



# P D H

de Tarn et Garonne

**# Le diagnostic stratégique habitat**

Juillet 2015

# **Le diagnostic stratégique habitat du PDH**

**Partie 1 – La cohésion sociale et territoriale d'un département pluriel**

**Partie 2 – Les dysfonctionnements d'un marché du logement incertain et globalement détendu**

**Partie 3 – Le positionnement complexe du parc locatif public**

# **Partie 1 – La cohésion sociale et territoriale d'un département pluriel**

**Le Tarn et Garonne au sein de l'aire métropolitaine  
toulousaine, un territoire hyper sollicité**

- 1.1 La confirmation et l'amplification des  
dynamiques d'accueil**
- 1.2 Un développement démographique en partie  
dissocié de la dynamique économique**
- 1.3 La vulnérabilité financière des ménages  
comme dénominateur commun**

# 1.1/ La confirmation et l'amplification des dynamiques d'accueil

## Le département est désormais pleinement inscrit dans le développement métropolitain toulousain

- Le Tarn-et-Garonne a enregistré le plus fort taux de croissance de la population de la région Midi-Pyrénées (1,5% par an) entre 2006 et 2011.
- En 6 ans, il a gagné 17 700 habitants (soit près de 3000 habitants supplémentaires par an)
- Le département capte 14% de la croissance démographique des 5 départements associés à l'aire métropolitaine toulousaine alors qu'il ne représente que 10% de la population

Départements de l'Aire Métropolitaine toulousaine (AMT)	Pop 2011	poids dans AMT	tx crois. annuel 06-11	Gains de pop 06-11	part gains pop dans AMT
Tarn	377 675	16%	0,7%	12 338	9%
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>244 545</b>	<b>10%</b>	<b>1,5%</b>	<b>17 701</b>	<b>14%</b>
Gers	188 893	8%	0,8%	7 519	6%
Haute Garonne	1 260 226	52%	1,2%	73 888	57%
Aude	359 967	15%	1,1%	18 943	15%
<b>AMT</b>	<b>2 431 306</b>	<b>100%</b>	<b>1,1%</b>	<b>130 389</b>	<b>100%</b>

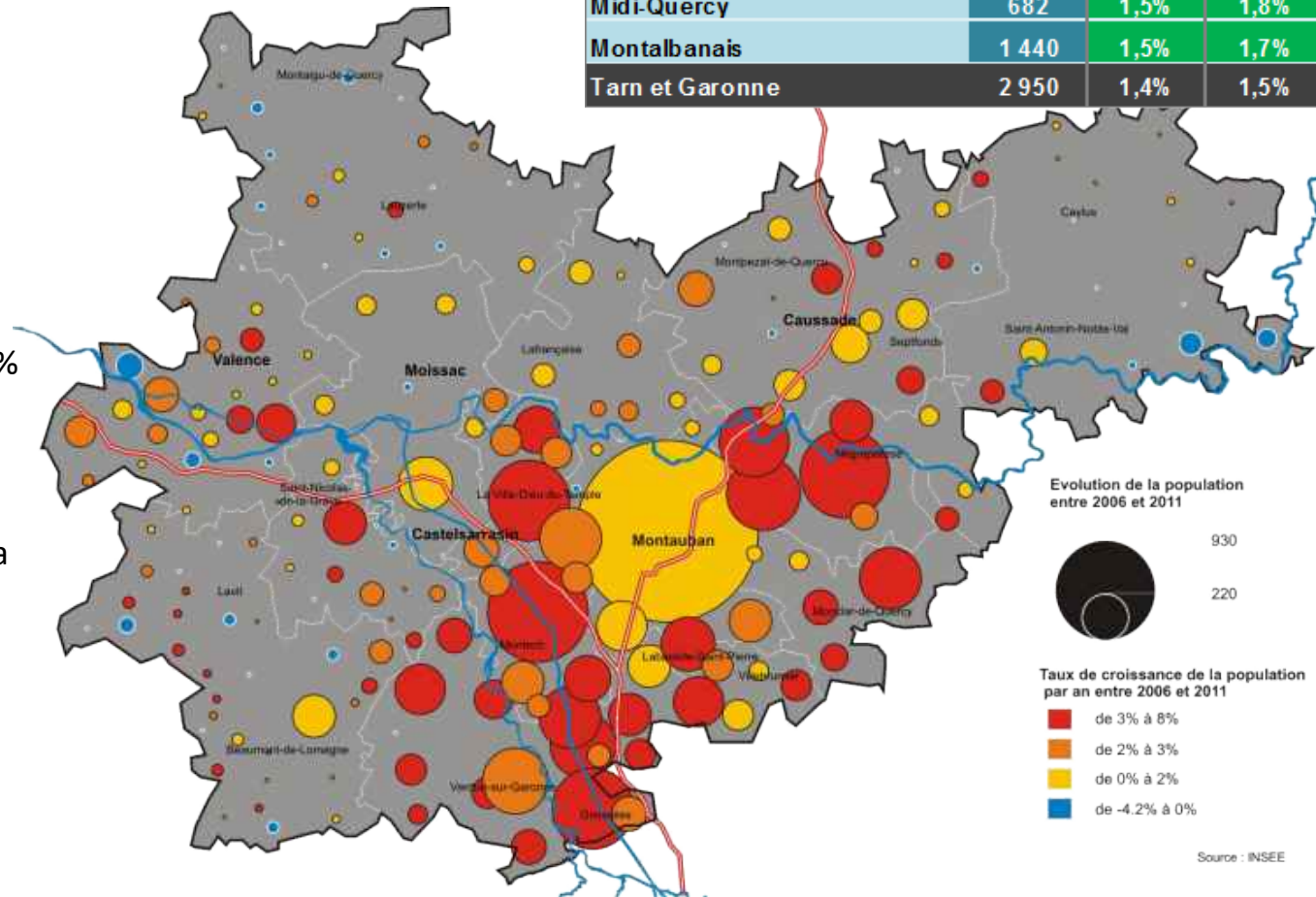
Cette dynamique de croissance constitue d'abord une chance et une opportunité. En contrepartie, ses effets accélèrent les transformations, recomposent les équilibres entre et au sein des territoires, confirment voire accentuent les effets de spécialisation (sociale, générationnelle...)

## La dynamique d'accueil bénéficie à l'ensemble des territoires, sans toutefois avoir partout la même intensité

### Des dynamiques territoriales largement contrastées

- L'agglomération montalbanaise accroît son développement mais peine à structurer la dynamique d'accueil,
- Les territoires de la périurbanisation sont en pleine croissance et captent près de 60% du développement du département,
- Le développement des pôles et territoires ouest de la vallée de la Garonne ralentit/se fragilise,
- Les territoires ruraux, les plus éloignés des corridors de développement, confirment leur nouvelle attractivité (encore modeste).

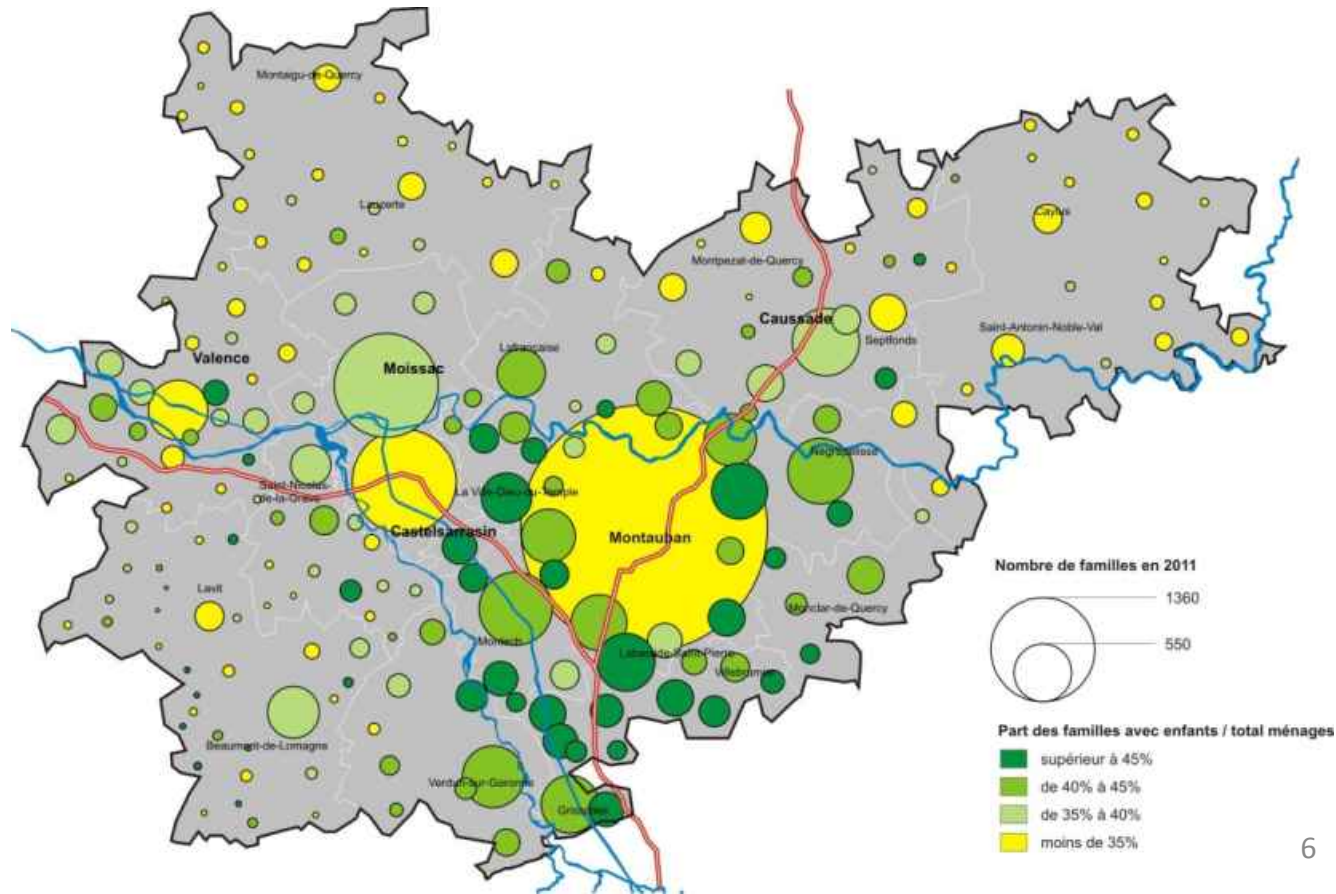
	évo. annuelle pop 2006-2011	Tx de crscoe an pop 99-06	Tx de crscoe an pop 06-11
Garonne-Quercy-Gascogne	828	1,1%	1,2%
Midi-Quercy	682	1,5%	1,8%
Montalbanais	1 440	1,5%	1,7%
Tarn et Garonne	2 950	1,4%	1,5%



Intense autour de l'axe Toulouse-Montauban, la dynamique de croissance démographique tend à diffuser. Un nombre croissant de territoires ont à gérer les enjeux et conséquences de l'accueil, notamment dans ses impacts sur la recomposition-adaptation de l'offre d'équipements et de services.

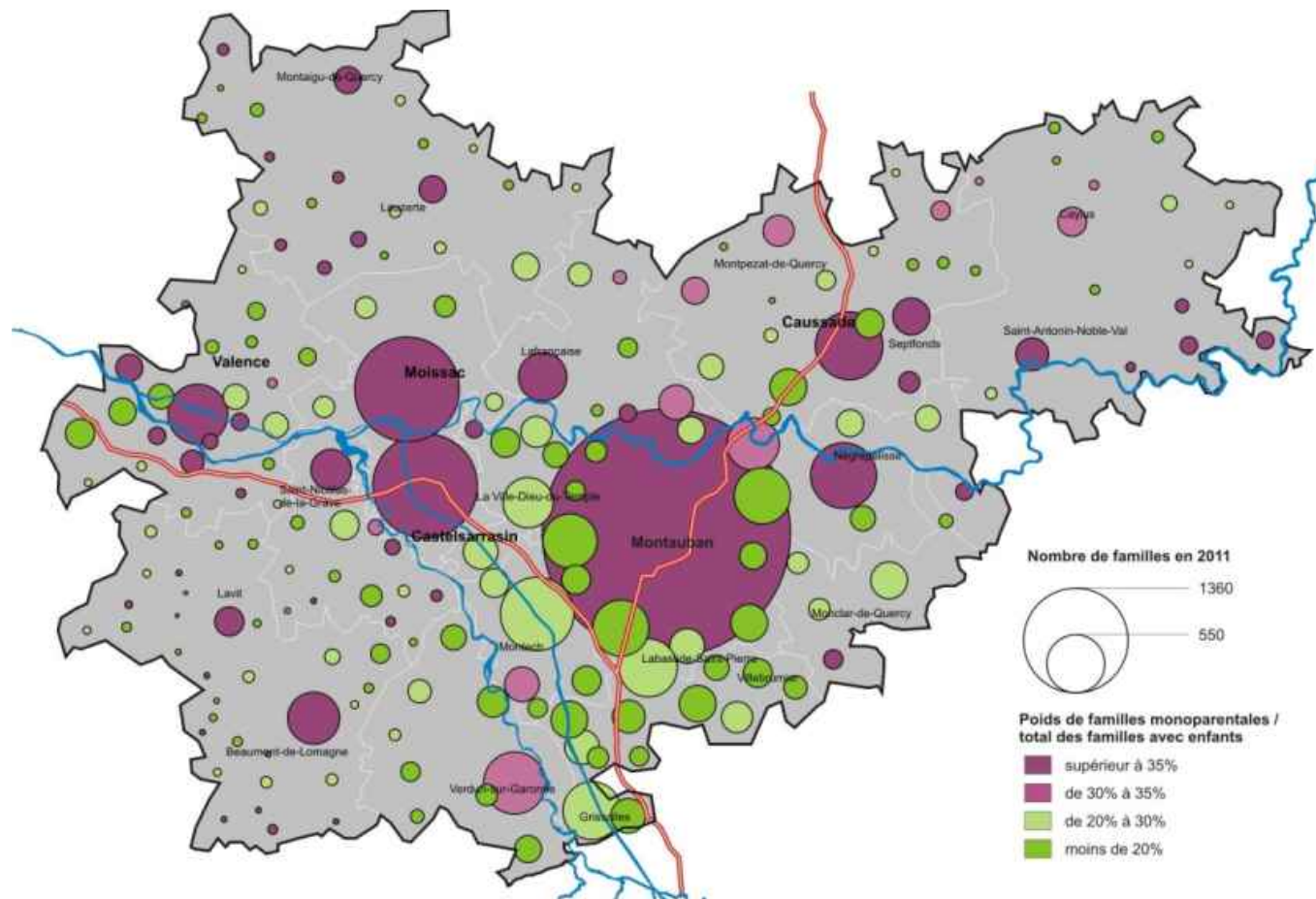
## En recul, le fait familial se recompose et se spécialise géographiquement

- Le modèle familial (couple avec enfants) est en recul au profit des personnes seules :
  - 37% des ménages sont des familles avec enfant(s)
  - un tiers des ménages vit seul
  - près de la moitié de l'augmentation des ménages (46%) entre 2006-11 est le fait de ménages isolés
- Le desserrement résidentiel des familles s'affirme dans les territoires situés tout contre la métropole régionale et associés à sa vitalité. Elles y trouvent une offre foncière abondante, au coût encore relativement abordable, qui leur permet de concrétiser leur projet d'accession à la propriété. Leur venue appelle une adaptation de l'offre d'équipements et de services, notamment en matière d'accueil scolaire et péri-scolaire.
- La présence des familles est nettement plus ténue ailleurs. Sous l'effet du vieillissement de la population mais aussi du desserrement des familles, le poids des personnes isolées s'affirme dans les territoires d'inscription rurale et plus encore dans les bourgs qui maillent ces espaces : à Valence, 41% des habitants vivent seuls dans leur logement ! (39% à Causade – un tiers à Castelsarrasin).
- Avec l'effacement et la spécialisation géographique du fait familial, les besoins en logement se diversifient. Ils ne se résument plus au modèle pavillonnaire, tourné vers les familles (couples de bi-actifs avec enfants).



## En recul, le fait familial se recompose et se spécialise géographiquement

- La structure des familles se recompose aussi très largement : aujourd'hui 30% des familles ont un seul parent pour assumer au quotidien le fonctionnement du ménage.
- Les principaux bourgs et pôles urbains servent de point d'appui aux familles monoparentales. Les mono-parents, le plus souvent des femmes, y trouvent une offre d'emplois et de services mais aussi des logements « bon marché » qui les aident à composer avec un niveau de vie souvent modeste.
- La présence de familles monoparentales se renforce dans le couloir de développement Montauban-Toulouse : ce dernier donne l'opportunité d'accéder à la propriété mais dans des conditions parfois précaires ou précipitées, qui se révèlent difficilement tenables sur le plan financier, mettent à l'épreuve la stabilité des couples...

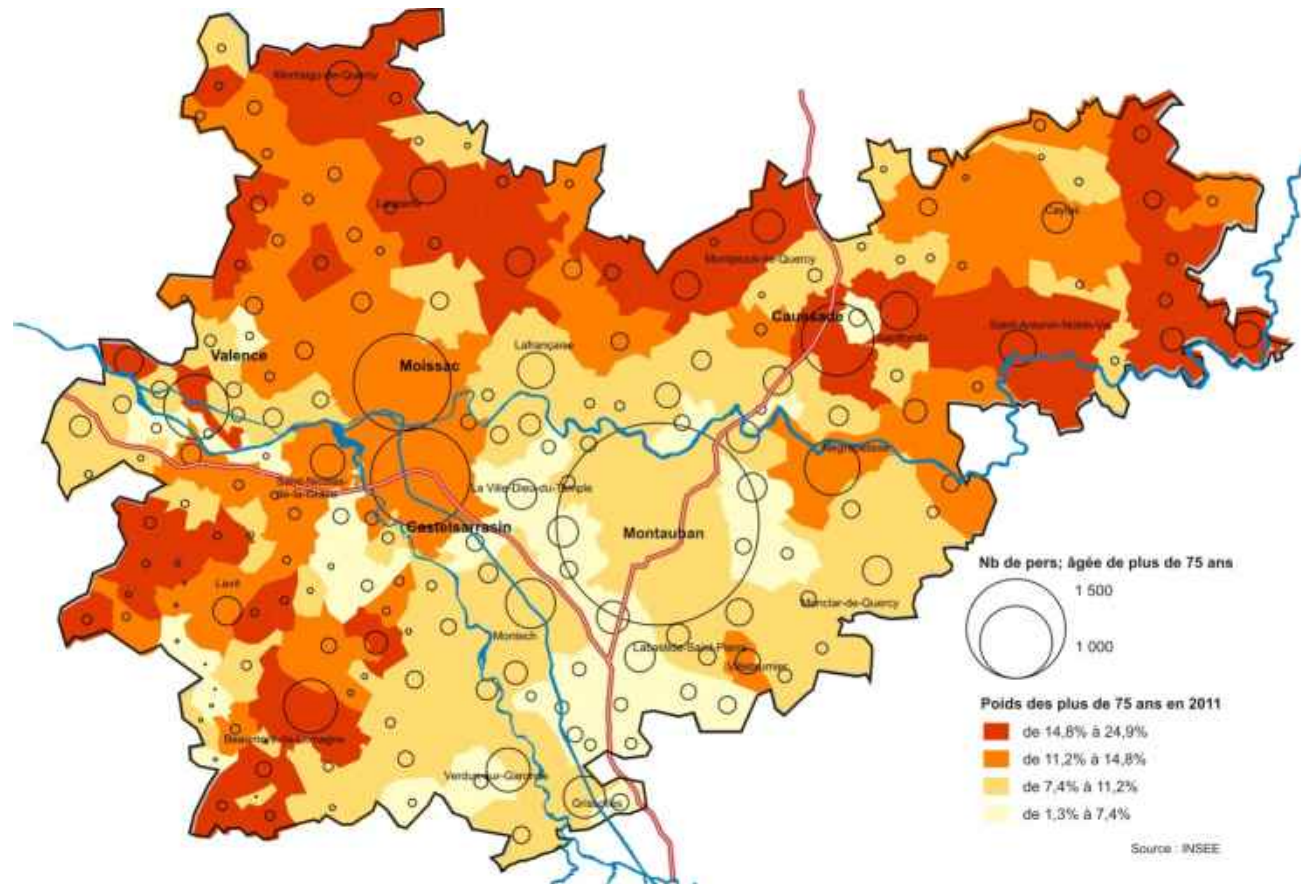


## La population se renouvelle mais son vieillissement reste une tendance structurelle. Son impact est à prendre en compte en termes d'adaptation du logement et du cadre de vie

- Les personnes âgées privilégient les pôles urbains qui leur procurent des services et commerces. Leur poids est particulièrement accusé dans les territoires d'inscription rurale. Ici, le vieillissement de la population demeure une donnée structurante. C'est moins le cas dans le Sud du département où l'arrivée de nouveaux habitants renouvelle et rajeunit la population.
- Entre les séniors « actifs » désireux de profiter pleinement de leurs retraites et les plus âgés affectés par la dégradation de leurs fonctions cognitives et physiques, les attentes et les besoins des personnes âgées sont diversifiés.

- Reste que les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à affirmer leur désir de vivre chez elles le plus longtemps possible.

L'offre de services et d'aides au quotidien (portage de repas, animations prévenant les risques d'isolement...) sont ici décisifs. Il s'agit aussi de faciliter le maintien à domicile en adaptant le logement aux contraintes et vulnérabilités qui accompagnent la montée en âge (accessibilité, confort thermique...).





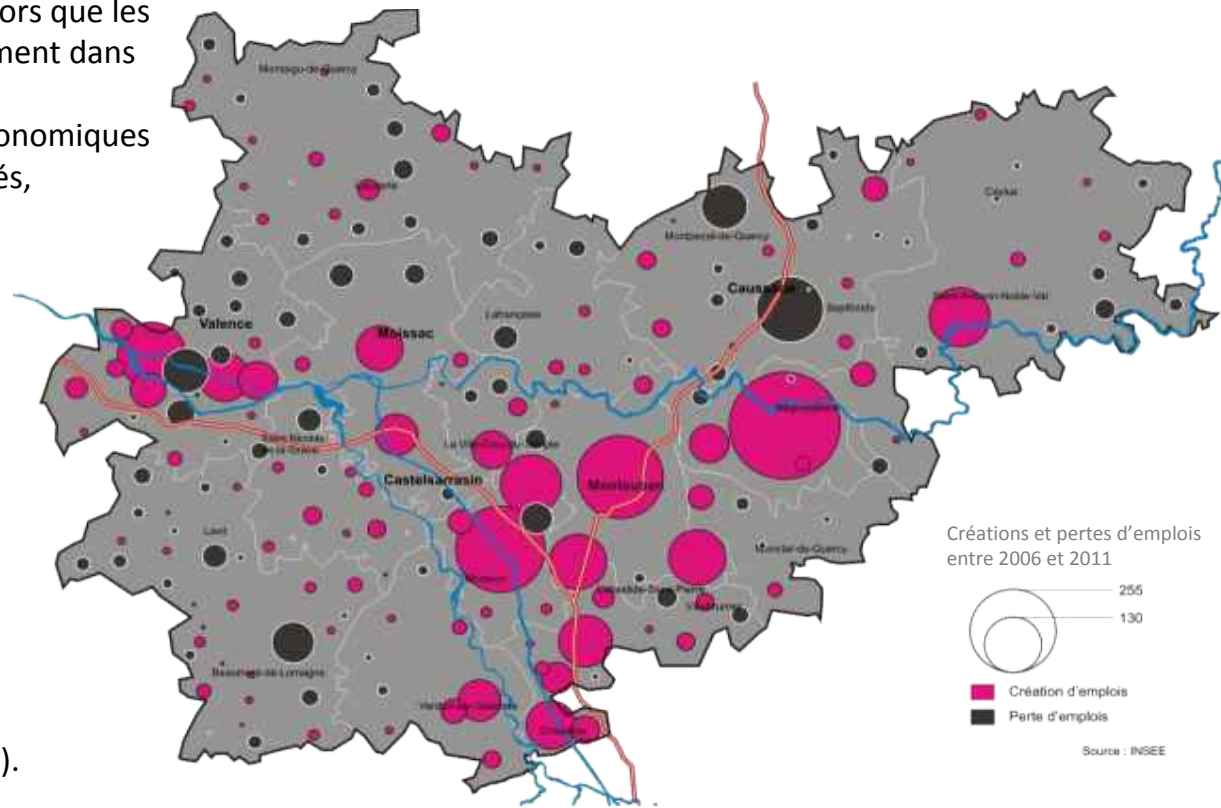
# 1.2/ Un développement démographique en partie dissocié de la dynamique économique

Départements de l'Aire Métropolitaine toulousaine (AMT)	Emploi 2011	poids dans AMT	Gain emploi 06-11	poids ds création d'emplois
Tarn	132 606	13%	1 314	3%
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>85 245</b>	<b>9%</b>	<b>1 946</b>	<b>4%</b>
Gers	69 816	7%	1 032	2%
Haute Garonne	581 778	59%	41 487	84%
Aude	123 885	12%	3 740	8%
<b>AMT</b>	<b>993 330</b>	<b>100%</b>	<b>49 519</b>	<b>100%</b>

- Entre 2006 et 2011 (INSEE), si le département a gagné plus de 17 700 habitants, la création d'emplois est restée en deçà des 2000 emplois. Autrement dit, la création de richesses ne suit pas la dynamique d'accueil et le département voit ses territoires se spécialiser sur une fonction résidentielle.
- C'est là le propre du système métropolitain : le cœur métropolitain fonctionne comme une locomotive. Il crée l'essentiel des emplois, de la richesse, alors que les territoires associés sont mobilisés principalement dans une fonction d'accueil du développement démographique ou de certaines fonctions économiques (logistique, relocalisation de certaines activités, économie présentielle).

Cette spécialisation sur la fonction résidentielle expose les territoires au risque d'une « fuite en avant » : face aux besoins en équipements et en services qu'engendre l'arrivée d'habitants, ils sont amenés à ouvrir toujours plus de territoires à l'urbanisation.

- En parallèle, le tissu économique de l'armature des villes et des bourgs qui structurent de petits bassins d'emplois de proximité, résiste difficilement voire se fragilise (Caussade, Beaumont-de-Lomagne...).

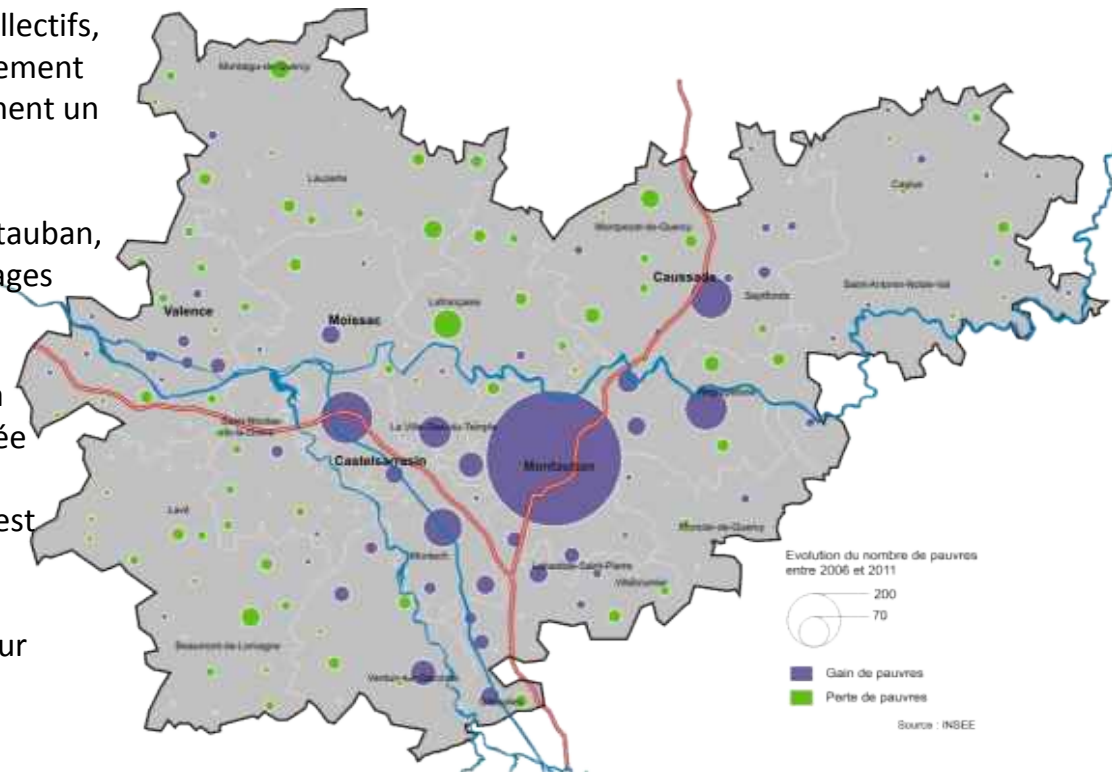


# Sur un fond de précarité, la dynamique d'accueil consacre les spécialisations sociales voire expose à de nouvelles fragilités

**22% des ménages sont pauvres (19% en Midi-Pyrénées) et 9% de l'augmentation des ménages est le fait de ménages pauvres (7% en Midi-Pyrénées) - FILOCOM 2003-2013**

- Globalement le taux de pauvreté a diminué entre 2003 et 2013 (de 25% à 22%) mais les évolutions territoriales marquent une rupture entre les grands pôles urbains du département (Agglomération montalbanaise et Castelsarrasin Moissac) et le reste du département. D'ailleurs, 63% de l'augmentation de la pauvreté se concentre sur l'Agglomération montalbanaise (30% des ménages du département)
- En lien avec la présence de services, de transports collectifs, de logements « bon marché », le chef-lieu de département et les principaux pôles urbains jouent traditionnellement un rôle stratégique dans l'accueil des ménages à faibles ressources. Cette fonction sociale se confirme et se renforce sur la période récente : dans le Grand Montauban, 22% de la croissance des ménages est le fait de ménages pauvres (17% dans la CC Castelsarrasin Moissac).
- Par rapport à cette inscription « traditionnelle » de la pauvreté, les évolutions récentes révèlent une montée des vulnérabilités dans le couloir de développement Montauban-Toulouse : la forte dynamique d'accueil est ici stimulée par la relative accessibilité financière de l'offre foncière. Ce processus alimente l'arrivée d'accédants aux revenus moyens voire modestes. Pour eux, le franchissement du cap de l'accession s'opère dans des conditions parfois précaires qui peuvent les mettre en difficulté sur le plan financier.

FILOCOM 2003-2013	taux de pauvreté 2013	aug. nb de ménages pauvres	part des pauvres dans augmentation des ménages
CA Grand Montauban	22%	1 095	22%
CC Castelsarrasin Moissac	25%	226	17%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	21%	117	12%
CC Garonne et Canal	18%	170	12%
CC Terrasses et vallée de l'Aveyron	20%	175	10%
CC Quercy Caussadais	24%	90	6%



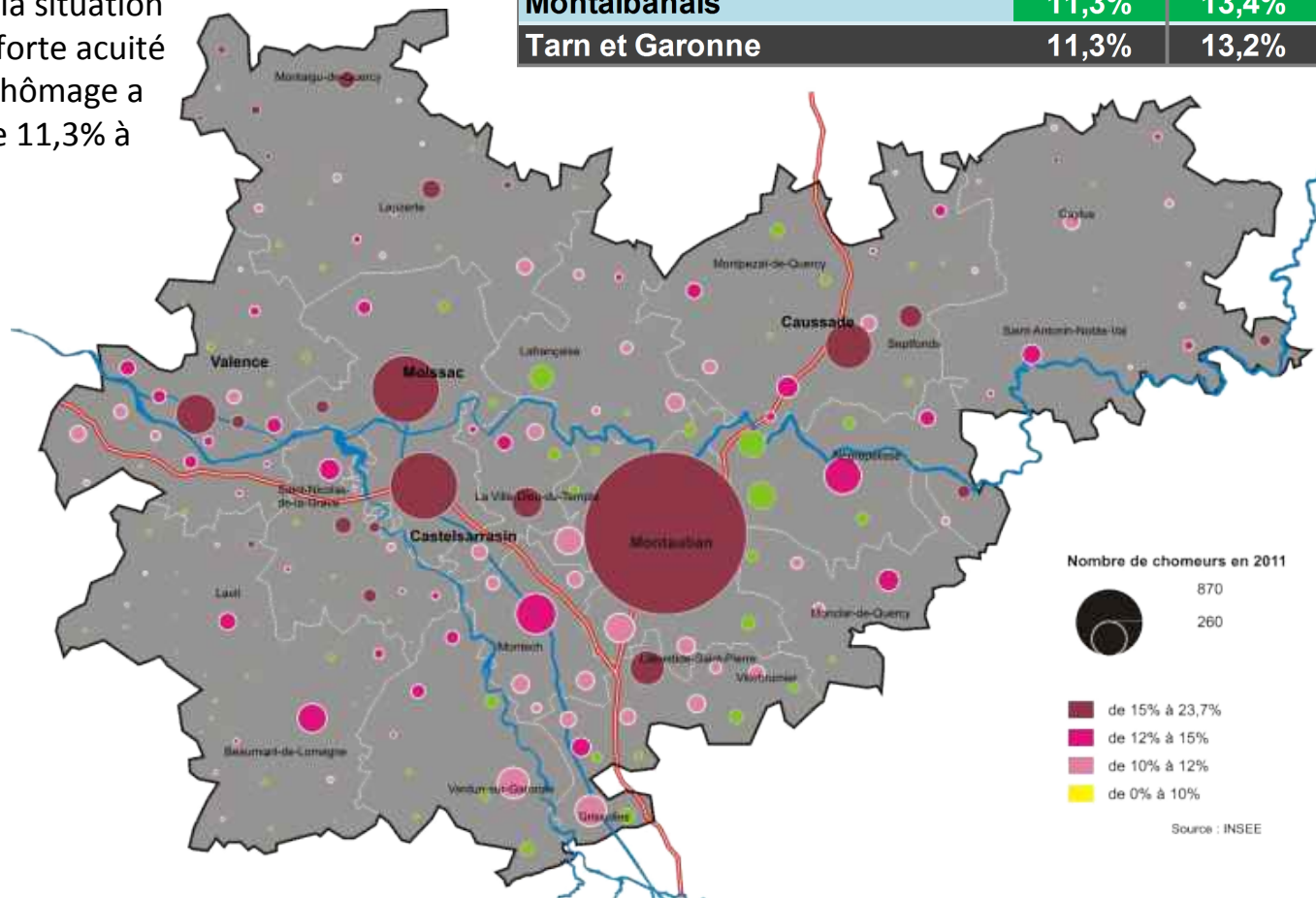
# 1.3/ La vulnérabilité économique des ménages comme dénominateur commun

	taux de chômage 2006	taux de chômage 2011
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>11,5%</b>	<b>13,4%</b>
<b>Midi-Quercy</b>	<b>10,8%</b>	<b>12,3%</b>
<b>Montalbanais</b>	<b>11,3%</b>	<b>13,4%</b>
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>11,3%</b>	<b>13,2%</b>

- La crise économique nationale impacte largement les ressorts économiques du département. La dégradation de la situation de l'emploi se pose ici avec une forte acuité : entre 2006 et 2011, le taux de chômage a progressé de 2 points, passant de 11,3% à 13,2%.

- Les pôles urbains sont particulièrement touchés par la montée du chômage : il y affecte entre 15 et 25% de la population active.

- Au regard de ses conséquences financières, l'exposition au chômage peut venir contrarier ou bloquer le déroulé des parcours résidentiels.



## Les indicateurs de précarité parmi les plus critiques de Midi-Pyrénées.

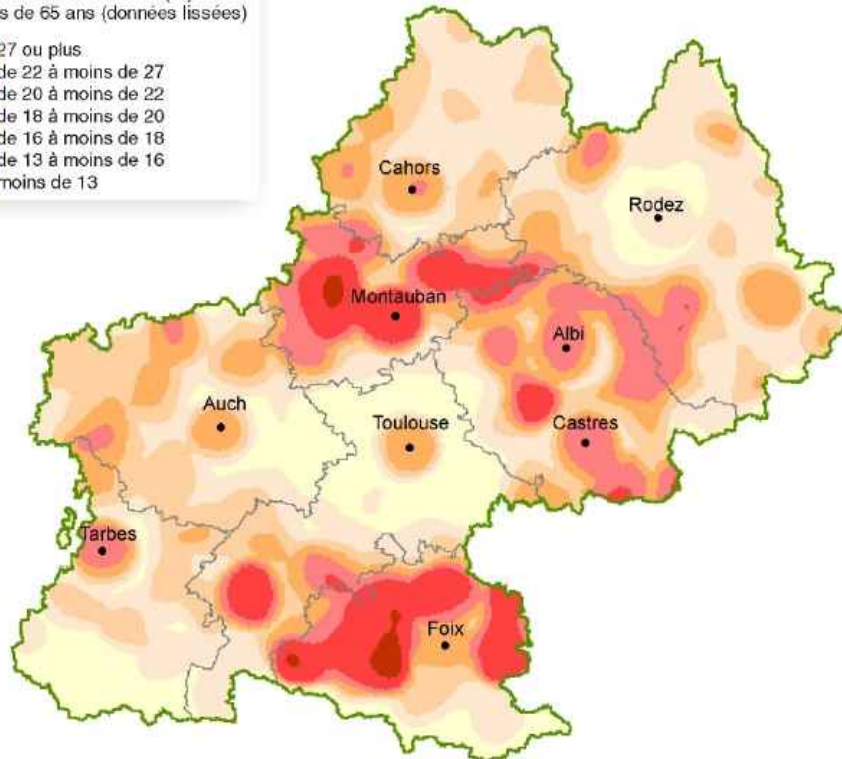
Le revenu médian (17 172 €) est le plus faible de Midi-Pyrénées après l'Ariège. Les ménages les plus pauvres sont sensiblement plus pauvres que dans les autres départements. A l'opposé, les plus « aisés » ne figurent pas non plus parmi les plus fortunés.

La fragilité financière de nombreux Tarn-et-Garonnais est un cadre structurel qui contraint leur capacité à se loger voire les expose au « mal logement ». C'est une donnée majeure à prendre en compte dans l'orientation des politiques du logement.

### Précarité financière : population à bas revenus en Midi-Pyrénées en 2012 (Régimes général et agricole)

Part de la population à bas revenu (%)  
parmi les moins de 65 ans (données lissées)

- 27 ou plus
- de 22 à moins de 27
- de 20 à moins de 22
- de 18 à moins de 20
- de 16 à moins de 18
- de 13 à moins de 16
- moins de 13



Sources : Caf, MSA, Insee

© IGN - Insee 2013



Revenus fiscaux localisés des ménages - Année 2011  
Indicateurs de distribution par Unité de Consommation  
Source : Insee-DGFP

# Partie 2 – Les dysfonctionnements d'un marché du logement incertain et globalement détendu

## 2.1/ Attractivité foncière et pression urbaine

- Une production qui reste fondamentalement marquée par le développement pavillonnaire
- L'ouverture foncière et l'accessibilité des prix favorisent la diffusion de l'urbanisation

## 2.2 / Développement du parc et marché du logement, des désajustements problématiques

- Une production parfois désindexée des besoins (analyse rétrospective)
- Des marchés majoritairement détendus

## 2.3 / Crise d'attractivité du parc ancien

- Des marchés qui favorisent le délaissement du parc ancien des tissus urbains agglomérés
- Des marchés qui organisent la permanence du logement indigne

## 2.1/ Attractivité foncière et pression urbaine

**La production de logements reste fondamentalement marquée par le développement pavillonnaire.**

**Son rythme s'est intensifié sur la dernière décennie.**

- Le positionnement du Tarn et Garonne au sein de l'aire métropolitaine, son accessibilité et sa dynamique d'accueil se sont traduites par un véritable boom de l'activité de la construction. Largement portée par les mécanismes de la défiscalisation (notamment le « de Robien ») jusqu'à la crise de 2008, l'activité de la construction est ensuite revenue à des rythmes situés à 1500 logements par an.
- La forte dynamique de construction est stimulée par un marché du logement aux prix encore abordables si on les compare à ceux pratiqués dans la proche banlieue toulousaine. Le différentiel de prix et l'abondance de l'offre foncière disponible constituent les attributs majeurs de l'attractivité des territoires du Tarn et Garonne. Ce processus les place aussi en concurrence : de plus en plus de communes tendent à ouvrir leurs territoires pour espérer attirer des habitants



# 2.1/ Attractivité foncière et pression urbaine

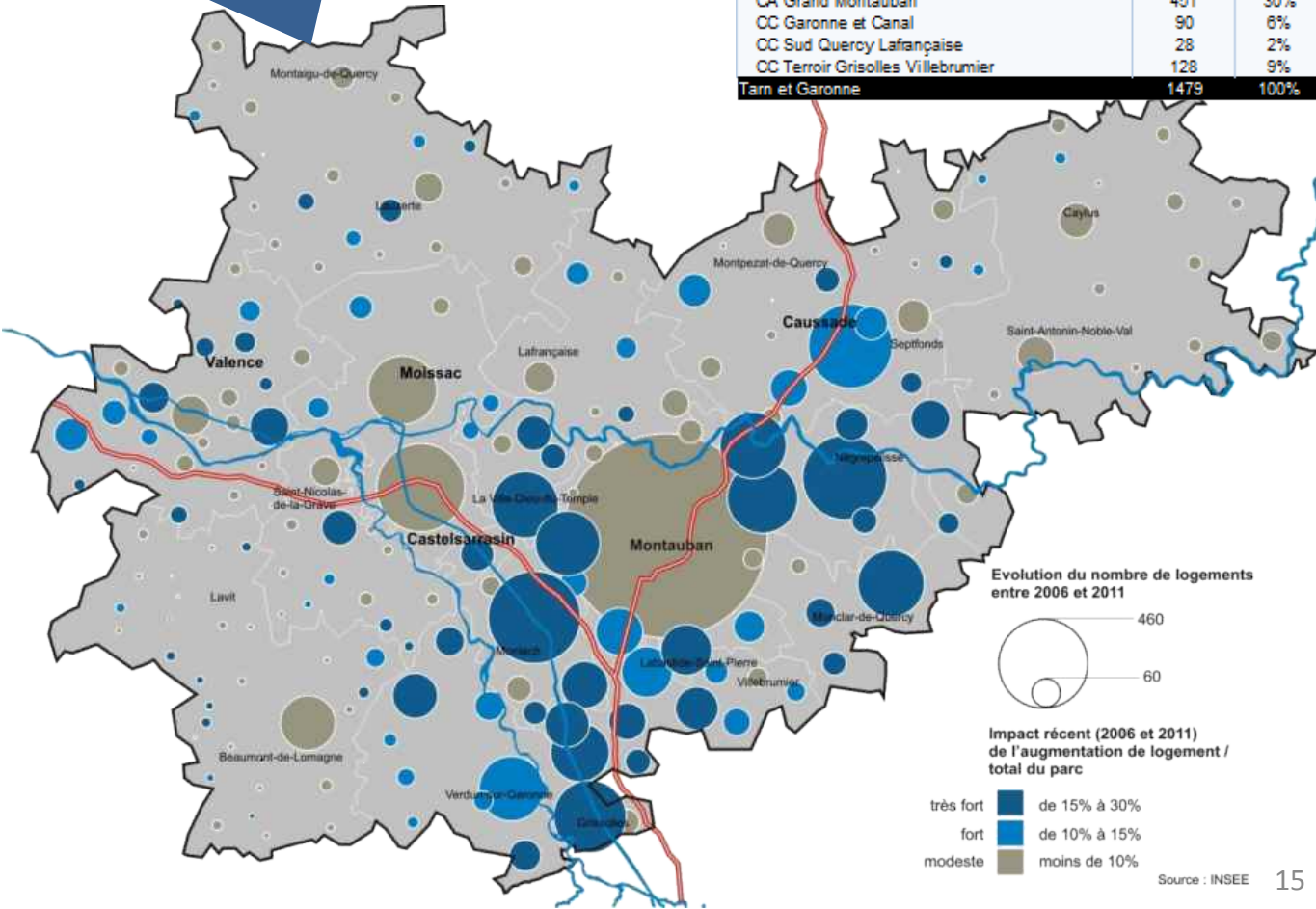
Source SITADEL 2 logements commencés (hors résidence)	Rythme moyen de construction 2010-2012	répartition
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>485</b>	<b>33%</b>
CC Castelsarrasin Moissac	135	9%
CC des Deux Rives	35	2%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	37	3%
CC Pays de Garonne et Gascogne	154	10%
CC Pays de Serres	28	2%
CC Sere Garonne Gimone	35	2%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	83	4%
<b>Midi-Quercy</b>	<b>297</b>	<b>20%</b>
CC du Quercy Vert	42	3%
CC Quercy Caussadais	111	8%
CC Quercy Rouergue Gorges Aveyron	31	2%
CC Terrasses et vallée de l'Aveyron	113	8%
<b>Montaubanais</b>	<b>697</b>	<b>47%</b>
CA Grand Montauban	451	30%
CC Garonne et Canal	90	6%
CC Sud Quercy Lafraçaise	28	2%
CC Terroir Grisolles Villebrumier	128	9%
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>1479</b>	<b>100%</b>

- 580 par an entre 1990 et 1999  
 - 1 200 par an entre 2000 et 2013

Source : MAJIC II

Si le secteur collectif marque un net tassement après l'emballement lié à la production défiscalisée, la construction de maisons individuelles est quant à elle restée à un haut niveau d'intensité. Elle souligne l'ouverture foncière généralisée et le mode d'urbanisation des territoires périurbains qui connaissent souvent de véritables mutations urbaines.

Les modes de développement urbain restent centrés sur la maison individuelle. Le ressort proposé pour répondre à la diversification des besoins en logement (vieillesse, montée des séparations et des divorces...) se révèle ainsi étroit et peu diversifié dans beaucoup de territoires.



## Les territoires fondent leur attractivité sur l'offre de grands terrains

La maison individuelle, figure principale du développement résidentiel du Tarn-et-Garonne, mais aussi la rareté des procédures d'aménagement sont propices à un rythme élevé de consommation foncière.

- la taille moyenne des terrains dépasse les 1 500 m<sup>2</sup>.
- entre 2000 et 2013, près de 2800 hectares ont été consommés pour construire 18 300 maisons.
- 215 ha par an

**Le projet de nombreuses communes est marqué par la volonté d'accueil adossée à des stratégies d'ouverture foncière. Ceci tend à installer un processus de diffusion de l'habitat en de multiples secteurs.**

Dans ce processus, le développement de l'habitat se révèle difficile à maîtriser : il s'organise au gré des préférences résidentielles des ménages et des stratégies des propriétaires fonciers.

2000-2013 Majic II	Taille moyenne des parcelles	Surface totale consommée
CA Grand Montauban	1 421 m <sup>2</sup>	621 ha
CC de la Lomagne Tarn-Et-Garonnaise	1 868 m <sup>2</sup>	99 ha
CC des Deux Rives	1 463 m <sup>2</sup>	161 ha
CC des Terrasses et Plaines des Deux Cantons	1 395 m <sup>2</sup>	141 ha
CC du Pays de Garonne et de Gascogne	1 295 m <sup>2</sup>	133 ha
CC du Pays de Serres en Quercy	1 997 m <sup>2</sup>	88 ha
CC du Quercy Caussadais	1 758 m <sup>2</sup>	243 ha
CC Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	1 733 m <sup>2</sup>	62 ha
CC du Quercy Vert	1 902 m <sup>2</sup>	122 ha
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	1 995 m <sup>2</sup>	98 ha
CC du Terroir Grisolles/Villebrumier	1 413 m <sup>2</sup>	295 ha
CC Garonne et Canal	1 198 m <sup>2</sup>	171 ha
CC Sère - Garonne - Gimone	1 773 m <sup>2</sup>	86 ha
CC Terrasses et Vallée de l'Aveyron	1 529 m <sup>2</sup>	244 ha
CC Terres de Confluences	1 709 m <sup>2</sup>	235 ha
<b>Tarn-et-Garonne</b>	<b>1 527 m<sup>2</sup></b>	<b>2798 ha</b>



# L'attractivité foncière du Tarn et Garonne

- **Ramenés au système métropolitain toulousain, les marchés du logement restent accessibles et globalement détendus.**

Sur le registre de la primo-accession, les territoires tarn et garonnais sont particulièrement attractifs même si ceux du corridor Montauban Toulouse sont plus sélectifs. L'attractivité croissante de ce secteur l'expose à une montée des tensions sur les prix, au risque de le rendre de plus en plus sélectif à l'égard de ses habitants.

- **A l'opposé, le marché locatif des territoires les plus ruraux sont « ouverts » avec des niveaux de loyers bas.**

Dans certains bourgs et villes de l'espace rural, les valeurs locatives ont même pu « décrocher ». L'absence ou la faiblesse de la rentabilité locative va jusqu'à y compromettre les investissements nécessaires au maintien ou à la remise à niveau du parc. La qualité des biens locatifs se dégrade ; leur vocation sociale se renforce.

	Haute Garonne	Tarn	Tarn et Garonne
Loyers de marché 2014 en €/m <sup>2</sup> (clameur)	11,3	8,5	7,9
Prix : appartements anciens (Perval)	2 390 €/m <sup>2</sup>	1 470 €/m <sup>2</sup>	1 360 €/m <sup>2</sup>
Prix des terrains à bâtir (Perval)	88 000 €	45 000 €	50 000 €

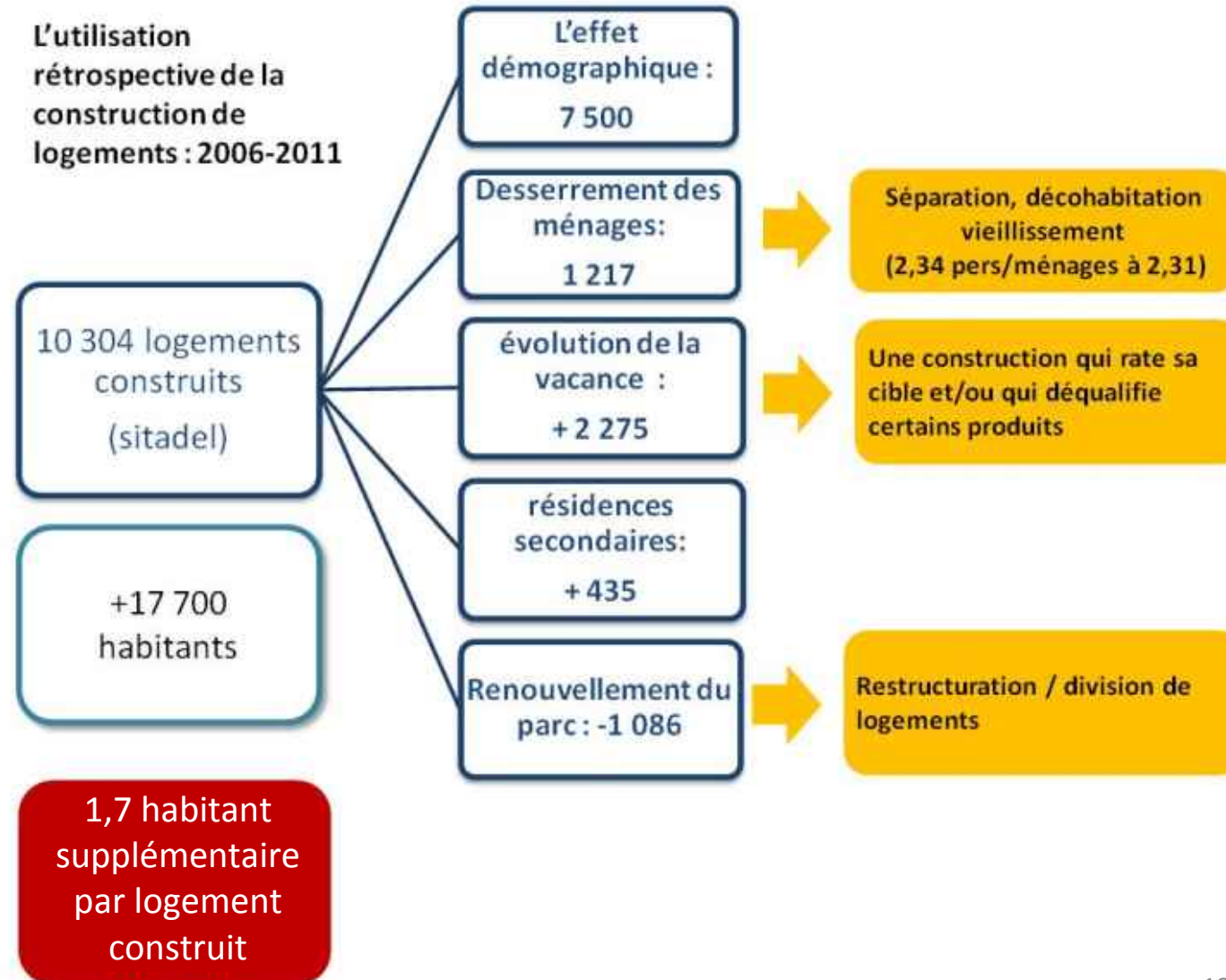
Source DDT moyenne 2010-2014	Prix des terrains à bâtir	Prix moyen maison T4	Prix moyen maison T5	loyer appart T3	loyer Maison T4
CC Terroir Grisolles Villebrumier	● 82 566	● 199 410	● 233 300	● 502	● 704
CA Grand Montauban	● 71 459	● 191 863	● 244 559	● 490	● 730
CC Garonne et Canal	● 63 316	● 178 107	● 216 843	● 475	● 684
CC Pays de Garonne et Gascogne	● 83 720	● 179 370	● 211 520	● 471	● 608
CC Terrasses et plaines des deux cantons	● 49 088	● 183 107	● 197 520	● 495	● 694
CC Terrasses et vallée de l'Aveyron	● 52 955	● 170 387	● 208 330	● 475	● 713
CC Sud Quercy Lafrançaise	● 52 125	● 170 200	● 211 300	● 480	● 635
CC Sere Garonne Gimone	● 49 839	● 168 701	● 220 000	● 439	● 673
CC du Quercy Vert	● 47 786	● 194 536	● 183 409	nr	● 685
CC Pays de Serres	● 24 596	● 187 844	● 205 157	● 427	● 621
CC Quercy Caussadais	● 45 927	● 164 295	● 207 255	● 460	● 623
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	● 37 049	● 159 500	● 178 350	● 422	● 601
CC Castelsarrasin Moissac	● 46 618	● 154 029	● 171 503	● 461	● 658
CC Quercy Rouergue Gorges Aveyron	● 47 895	● 146 404	● 220 795	● 463	● 555
CC des Deux Rives	● 53 179	● 146 102	● 189 860	● 431	● 604
<b>Moyenne départementale</b>	<b>60 029</b>	<b>175 561</b>	<b>210 393</b>	<b>475</b>	<b>672</b>

## 2.2/ Développement du parc et marché du logement,

des désajustements problématiques

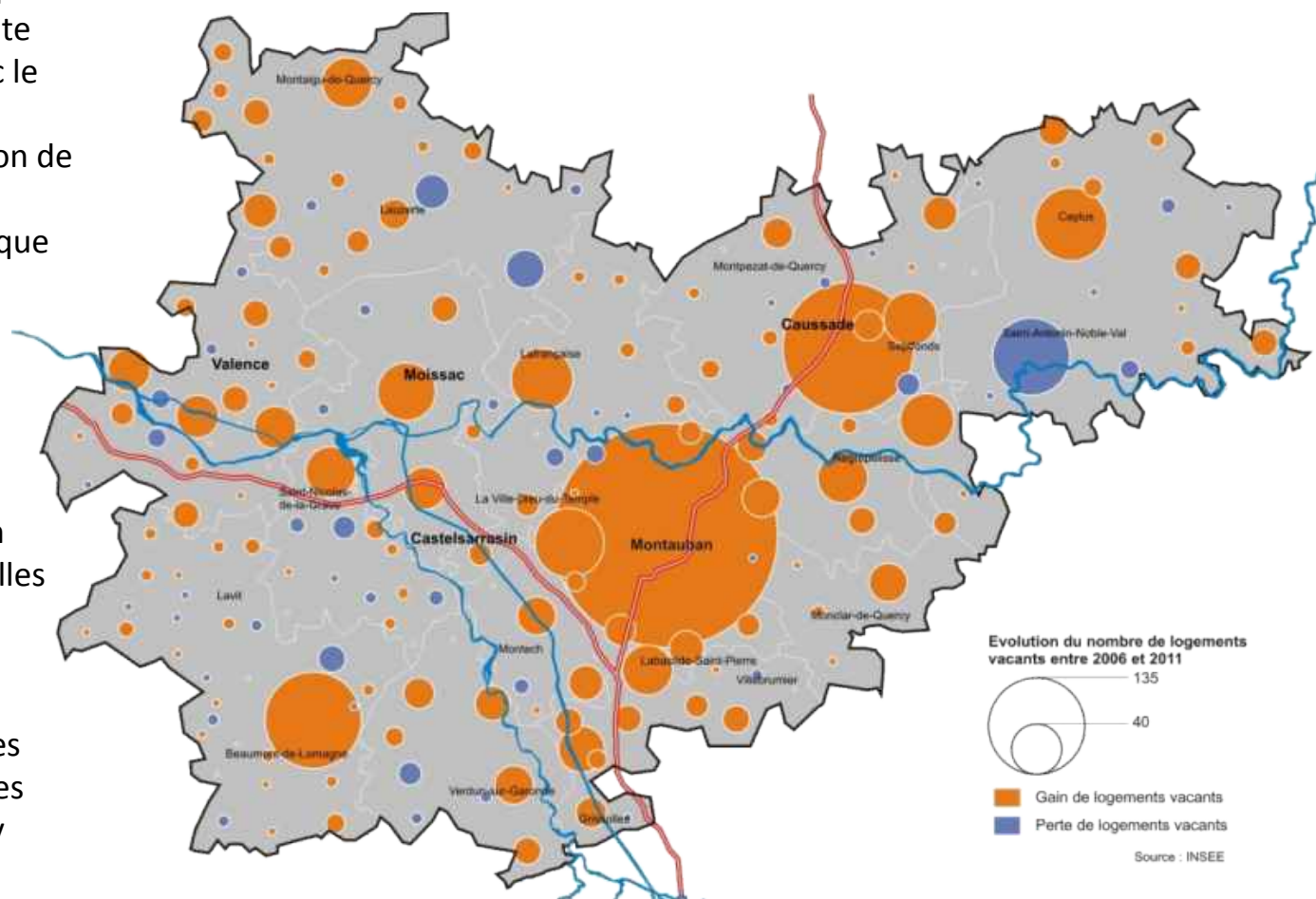
### La couverture des besoins : analyse rétrospective

Paradoxalement alors que le Tarn et Garonne connaît une très forte dynamique d'accueil, le nombre et le taux de logements vacants ont singulièrement augmenté récemment :  
+ 2 275 soit l'équivalent de 22% des logements construits.



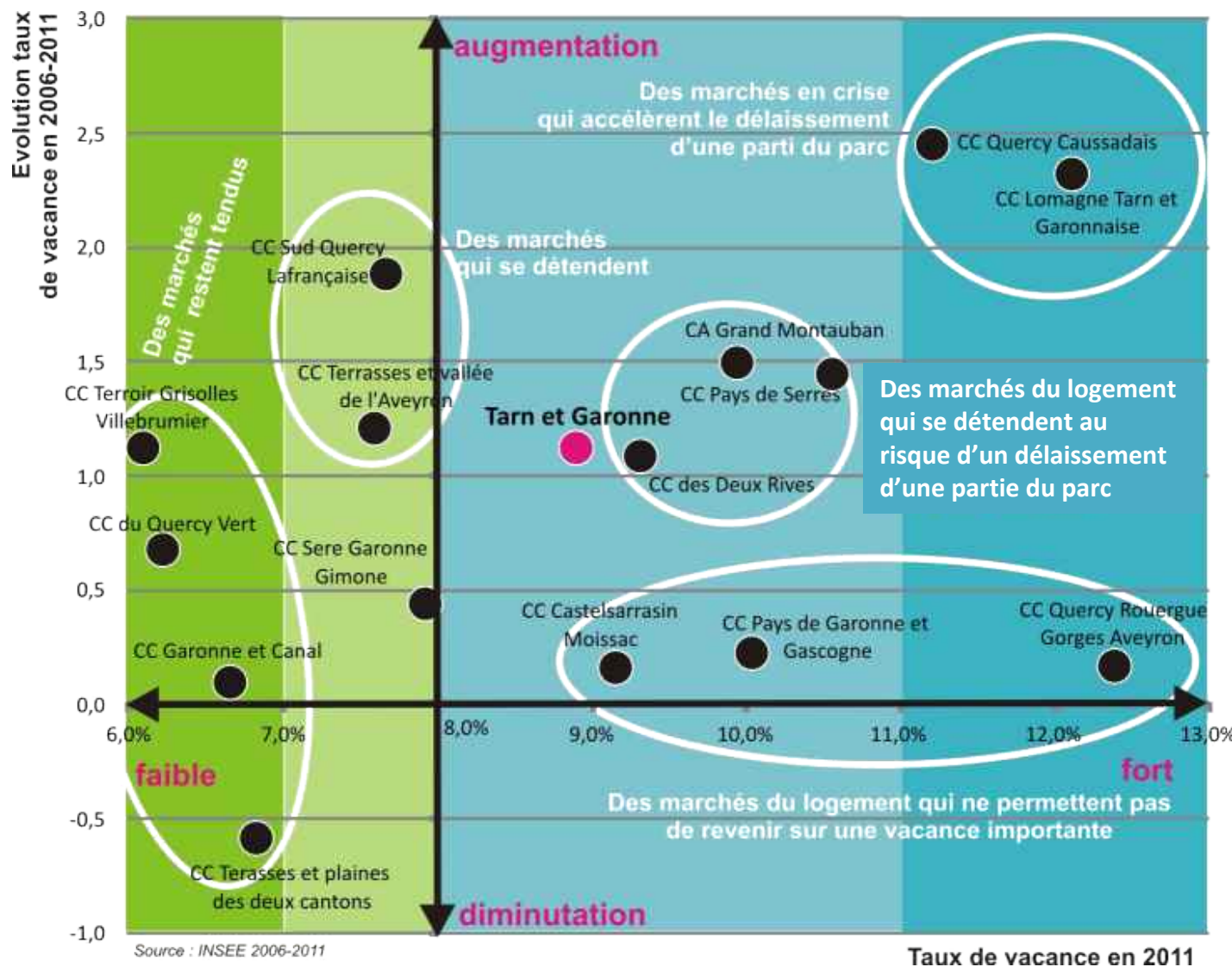
## L'intensification de l'activité de la construction est allée de pair avec une montée de la vacance

- Entre une production neuve qui rate sa cible ou trop importante **et/ou** le délaissement du parc le moins attractif (prix, qualité, produit habitat) l'augmentation de la vacance interroge. Elle est significative du délaissement que subissent les produits mal positionnés (du fait de leur ancienneté, de leur surabondance...).
- La diffusion de la construction neuve, l'affirmation de nouvelles polarités en périphérie accroissent les risques de dévitalisation et en aval, elles compromettent la capacité des bourgs à accueillir les clientèles potentielles qui pourraient s'y installer en tirant partie de l'offre de services et de commerces.



## L'intensification de l'activité de la construction est allée de pair avec une montée de la vacance

Le nombre de logements vacants augmente presque partout. Mais les effets comme les causes sont largement contrastés selon les territoires (dévitalisation du territoire, surproduction, déqualification...).

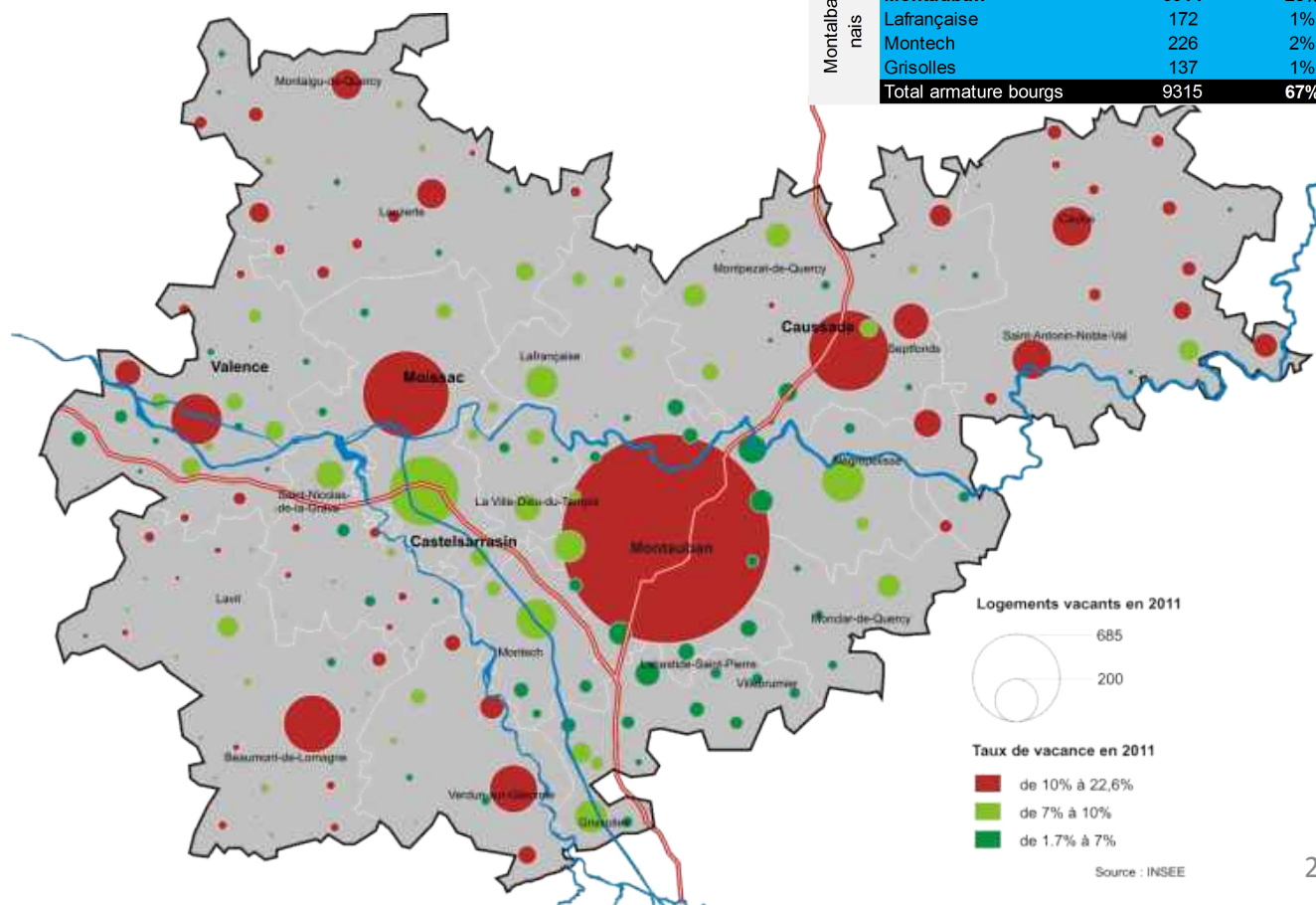


## 2.3/ Crise d'attractivité du parc ancien

**Le délaissement d'une fraction importante du parc participe à la fragilisation de l'armature des bourgs et des villes**

**67% du parc vacant se concentre sur les 20 communes de l'armature urbaine du département (plus de 9000 logements).**

- La commune de Montauban concentre à elle seule 28% du parc vacant du Tarn et Garonne, 7% à Moissac, 6% à Castelsarrasin et 4% à Caussade.
- Plus globalement, les processus de délaissement, la fragilisation des bourgs et villes centres de Garonne-Quercy-Gascogne atteignent des niveaux fortement problématiques. Leurs fonctions d'accueil, leur rôle structurant dans l'offre de commerces et de services et leurs ambiances d'ensemble s'en trouvent affectés.



Pays	Commune	Nb de logements vacants 2013	répartition / concentration du parc de logements vacants
Garonne-Quercy-Gascogne	<b>Beaumont-de-Lomagne</b>	<b>330</b>	<b>2%</b>
	Lauzerte	149	1%
	Cazes-Mondenard	101	1%
	<b>Moissac</b>	<b>990</b>	<b>7%</b>
	<b>Valence</b>	<b>389</b>	<b>3%</b>
	Montaigu-de-Quercy	139	1%
	<b>Castelsarrasin</b>	<b>828</b>	<b>6%</b>
Midi-Quercy	Verdun-sur-Garonne	212	2%
	<b>Caylus</b>	<b>275</b>	<b>2%</b>
	Laguépie	111	1%
	<b>Saint-Antonin-Noble-Val</b>	<b>248</b>	<b>2%</b>
	Montpezat-de-Quercy	127	1%
	<b>Caussade</b>	<b>508</b>	<b>4%</b>
	Nègrepelisse	232	2%
Montalbanais	Septfonds	112	1%
	Albias	115	1%
	<b>Montauban</b>	<b>3914</b>	<b>28%</b>
	Lafrançaise	172	1%
	Montech	226	2%
	Grisolles	137	1%
	<b>Total armature bourgs</b>	<b>9315</b>	<b>67%</b>

# La permanence d'un parc déqualifié entretient le « mal-logement »

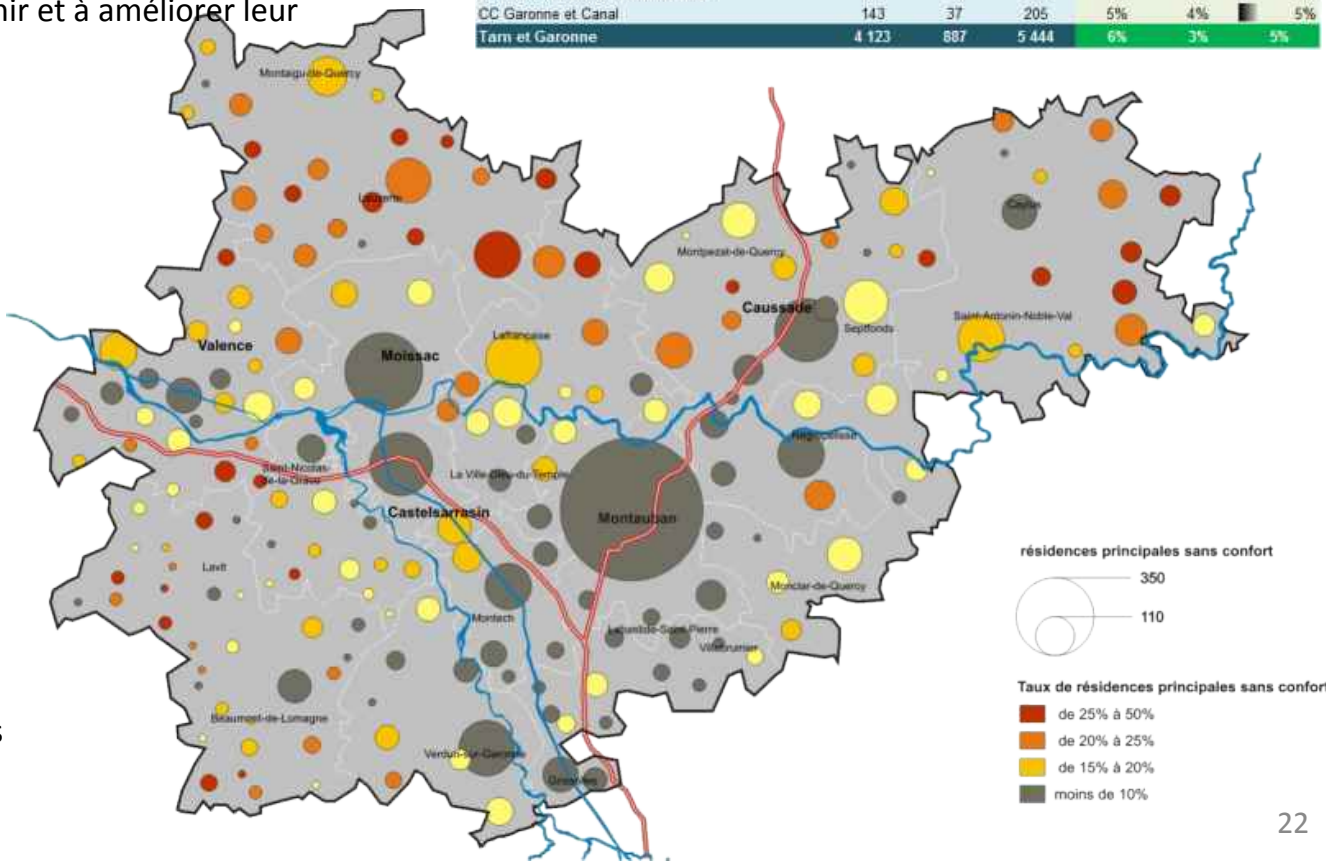
**En 2013, 5% des ménages vivrait dans des logements sans aucun confort (5400 ménages). Le mal logement concerne avant tout les propriétaires occupants (75% des situations).**

source FILOCOM 2013	PO ss conf	LP ss conf	total RP ss conf	taux PO ss conf	taux LP ss conf	taux RP ss conf
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>1 941</b>	<b>320</b>	<b>2 482</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>
CC Sère-Garonne-Gimone	133	15	151	6%	4%	6%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	143	25	177	6%	4%	6%
CC Pays de Serres	413	73	559	14%	12%	14%
CC des Deux Rives	400	52	491	7%	3%	6%
CC de la Lomagne-Tarn-et-Garonnaise	218	32	280	7%	4%	7%
CC Castelsarrasin/Moissac	410	74	533	5%	2%	4%
CC du Pays de Garonne et de Gascogne	224	49	291	7%	5%	7%
<b>Midi-Quercy</b>	<b>998</b>	<b>259</b>	<b>1 367</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>
CC du Quercy Vert	128	23	166	8%	8%	8%
CC du Quercy Causadais	369	113	530	6%	5%	6%
CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron	281	68	380	10%	11%	10%
CC Terrasses et Vallée de l'Aveyron	220	55	291	5%	4%	5%
<b>Montalbanais</b>	<b>1 184</b>	<b>308</b>	<b>1 595</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>
CA Grand Montauban	602	201	840	3%	2%	3%
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	256	35	331	12%	7%	11%
CC du Terroir Grisolles/Villebrumier	183	35	219	3%	2%	3%
CC Garonne et Canal	143	37	205	5%	4%	5%
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>4 123</b>	<b>887</b>	<b>5 444</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>

- Les propriétaires occupants aux ressources modestes sont nombreux dans le département. Leur présence est particulièrement forte dans les territoires d'assise rurale au Nord et au Sud (plus de la moitié des propriétaires occupants disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM au sein du Pays de Serres et presque la moitié, en Pays de Garonne et Gascogne). Cette précarité financière obère la capacité à entretenir et à améliorer leur logement.

- Souvent âgées, les propriétaires occupants ne sont pas toujours conscients de vivre dans des conditions d'habitat précaires voire indignes et ils n'envisagent pas de déménager, ne serait-ce que le temps des travaux. Leurs conditions de ressources souvent très modestes rendent complexes le bouclage financier des opérations, malgré la mobilisation des aides financières à disposition.

- Aux risques encourus en matière de santé, se conjuguent toutes sortes de difficultés dans la vie quotidienne et privée, avec par exemple pour les plus âgés, la difficulté de se maintenir durablement dans leur logement...



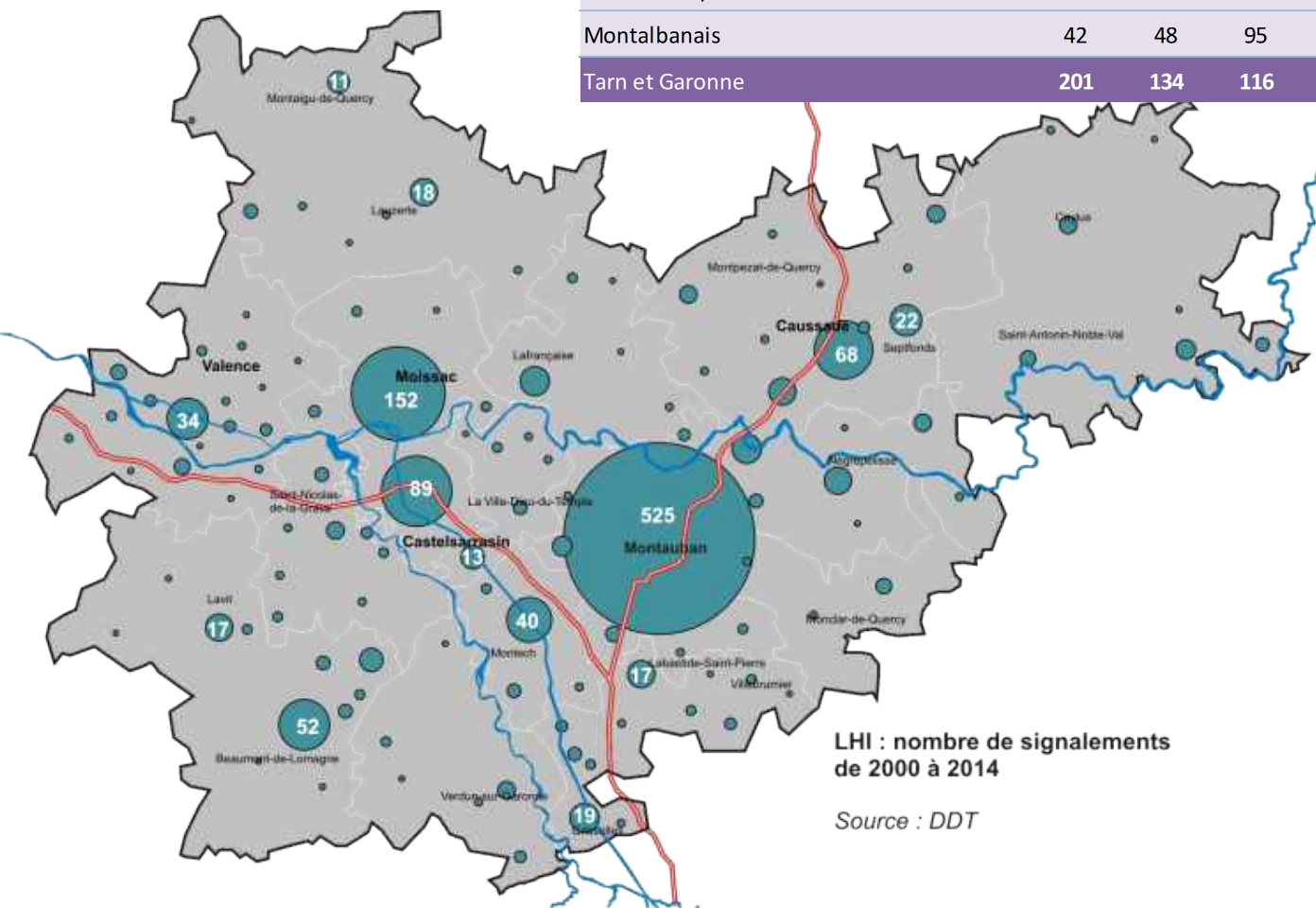
## La lutte contre l'habitat indigne progresse, dans un partenariat renforcé entre le niveau départemental (PDLHI, CAF, ADIL...) et les territoires

Les signalements constituent la porte d'entrée dans le dispositif. Les relais des territoires sont ici décisifs : 1500 situations ont ainsi pu être révélées depuis 2000. Sans dispositif de repérage via des relais locaux, le « mal logement » reste dans l'ombre.

### Signalements LHI de 2000 à 2014

(source DDT- 2014)

	ARS	DDASS	Mairie	PACT-CAF	nr	Total
Garonne-Quercy-Gascogne	120	63	9	34	324	550
Midi-Quercy	39	23	12	22	140	236
Montalbanais	42	48	95	21	486	692
Tarn et Garonne	201	134	116	77	950	1478



LHI : nombre de signalements de 2000 à 2014

Source : DDT

- Opération « auto-évaluation de la décence » CAF - Grand Montauban - ADIL - PDLHI
- Site d'informations partagées du PDLHI
- Des partenariats de proximité noués avec certaines communes dans l'application du RSD (SCHS de Montauban, services municipaux de Moissac, Causade, Montech, Beaumont, Montaigne, Valence...)

## La déqualification du parc, son délaissement, pèsent sur l'attractivité résidentielle des cœurs de ville et de bourg

- Les programmes d'amélioration de l'habitat ancien (OPAH, PIG...) appuyés sur l'apport d'aides financières et de conseils personnalisés aux propriétaires (bailleurs et occupants) concourent à requalifier et diversifier l'offre de logements des centres anciens et cœurs de bourg.

Leurs effets leviers sont tangibles sur la remise à niveau du parc et la reprise de la vacance.

Bénéficiant d'une animation en proximité, ils permettent d'obtenir des résultats en matière d'amélioration des conditions de logement. Ils sont d'autant plus efficaces s'ils parviennent à s'inscrire dans la durée. Sur ce registre, les efforts déployés dans le Midi-Quercy ont eu des effets notables.

- Ces approches incitatives peuvent toutefois rencontrer des limites face à la dégradation du bâti, l'imbrication des densités, les indivisions, les défaillances et les carences de la structure de propriété ou encore sa dispersion dans des copropriétés...

L'exploration des registres d'intervention coercitifs peut alors se révéler nécessaire. L'intervention sur le logement et le bâti ancien ne suffit pas toujours à elle seule. Le cumul des motifs qui pèsent sur la perte d'attractivité de ces espaces centraux, invite à concevoir leur valorisation dans une démarche d'ensemble, pour agir de manière concomitante sur de multiples domaines : requalification de l'habitat mais aussi développement ou maintien de l'activité économique, pérennisation-requalification des services et commerces, amélioration du stationnement...

	Privé conventionné 2014	tx "mobilisation" ANAH (nb privé conv. pour 1000 locataires privé)
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>340</b>	<b>39</b>
CC Castelsarrasin Moissac	98	○ 29
CC des Deux Rives	42	○ 22
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	83	● 104
CC Pays de Garonne et Gascogne	86	● 83
CC Pays de Serres	16	○ 26
CC Sere Garonne Gimone	9	○ 22
CC Terrasses et plaines des deux cantons	6	○ 11
<b>Midi-Quercy</b>	<b>279</b>	<b>61</b>
CC du Quercy Vert	6	○ 21
CC Quercy Caussadais	203	● 86
CC Quercy Rouergue Gorges Aveyron	51	● 81
CC Terrasses et vallée de l'Aveyron	19	○ 14
<b>Montalbanais</b>	<b>419</b>	<b>32</b>
CA Grand Montauban	336	● 34
CC Garonne et Canal	38	● 37
CC Sud Quercy Lafrançaise	13	○ 27
CC Terroir Grisolles Villebrumier	32	○ 21
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>1 038</b>	<b>39</b>



## **Partie 3 – Le positionnement complexe du parc locatif public**

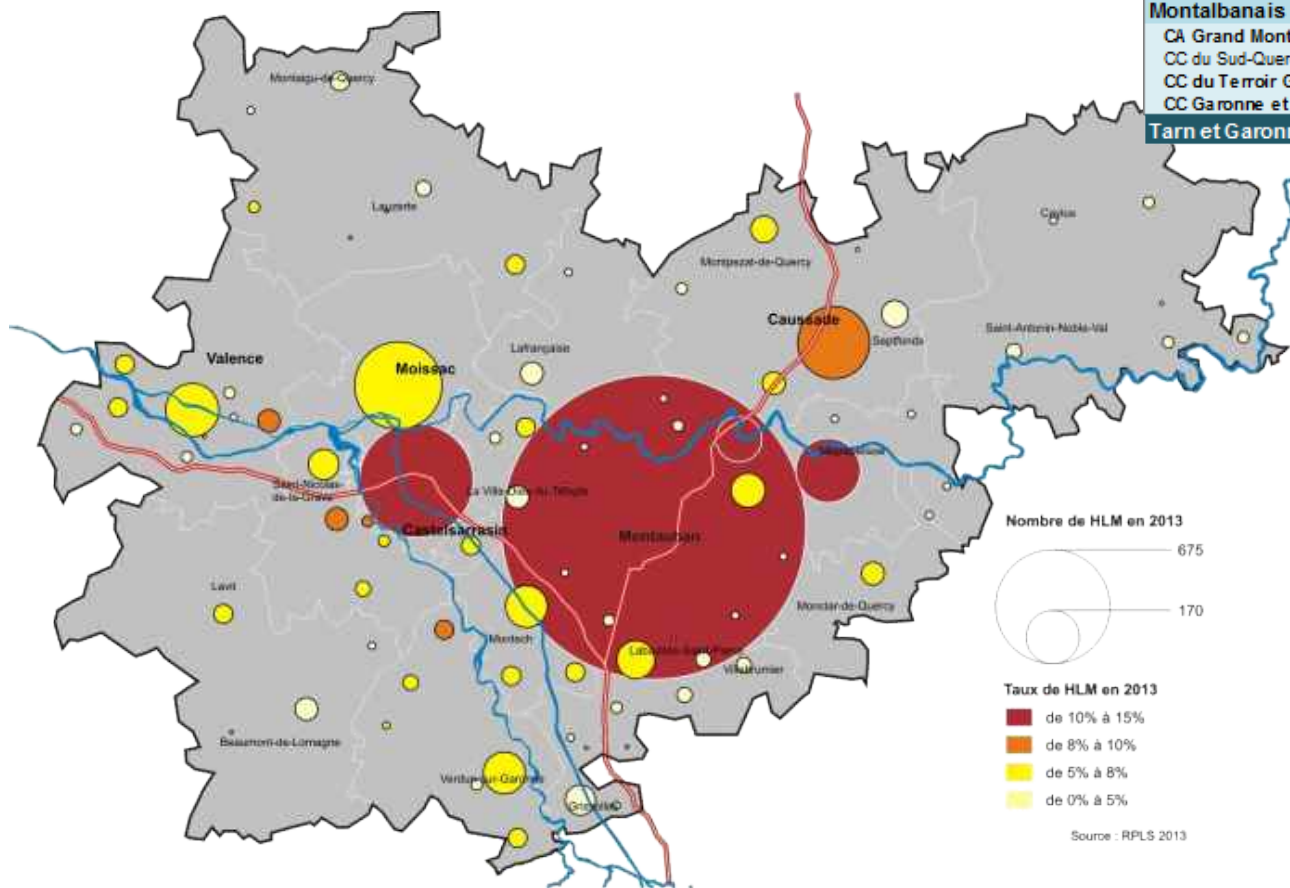
- 3.1 Un parc concentré et relativement modeste**
- 3.2 Des déficits et une absence de diversité de l'offre qui ne se réduit pas aux communes soumises à l'article 55 SRU**
- 3.3 Une fonction sociale très marquée et une demande sociale en mutation**
- 3.4 Un parc ancien souvent en crise d'attractivité**

## 3.1/ Un parc HLM concentré et relativement modeste

Le développement de l'habitat reste marqué par les propriétaires occupants qui occupent les deux tiers des résidences principales.

Dans ce contexte, le parc HLM reste :

- peu présent (7% des RP en 2013) – 9% à l'échelle régionale
- concentré sur le Grand Montauban (51% du parc).



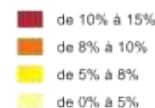
source RPLS 2013

	HLM 2013 (RPLS)	Répartition	taux HLM
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>2 226</b>	<b>28%</b>	<b>6%</b>
CC Sers Garonne Gimone	155	2%	6%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	113	1%	4%
CC Pays de Serres	123	2%	3%
CC des Deux Rives	341	4%	4%
CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise	112	1%	3%
CC Castelsarrasin/Moissac	1 168	15%	9%
CC du Pays de Garonne et de Gascogne	214	3%	5%
<b>Midi-Quercy</b>	<b>1 174</b>	<b>15%</b>	<b>6%</b>
CC du Quercy Vert	60	1%	3%
CC du Quercy Caussadais	525	7%	6%
CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron	81	1%	2%
CC Terrasses et Vallée de l'Aveyron	508	6%	8%
<b>Montalbanais</b>	<b>4 495</b>	<b>57%</b>	<b>9%</b>
CA Grand Montauban	3 991	51%	12%
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	53	1%	2%
CC du Terroir Grisolles/Villebrumier	268	3%	3%
CC Garonne et Canal	183	2%	4%
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>7 895</b>	<b>100%</b>	<b>7%</b>

Nombre de HLM en 2013



Taux de HLM en 2013



Source : RPLS 2013

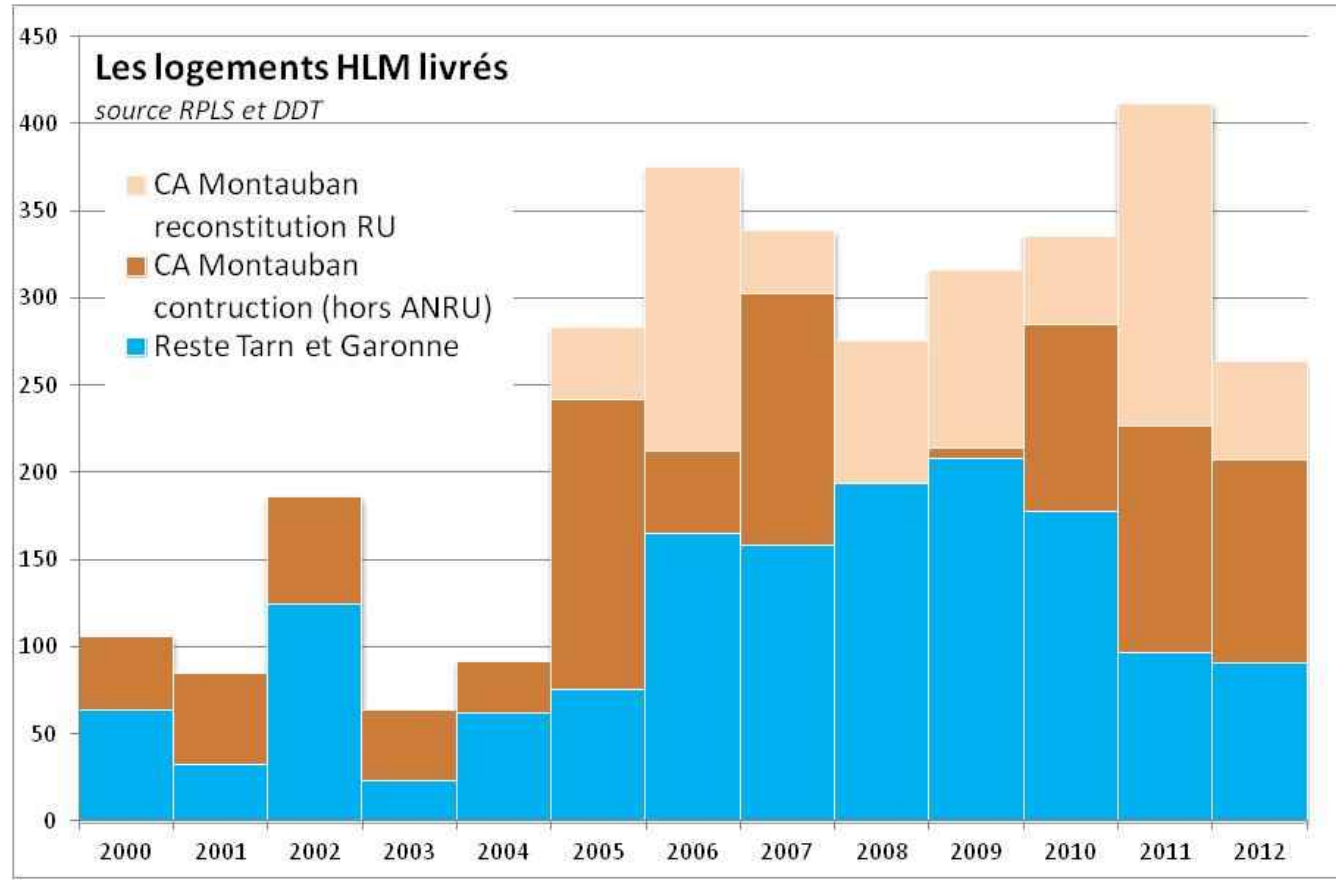
# Les rythmes de construction se sont accélérés, à la fois pour développer le parc et le renouveler

- La dernière décennie a vu une accélération des rythmes de construction de logements HLM.

Avec 215 logements par an (2000- 2012) l'effort de construction n'a jamais été aussi fort.

Dans cette intensification de la production, il faut tenir compte des stratégies de renouvellement urbain des quartiers montalbannais qui ont fortement mobilisé les opérateurs (720 logements issus de la démolition-reconstitution entre 2005 et 2012).

- Aujourd'hui les rythmes de livraison sont autour de 100 logements pour chacun des délégataires



## La pression de la demande est contrastée selon les territoires

### La pression sur le parc HLM suit la dynamique des territoires.

Le stock de demandes en fin de mois (3305) augmente et les délais moyens d'attribution s'étirent (6,1 mois). Il reste que l'offre HLM est davantage convoitée dans les secteurs qui concentrent l'emploi et les services. C'est notamment le cas dans le Grand Montauban. La demande se fait aussi sentir dans les secteurs qui se développent rapidement comme la CC TGV. Ailleurs, les volumes sont plus modestes et recouvrent un caractère plus volatile. La demande reste ici qualitative davantage que pressante.

### Les opérateurs HLM convergent pour souligner la montée des refus et exigences

Sur les marchés locatifs faiblement tendus, d'autres solutions que le parc HLM sont disponibles (à travers les programmes locatifs de défiscalisation, à l'intérieur du bâti ancien plus ou moins déqualifié des cœurs de ville et de bourg...). Dans ce jeu de concurrence renforcé, les résidences HLM les plus anciennes parviennent de moins en moins à compenser les écueils d'attractivité que représentent leurs formes urbaines, souvent perçues comme trop denses, jugées « datées » ou encore, soumises aux préjugés négatifs qui pèsent sur leur image et réputation.

Nombre de demandes en stock en fin d'année

Année	Nb de demandes
2012	2 842
2013	3 071
2014	3 305

Source RPLS 2013 et SNE 2014		nb demande en fin de mois	délais attribution moyen (en mois)	nb demandes / logt HLM
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>		<b>713</b>		<b>32%</b>
	CC Sere Garonne Gimone	25	2,7	16%
	CC Terrasses et plaines des deux cantons	34	4,9	30%
	CC Pays de Serres	24	1,7	20%
	CC des Deux Rives	112	3,1	33%
	CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise	26	3,2	23%
	CC Castelsarrasin/Moissac	403	4,8	35%
	<b>CC du Pays de Garonne et de Gascogne</b>	<b>89</b>	<b>4,5</b>	<b>42%</b>
<b>Midi-Quercy</b>		<b>369</b>		<b>31%</b>
	CC du Quercy Vert	12	3,6	20%
	CC du Quercy Caussadais	162	6,3	31%
	CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'A.	14	2,0	17%
	CC Terrasses et Vallée de l'Aveyron	181	5,7	36%
<b>Montalbanais</b>		<b>2 223</b>		<b>49%</b>
	<b>CA Grand Montauban</b>	<b>1 977</b>	<b>7,7</b>	<b>50%</b>
	CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	16	2,1	30%
	<b>CC du Terroir Grisolles/Villebrumier</b>	<b>144</b>	<b>5,2</b>	<b>54%</b>
	<b>CC Garonne et Canal</b>	<b>86</b>	<b>3,4</b>	<b>47%</b>
<b>Tarn et Garonne</b>		<b>3 305</b>		<b>42%</b>

## 3.2/ Des déficits et une absence de diversité de l'offre qui ne se réduit pas aux communes soumises à l'article 55 SRU

- **Les obligations de l'article 55 de la loi SRU exigent la production de 170 logements par an sur 4 communes.**

Ces obligations flèchent le système de production du logement HLM.

- **D'autres déficits/besoins sont à prendre en compte.**

Notamment ceux associés :

- au développement et à la structuration du continuum urbain
- aux stratégies de reconquête des centres bourgs

Source inventaire SRU	Nb LLS	Taux LLS	Déficit	2014-2016	obj. Annuel
Montauban	4571	16,3%	1 049	312	104
Bressols	13	0,9%	273	69	23
Montbeton	4	0,3%	290	69	23
<b>CA de Montauban</b>	<b>4588</b>		<b>1 612</b>	<b>450</b>	<b>150</b>
St Etienne-de-Tulmont	113	7,6%	186	50	17
<b>Total communes SRU</b>	<b>4701</b>		<b>1798</b>	<b>500</b>	<b>167</b>

### 3.3/ Une fonction sociale très marquée et une demande sociale en mutation

#### La précarisation de la demande marque et impacte le positionnement du parc social

- L'affirmation de la fonction sociale et très sociale du parc HLM se joue partout. Dans ce jeu, le parc HLM de **Midi-Pyrénées est très fortement impacté par les effets de paupérisation de la demande sociale.**
- Dans ce contexte régional, la dynamique Tarn et Garonnaise est encore plus difficile : **la fonction sociale et très sociale du parc HLM ne cesse de croître.**
- L'accueil de ménages aux ressources très faibles est à organiser dans des résidences dont l'occupation est déjà marquée par le profil social des locataires « en place ». La capacité à maintenir les équilibres de peuplement est mise à l'épreuve par les risques d'hyperspécialisation sociale.

Poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds			
OPS 2012 - DGALN-CRESGE	ensemble des ménages	emménagés récents	différentiel
<b>France (métropole)</b>	<b>38%</b>	<b>42%</b>	<b>4</b>
Aquitaine	37%	42%	5
PACA	40%	43%	3
Poitou-Charente	44%	54%	9
Languedoc-Roussillon	51%	54%	3
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>46%</b>	<b>55%</b>	<b>8</b>
Gironde	34%	38%	4
Pyrénées-Atlantiques	38%	42%	4
Haute-Garonne	43%	54%	11
Lot et Garonne	51%	56%	6
Lot	50%	60%	9
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>58%</b>	<b>66%</b>	<b>8</b>

Source : OPS 2014	Taux Moins de 40%	
	Total des ménages	Emménagés récents
<b>Tarn et Garonne Total</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>
Tarn et Garonne hors UU Montauban	54%	35%
<b>UU Montauban</b>	<b>58%</b>	<b>61%</b>
OPH Tarn et Garonne Habitat hors UU Montauban	59%	27%
<b>OPH Tarn et Garonne Habitat UU Montauban</b>	<b>64%</b>	<b>70%</b>

- **Face à la précarité financière des demandeurs, la production d'une offre accessible est une exigence majeure.**

Elle renvoie aux équilibres des produits (PLUS/PLAi), elle exige aussi de considérer le coût du logement dans sa globalité (loyers annexes, charges...).

La précarité forte des demandeurs vient aussi rappeler le rôle stratégique que joue le parc HLM d'ancienne génération : ses niveaux de loyers bas ont de l'importance au moment où la demande HLM est de plus en plus vulnérable économiquement.

<i>Source RPLS 2013 et SNE 2014</i>	Livraisons récentes 2000-2012	PLAi	PLUS	nb demande en fin de mois dec. 2014	<PLAi	>=PLUS
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	550	9%	91%	713	71%	15%
<b>Midi-Quercy</b>	521	7%	93%	369	69%	18%
<b>Montalbanais</b>	1 715	10%	90%	2 223	75%	16%
<b>Tarn et Garonne</b>	2 786	9%	91%	3 305	73%	16%

- **L'orientation des besoins vers des ménages de petite taille pose la question de la capacité à produire des petits logements**

- La demande est aujourd'hui largement marquée par les besoins de petits ménages (personnes isolées, familles monoparentales avec un enfant, jeunes couples en décohabitation...).

Aujourd'hui, plus de la moitié du parc HLM est occupée par des ménages de 1 ou 2 personnes. Ces évolutions sont en décalage par rapport au stock du parc, historiquement construit pour loger des familles.

- La production récente ne laisse encore que peu de place aux petits logements.

<i>Sources : RPLS 2013 et SNE 2014</i>	<b>Tarn et Garonne</b>		
	<b>T1-T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
<b>Demande HLM</b>	<b>39%</b>	<b>35%</b>	<b>25%</b>
<b>Stock HLM</b>	<b>16%</b>	<b>42%</b>	<b>41%</b>
<b>Production récente HLM (2000-2012)</b>	<b>10%</b>	<b>40%</b>	<b>50%</b>



## 3.4/ Un parc HLM ancien en perte d'attractivité

**L'accessibilité financière des produits HLM varie sensiblement selon leurs financements et impacte leur occupation**

- Les logements HLMo (27% du parc HLM) proposent les loyers les plus accessibles. Parc de longue date amorti, ces logements ont en général fait l'objet de réhabilitation ou de travaux de gros entretien.
- Les logement PLAi (23% du parc HLM) sont quant à eux relativement chers. En marché détendu, ils se rapprochent sensiblement des niveaux de prix du marché. Au sein des marchés plus tendus et face à une demande sociale qui se resserre et se spécialise sur sa frange la plus vulnérable, ces logements, quand ils génèrent des charges importantes, peuvent avoir un positionnement problématique.

Loyers moyens principaux et accessoires						<b>Logements HLM</b>	
	T1	T2	T3	T4	T5	<i>nb</i>	<i>répartition</i>
HLMo	202	268	303	348	388	2 013	<b>27%</b>
PLAi	209	265	343	435	510	447	<b>6%</b>
PLUS	231	312	410	494	571	2 562	<b>35%</b>
PLA	272	347	416	479	545	1 652	<b>23%</b>

**La détente du marché, le niveau modeste des besoins, la montée des exigences, le « décalage » de certains produits voire leur obsolescence ... représentent autant de handicaps qui pénalisent le positionnement résidentiel des opérations HLM d'« ancienne génération ».**

- Dans un contexte où la demande est de plus en plus sélective et des contextes territoriaux de faible pression, les produits les moins attractifs (4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur, charges locatives trop importantes, patrimoine dégradé, formes urbaines datées... ) peinent à trouver preneurs, connaissent des turn-over importants et souvent des effets de spécialisation sociale sinon de « trappe sociale ».

L'entrée en scène des normes post-grenelle et des normes d'accessibilité sont d'autres facteurs qui pèsent sur leur risque de déclassement

- La poursuite du développement du parc HLM est ainsi à concilier avec la requalification du patrimoine en perte d'attractivité ou aux charges excessives.

<b>Parc "énergivore" potentiel</b>	cat. DPE	cat. DPE
	<b>D</b>	<b>E F G</b>
<b>HLMo</b>	<b>954</b>	<b>231</b>
Montauban	540	14
Castelsarrasin	249	0
Moissac	80	81
Valence		54
Grisolles	31	14
Beaumont-de-L.	25	0
Caussade		21