraités à partir de 65 ans

- Comportement d'installation : volonté de se rapprocher des équipements et services et de changer de logement aux prestations inadaptées (chauffage, isolation, accessibilité, ascenseur, etc.)
 - Provenance géographique : endogène majoritairement
 - Taille du ménage : 1 à 2 personnes
 - Ressources financières : revenus faibles
 - Critères de recherche : accessibilité aisée aux services et équipements de proximité, du T2 au T3 en cas de couple, du T2 au T3 en cas de personne seule, location dans le collectif
 - Type de réponse habitat existant actuellement :
- ⇒ Aucune réponse spécifique, si ce n'est la résidence services pour personnes âgées non dépendants en cours de réalisation

PARTIE 4 : BILAN ET RECOMMANDATIONS

IX. Bilan du positionnement résidentiel de Figeac

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
<p>De manière générale, la commune de Figeac est attractive pour 3 types de ménages situés « aux extrémités » du parcours résidentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Figeac attire des étudiants sur son site universitaire • Figeac attire des jeunes en début de parcours résidentiel : jeunes en formation (contrat d'apprentissage ou d'alternance, stagiaires) ; jeunes en début de parcours professionnel (contrat d'intérim ou de travail temporaire) • Figeac conserve sa population âgée qui est attachée à la ville et à son logement propre : ce type de ménage reste soit dans son logement qui le satisfait, soit entreprend des travaux de rénovation pour continuer à y habiter 	<p>En revanche, la satisfaction des ménages situés entre ces 2 extrêmes n'est pas assurée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les étudiants et les jeunes en début de parcours résidentiel quittent ensuite la commune, soit parce qu'une installation durable ne fait partie de leur projet, soit parce qu'ils ne trouvent pas de réponse satisfaisante en matière d'habitat, auquel cas se produit une évasion au profit des communes périphériques : pour du locatif libre de qualité (collectif ou individuel), pour de l'accession notamment dans l'individuel. • 2 catégories de ménages ont tendance à quitter Figeac et s'installent dans les communes périphériques : les primo-accédants, les ménages avec de jeunes enfants, et les ménages de familles en milieu de parcours résidentiel souhaitant devenir propriétaires d'un habitat individuel après une certaine période en location. • En revanche, pour les jeunes retraités et les personnes âgées de plus de 65 ans qui ne disposent pas de patrimoine propre ou qui souhaitent le quitter pour un autre type de logement, les réponses en matière d'habitat sont insuffisantes (prestations techniques, localisation et prix)

X. Propositions de pistes d'intervention

ENJEUX	OBJECTIFS	OUTILS
<ul style="list-style-type: none"> • La diversification de l'offre en logements • La requalification du parc de logements anciens • La valorisation du patrimoine bâti atypique dont le coût de réhabilitation pour le rendre habitable est trop élevé • La poursuite de la construction de logements locatifs aidés • La stimulation de la construction de logements individuels et/ou intermédiaires aidés • La non concurrence entre le parc ancien et le parc neuf • La prise en compte des déplacements et de l'accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer l'attractivité résidentielle en général de Figeac et sa visibilité • Réduire la vacance du parc de logements • Répondre aux besoins en logements des futures familles dont les primo-accédants et des familles avec enfants en milieu de parcours résidentiel • Anticiper sur les besoins des personnes âgées 	<p>1/ Renforcer les dispositifs existants à des fins d'observation du parc de logements et de ses potentiels de valorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projet d'Intérêt Général • Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat • Instauration de périmètres de droit de préemption urbain, combinée avec l'obligation décennale de ravalement dans un périmètre d'OPAH, etc. <p>2/Mettre en place une stratégie foncière adaptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observation et connaissance du marché local et des mécanismes résidentiels locaux • Suivi des ménages logés dans le parc social une fois qu'ils l'ont quitté • Instauration de périmètres de droit de préemption urbain • Encadrement de l'urbanisation de secteurs nouveaux et des interventions en renouvellement urbain • Phasage dans le temps des interventions possibles dans le tissu urbain ou en extension urbaine • Maîtrise des objectifs de logements en rénovation comme en construction neuve • Coopération partenariale (Pays, intercommunalité, Département, bailleurs sociaux, promoteurs privés) renforcée en vue d'éviter la concurrence dans un même bassin de vie, partager le portage politique et financier, favoriser une stratégie visant à développer des logements proposant des prestations techniques de qualité et s'insérant de manière harmonieuse dans le paysage naturel et bâti, ainsi que dans la culture locale

XI. Proposition d'objectifs de logements

TYPE DE LOGEMENT	REPARTITION ET PHASAGE : HORIZON 2015	REPARTITION ET PHASAGE : HORIZON 2020
Le logement aidé et conventionné constitue un levier majeur pour la mise en place d'une politique d'habitat à Figeac, étant donné que les prix peuvent être maîtrisés et que la collectivité et ses partenaires peuvent agir par ce biais dans un premier temps, en soutien à la régulation du marché privé. C'est pourquoi les préconisations suivantes reposent sur un effort de production de logements aidés plus important à court terme et un peu moindre à moyen. Cette proposition de phasage est basée sur la construction préconisée de 75 logements par an dans le cadre du PLU		
	2015	2020
Petit collectif en accession libre	<ul style="list-style-type: none"> Aucun 	<ul style="list-style-type: none"> 0% à 5% de la production annuelle de logements en fonction de l'expérimentation en collectif aidé (jeunes ménages et futures familles dont primo-accédants)
Petit collectif en accession aidée	<ul style="list-style-type: none"> 2% de la production annuelle de logements (logements test à destination des primo-accédants, des futures familles, des familles monoparentales) 	<ul style="list-style-type: none"> 0% à 5% de la production annuelle en fonction de la réussite de l'opération test
Petit collectif locatif libre	<ul style="list-style-type: none"> 5% de la production annuelle de logements (ménages en début de parcours résidentiel et jeunes retraités) 	<ul style="list-style-type: none"> 5% de la production annuelle de logement (ménages en début de parcours résidentiel et jeunes retraités)
Petit collectif locatif aide	<ul style="list-style-type: none"> 20% de la production annuelle de logements (toutes catégories de ménages, à revenus faibles ou intermédiaire) 	<ul style="list-style-type: none"> 20% de la production annuelle de logement (toutes catégories de ménages, à revenus faibles ou intermédiaire)
Résidences services personnes âgées non dépendantes	<ul style="list-style-type: none"> 10% de la production annuelle de logement (jeunes retraités entre 55 et 65 ans et retraités entre 65 et 80 ans maximum) 	<ul style="list-style-type: none"> 15% de la production annuelle de logement (jeunes retraités entre 55 et 65 ans et retraités entre 65 et 80 ans maximum)
Individuel en accession libre	<ul style="list-style-type: none"> 10% de la production annuelle de logements (familles en milieu de parcours résidentiel) 	<ul style="list-style-type: none"> 15% de la production annuelle de logements (familles en milieu de parcours résidentiel)
Individuel en accession aidée	<ul style="list-style-type: none"> 20% de la production annuelle de logements (futures familles dont primo-accédants, familles en milieu de parcours résidentiel) 	<ul style="list-style-type: none"> 20% de la production annuelle de logements (futures familles dont primo-accédants, familles en milieu de parcours résidentiel)
Individuel en location libre	<ul style="list-style-type: none"> 10% de la production annuelle de logements (futures familles, familles en milieu de parcours résidentiel) 	<ul style="list-style-type: none"> 15% de la production annuelle de logements (futures familles, familles en milieu de parcours résidentiel)
Individuel en location aidée	<ul style="list-style-type: none"> 20% de la production annuelle de logements (familles monoparentales, familles, jeunes retraités) 	<ul style="list-style-type: none"> 15% de la production annuelle de logements (familles monoparentales, familles, jeunes retraités)

ANNEXE : MODALITES DU PASS FONCIER

XII. Qu'est-ce que le Pass Foncier ?

Sources : ministère en charge du logement, ANIL (Agence Nationale pour l'information sur le logement)

Définition et objectif général

Le dispositif Pass Foncier est issu d'une convention entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations signée le 20 décembre 2006. Il s'agit d'une marque déposée pour le compte du 1% Logement.

L'objectif est de favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction et en neutralisant le prix du terrain. Celui-ci est mis à disposition du ménage accédant, pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction, dans le cadre d'un bail à construction à des conditions privilégiées. La loi MOLLE du 25 mars 2009 permet désormais d'avoir recours à d'autres montages juridiques que le bail à construction pour être éligible au dispositif Pass Foncier.

Pour mémoire, un objectif de 30 000 logements neufs financés à l'aide d'un Pass-Foncier est prévu dans le cadre du plan de relance.

Ce dispositif permet aux ménages qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale de payer en 2 temps : tout d'abord la construction de la maison, puis le terrain, lorsque le prêt à construction est remboursé. Cette démarche consiste à différer l'acquisition du foncier pendant toute la période de remboursement des prêts qu'ils auront souscrits pour la construction de leur logement. Ce différé va de 18 à 25 ans. Il est en revanche possible pour l'accédant de racheter le terrain à n'importe quel moment, sans formalité particulière.

Opérations éligibles

Sont éligibles toutes les opérations d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement individuel ou collectif neuf affecté à sa résidence principale, sous réserve que le ménage remplisse certaines conditions. Ces opérations peuvent être de 2 types :

- L'achat d'un terrain en vue de la construction d'une maison individuelle dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

- L'achat du terrain dans le cadre d'un programme d'achat d'une maison individuelle dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Bénéficiaires potentiels

Les ménages doivent répondre à 3 critères :

- Etre primo-accédant de sa résidence principale (est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années)
- Respecter les conditions de ressources du PSLA (prêt social de location-accession). Au 1^{er} avril 2009, ces plafonds étaient de :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A*	Zones B et C**
1	31 250€	23 688€
2	43 750€	31 588€
3	50 000€	36 538€
4	56 875€	40 488€
5 et plus	64 875€	44 425€

*agglomération parisienne, Côte d'Azur et le Genevois Français

**agglomérations de plus de 50 000 habitants et reste du territoire (cf. zonage De Robien)

- Bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales (au minimum le montant plancher prévu pour le PTZ majoré), sous la forme d'une subvention ou d'une bonification de prêt

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
3 et moins	4 000€	3 000€
4 et plus	5 000€	4 000€

Montant du Pass Foncier

Le montant du prêt à remboursement différé Pass Foncier octroyé par les CIL/CCI⁴ est égal à 30% du coût total d'opération TTC (TVA à 5,5%) dans la limite d'un plafond établi pour chaque zone A, B1, B2 et C :

Zone A	Zone B1*	Zone B2*	Zone C
50 000€	45 000€	40 000€	30 000€

*Zonage loi Scellier

Pour les opérations engagées à compter du 1er janvier 2010, le prix de vente ou de construction (TTC avec une TVA à 5,5%) du logement ne doit pas excéder les montants suivants, exprimés en m² de surface utile :

Zone A	Zone B1*	Zone B2*	Zone C
3 932€	2 637€	2 302€	2 014€

*Zonage loi Scellier

Aides de la collectivité

Le bénéficiaire peut ainsi obtenir 2 aides :

- Une aide de la collectivité locale sous forme de subvention ou bonification de prêt

Montant minimum par logement	Zone A	Zones B et C
3 et moins	4 000€	3 000€
4 et plus	5 000€	4 000€

- Le Pass Foncier pour le financement du terrain par le 1% Logement

Soutien aux collectivités territoriales accordant des aides à l'accession

Le dispositif Pass Foncier repose sur l'existence d'une aide locale à l'accession à la propriété accordée par une collectivité territoriale. Celle-ci peut prendre la forme d'une subvention directe aux accédants ou d'une bonification à un établissement de crédit permettant l'octroi d'un prêt à des conditions favorables. Son montant minimum est alors fixé entre 3 000€ et 5 000€, il varie en fonction de la composition du ménage et de la localisation de l'opération (cf. paragraphe précédent).

Est posé le principe de l'octroi de subventions de l'Etat aux collectivités territoriales et leurs groupements qui accordent des aides permettant de bénéficier d'un Pass Foncier. Pour mémoire, la loi de finances rectificative pour 2009 (loi du 4.2.09) a prévu une enveloppe de 50 millions d'euros consacrée à cet effet.

C'est le préfet qui se charge de l'instruction et la collectivité doit accompagner sa demande de subvention de la délibération autorisant l'octroi d'aides à l'accession. Lorsque l'aide locale atteint le seuil, la subvention de l'Etat est fixée entre 1 000€ et 3 000€. Lorsque le seuil est atteint par le cumul de plusieurs aides locales, la subvention accordée par l'Etat est partagée entre les différentes collectivités territoriales ou leurs groupements. Une instruction adressée aux DDE précisera les modalités de calcul de la subvention de l'Etat, notamment sa répartition entre les collectivités en cas d'intervention conjointe. Pour bénéficier de la subvention de l'Etat, la collectivité territoriale doit apporter la preuve de l'octroi de l'aide par le biais d'une attestation. La subvention sera définitivement acquise après production par la collectivité du justificatif du versement de l'aide, au plus tard dans un délai de six mois après le versement de la subvention de l'Etat (à défaut, la collectivité doit restituer les sommes qui lui ont été versées). Si la collectivité se fait rembourser l'aide locale initialement accordée, elle doit rembourser à l'Etat la subvention induite. Les subventions peuvent être versées pour les aides accordées, c'est-à-dire faisant l'objet d'un engagement de versement auprès des bénéficiaires, depuis le 1er janvier 2009.

Voici 2 exemples :

- Pour une opération située en zone A, avec un seuil de 5 000€, la commune verse une aide de 5 000€. Le montant de la subvention de l'Etat est égal à la différence entre le seuil et 2 000€, soit 3 000€
- Pour la même opération, la commune verse 2 000€ et le département verse 3 000€. Chaque aide locale ne permet pas, par elle-même, d'atteindre le seuil. Le montant total de la subvention de l'Etat est égal à la différence entre le seuil et 2 000 €, soit 3 000€.

⁴ Comité Interprofessionnel du Logement / Chambre de Commerce et d'Industrie gestionnaire du 1% Logement