



P D H

du Tarn et Garonne

les orientations

- Les grands défis habitat du Tarn et Garonne...
- La stratégie habitat du Tarn et Garonne

Première partie

Les trois défis du Plan Départemental de l'Habitat du Tarn et Garonne

Inscrits dans l'aire métropolitaine toulousaine le département du Tarn et Garonne bénéficient d'une croissance démographique sans précédent et de plus en plus de territoires s'ouvrent à l'accueil. Mais cette dynamique démographique positive est aussi source de tensions. Les mutations en cours et celles prévisibles mettent à l'épreuve les capacités des équipements et des services. Elles posent la question du maintien d'un équilibre entre emploi et habitat. Elles s'accompagnent également d'une transformation des équilibres urbains, sociaux, et de l'habitat au sein des territoires.

Face à ces transformations, les politiques de l'habitat sont particulièrement sensibles et stratégiques pour promouvoir un développement durable du département et solidaire envers les plus fragiles.

Dans un marché du logement ouvert et fortement concurrentiel, les ménages trouvent rapidement de mauvaises solutions. Dès lors, sécuriser des parcours résidentiels trop souvent vulnérables s'impose comme le premier défi des partenaires de l'habitat du Tarn et Garonne. Puissante la dynamique d'accueil interroge aussi frontalement la capacité des territoires à faire face à ce développement. Promouvoir un développement choisi autour d'équilibres territoriaux mieux ajustés pour sécuriser la trajectoire des territoires tout autant que lever les défis du développement durable, constitue le second défi de la politique habitat du département. Enfin parce que le Tarn-et-Garonne agrège des entités territoriales extrêmement contrastés – entre un continuum urbain (Montauban-Toulouse) en pleine mutation, des territoires ruraux marqués par le vieillissement de leur population et la fragilisation de leur armature urbaine et de services – l'exigence d'une politique de l'habitat ajustée à ces contextes constitue le troisième défi du PDH, celui qui sera garant de son opérationnalité.

Défi 1 - La sécurisation des parcours résidentiels

- Autour d'un renforcement de la régulation des marchés
- Autour de la prise en compte des publics vulnérables

A - La régulation des marchés du logement

► CONSTATS

- Les **locataires du parc privé** sont souvent confrontés à des choix étroits entre le logement de mauvaise qualité et les logements trop chers
- Les candidats **locataires du parc HLM** doivent faire face à la rareté du parc ou à ses effets de concentration/disqualification.
- **Les accédants à la propriété** peuvent être amenés à subir les effets de leur éloignement spatial (dépendance à la voiture) et social (peu d'attaches dans leur territoire d'installation) ou bien d'un passage à l'accession « précipité » (fragilité face à l'endettement consenti, vulnérabilité du modèle de capitalisation immobilière...)

► ENJEUX

• Le mal logement et la précarité énergétique

Le délaissement d'une partie du parc du logement, l'état dégradé du bâti traduisent les dysfonctionnements et les effets de dérégulation des marchés du logement. Ils donnent à voir les décalages de plus en plus croissants du parc ancien modestement ou peu entretenu avec les standards et préférences résidentiels. Du côté des propriétaires occupants, leurs ressources modestes et/ou les freins psychologiques peuvent faire obstacle à la réalisation des travaux d'amélioration de leur logement. Quant au parc locatif, son accès est souvent moins contraint par les prix que par le coût élevé des charges lié aux carences des logements et en particulier leur faible performance énergétique. Le reclassement de l'habitat ancien et la promotion de la rénovation énergétique de l'habitat sont des axes majeurs des ambitions du PDH.

Les indicateurs relatifs au parc privé potentiellement indigne (PPPI) marquent la prégnance dans le Tarn-et-Garonne de ce qu'il est convenu d'appeler le « mal logement ». Plus de 5 400 logements privés sont considérés comme potentiellement indignes. Les propriétaires occupants sont concernés en premier lieu (2 927 PO soit 4,3% d'entre eux et 54% du PPPI).

- **Les effets de trappe de certains segments**

Dans le parc privé comme dans le parc public, les immeubles, les résidences en perte d'attractivité ne sont plus en mesure de répondre à un public diversifié. La capacité de choix des publics les plus solvables et à l'inverse, les difficultés de pouvoir « choisir » son logement pour les ménages les plus fragiles, organisent mécaniquement la spécialisation sociale de ces segments. Leur attractivité se resserre autour des ménages qui n'ont pas d'autres alternatives que la mobilisation d'un parc délaissé. En ce sens, ces composantes du parc font fonction de « trappe » et/ou de parc « refuge » ; elles renforcent le mal logement et interrogent les enjeux de cohésion sociale :

Rapporté à la présence modérée du parc locatif dans le département, les situations de « mal logement » des locataires sont nombreuses et structurantes :

- 7,9% des locataires du secteur privé (2054) habitent un logement potentiellement indigne ;
- le parc locatif privé concentre 38% du PPPI.

Du côté du secteur public, l'accessibilité financière des programmes HLM de « première génération » suffit de moins en moins à asseoir leur attractivité. Leur occupation se spécialise sur les populations les plus fragiles économiquement : 58% des locataires HLM du Tarn-et-Garonne disposent de ressources inférieures à 40% des plafonds HLM (contre 46% à l'échelle de Midi-Pyrénées). Leur proportion atteint 66% parmi les emménagés récents.

- **Les déficits de diversité des marchés du logement**

Dans un département de tradition rurale comme le Tarn-et-Garonne, le statut de propriétaires occupants marque la structure de l'habitat. La plupart des communes de Tarn-et-Garonne ne disposent que de très peu de logements locatifs. Le parc locatif y est réduit, l'offre faible, la population est majoritairement composée de propriétaires, occupants ou primo-accédants. De fait, la fonction d'accueil du parc locatif est principalement exercée dans les villes et les bourgs, à travers le parc privé et/ou le parc HLM. Pour autant, si la dynamique d'accueil est indexée sur l'accession à la propriété, la diversité des parcours résidentiels dans la continuité de ces vagues d'installation renvoie à un besoin en logement locatif. De plus en plus nécessaire dans le couloir de développement, l'offre locative, à la fois abordable de bonne qualité, est aussi un besoin pas toujours satisfait dans les bourgs centre des espaces ruraux.

Plus des deux-tiers des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, soit une proportion nettement supérieure à la moyenne nationale et régionale.

Le poids du parc HLM (presque 7900 logements) reste modeste (7% contre 9% à l'échelle de Midi-Pyrénées). Sa localisation est adossée à l'armature des villes :

- 51% du parc HLM est concentré sur Montauban, alors que le chef-lieu de département accueille le quart des résidences principales
- à Castelsarrasin, 9% du parc HLM du département pour 5% des RP

- **L'accession à la propriété « chaotique »**

Comparé à la rareté et cherté du foncier de la métropole toulousaine, les territoires tarn-et-garonnais présentent des caractéristiques considérées comme avantageuses (des terrains à bâtir au prix comparativement plus abordable, des superficies plus importantes...). Ces conditions incitent à franchir le cap de l'accession à la propriété mais selon des modalités qui peuvent exposer à des fragilités : effort financier trop important, report des travaux de parachèvement et de finition (peinture, carrelage, isolation...), sur-mobilité, dépendance aux équipements, isolement et faible capacité à mobiliser des réseaux sociaux... Bien informer et/ou accompagner ces projets pour prévenir / anticiper ces risques et leurs conséquences sociales est de nature à sécuriser les parcours résidentiels vers l'accession.

<i>Perval</i>	<i>Haute Garonne</i>	<i>Tarn et Garonne</i>
Prix des terrains à bâtir	88 000 €	50 000 €

Sur le registre de la primo-accession, les territoires tarn et garonnais sont particulièrement attractifs, comparés à ceux pratiqués dans la métropole toulousaine, même si ceux du corridor Montauban Toulouse ont tendance à être tirés à la hausse avec la montée en attractivité de ce secteur.

Cette accessibilité financière constitue un véritable moteur et un puissant levier du développement démographique.

B - La prise en compte des publics vulnérables

► CONSTATS

- Depuis plusieurs années, le Tarn-et-Garonne bénéficie d'un renouveau démographique mais les personnes âgées continuent d'occuper une place significative. Leur présence concerne plus particulièrement les cœurs de ville et de bourg mais aussi de manière plus diffuse les territoires d'inscription rurale. Le mal logement et l'isolement viennent parfois se superposer pour accroître les difficultés qui accompagnent l'avancée en âge.
- Les jeunes constituent un public exposé aux difficultés d'accès à un logement. L'instabilité de leurs parcours, leurs faibles ressources, le rapport à l'emploi (temps partiel ou fractionné, travail occasionnel ou saisonnier...) alimentent leurs difficultés à mobiliser les solutions logement dont ils ont besoin pour asseoir leur autonomie, accompagner leur parcours et projet d'insertion.

► ENJEUX

- L'anticipation et l'accompagnement des enjeux associés au vieillissement

Les caractéristiques du bâti (grandes superficies des logements, pièces à l'étage...), les équipements (manque d'isolation, modes de chauffage obsolètes...) peuvent rendre difficiles les conditions de logement des séniors voire compromettre leur maintien à domicile. La plupart des personnes âgées habitent leur logement depuis plusieurs années et ne sont pas forcément conscientes de vivre dans des conditions d'habitat précaires. L'éloignement géographique et l'isolement social sont d'autres facteurs de risques.

Face à ces situations, 3 grands leviers structurent la prise en compte du vieillissement : l'acceptabilité des améliorations et des changements, la solvabilisation des interventions, l'adaptation des modes d'intervention permettant d'aller vers les personnes âgées isolées. Le développement des réponses abordables à proximité des services favorisant l'autonomie et le maintien à domicile est une autre voie à promouvoir.

11% des Tarn-et-Garonnais sont âgés de plus de 75 ans. Les personnes âgées privilégient les pôles urbains qui leur procurent des services et commerces : 17% des gains démographiques enregistrés par la ville Montauban sont le fait de personnes âgées de plus de 75 ans.

Leur poids est aussi marqué dans les territoires d'inscription rurale. Ici, le vieillissement de la population demeure une donnée structurante. (par exemple, 16% de la population âgée de plus de 75 ans dans la CC Quercy Rouergue Gorges Aveyron).

C'est moins le cas dans le Sud du département où l'arrivée de nouveaux habitants renouvelle et rajeunit la population.

- Le maillage de solutions qualitatives ponctuelles de logement ou d'hébergement temporaire en direction des jeunes

Les parcours des jeunes ne sont pas linéaires : ils sont marqués par le passage d'un état à un autre, d'un statut à un autre, la volatilité des situations, l'incertitude et l'instabilité. Les expériences professionnelles, de formation, d'insertion, de décohabitation, la formulation de nouveaux projets amènent à enchaîner des formules variées de logements ou d'hébergement. L'étrécissement de l'offre locative de qualité peut amener les jeunes à mobiliser le parc « dénormé » qui propose des loyers bas et des conditions d'accès souples mais expose à des fragilités et risques de rupture.

Sur un autre registre permettre par une offre locative de qualité la réalisation d'un stage, de poursuivre sa formation en alternance ou d'accéder à un premier emploi constitue un facteur d'attractivité des territoires et de soutien au développement local.

Aussi, les enjeux de mobilité des jeunes en parcours d'insertion (formation, insertion et parfois aussi itinérance au gré des opportunités) constituent une priorité forte du PDH. L'amélioration des réponses passe par le maillage du département en solutions de logement ou d'hébergement temporaire qui combinent réactivité et souplesse d'accès, coût abordable et qualité.

La solvabilité constitue le premier cadre de contraintes que rencontrent les jeunes pour accéder et se maintenir dans un logement : presque un quart (24%) des moins de trente ans du département vivent en dessous du seuil de pauvreté.

Défi 2 - La sécurisation de la trajectoire de développement des territoires

► CONSTATS

- Le développement métropolitain toulousain interroge et met sous pression le Tarn et Garonne, son modèle de développement sans que ce dernier soit en mesure d'y faire face pleinement.
- La pression démographique commande de produire du logement à un haut niveau alors que les documents de planification et d'orientation sont encore rares et peu stratégiques : dans ce système, ce sont les gens qui aménagent le territoire et bien souvent les collectivités locales suivent.

► ENJEUX

- Un développement de l'habitat propice à la structuration du territoire autour de son armature de services et de mobilités

La dynamique d'accueil modifie le fonctionnement des bassins de vie et l'armature traditionnelle du département. Le desserrement de la métropole toulousaine et de l'agglomération montalbanaise englobe une bonne partie du Sud du département qui se transforme rapidement et s'affirme comme un espace à vocation résidentielle, dont les actifs travaillent à l'extérieur.

La généralisation de l'ouverture foncière fait aussi sentir ses effets le long de la vallée de la Garonne et dans le Quercy-Rouergue. Les rythmes y sont plus modestes mais les constructions de logement se situent, parfois dans des proportions très significatives, hors des pôles qui concentrent les offres d'emplois, d'équipements et de services.

L'habitat se développe partout et de manière dispersée. Face à la généralisation des extensions urbaines, la croissance démographique échappe pour beaucoup aux villes et bourgs ; leur offre d'équipements, de services et de commerces se fragilise. La dilution

Le couloir Montauban-Toulouse participe activement à la dynamique d'accueil du département : entre 2006 et 2011, presque un quart des gains démographiques du Tarn-et-Garonne ont été le fait des CdC du Terroir Grisolles Villebrumier et du Pays de Garonne et Gascogne, alors que leur poids dans la population départementale est de 12%.

et la dispersion du développement de l'habitat et sa faible maîtrise sollicitent et parfois mettent en tension les investissements publics qui sont nécessaires pour aménager les réseaux et voiries, adapter l'offre d'équipements et de services face à la venue de nouveaux habitants. Le développement résidentiel s'opère souvent dans la concurrence territoriale et encore trop rarement dans des stratégies concertées de soutien à la complémentarité des communes.

La dynamique d'accueil tend à se désindexer de l'armature traditionnelle des villes et bourgs structurants : Valence et Caussade ne contribuent par exemple que modestement aux gains démographiques de leur EPCI (à hauteur de 5% et 16%), bien en-deçà de leur poids démographique respectif (29% et 34%).

Le PDH porte l'ambition d'adosser le développement de l'habitat à l'armature des villes et des bourgs qui structure le département. Ses priorités iront au développement de réponses qui permettent de tirer parti de la proximité des services et de l'organisation des corridors de mobilité.

- Un développement de l'habitat davantage maîtrisé, dans ses rythmes, ses sites et ses formes

L'attractivité résidentielle du Tarn-et-Garonne s'affirme. Mais ce nouveau développement demande à être organisé, tant il met en tension les équilibres et les solidarités du territoire. Il s'accompagne :

- d'un redéploiement de l'organisation du territoire, marqué par l'affaiblissement des bourgs au profit de leurs périphéries,
- de difficultés croissantes pour faire face aux exigences de l'accueil et aux attentes nouvelles,
- d'un jeu de concurrence entre produits logement (ancien et neuf) et entre les communes,
- d'une faible maîtrise de l'urbanisation et d'un risque de consommation rapide de l'espace.

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 :

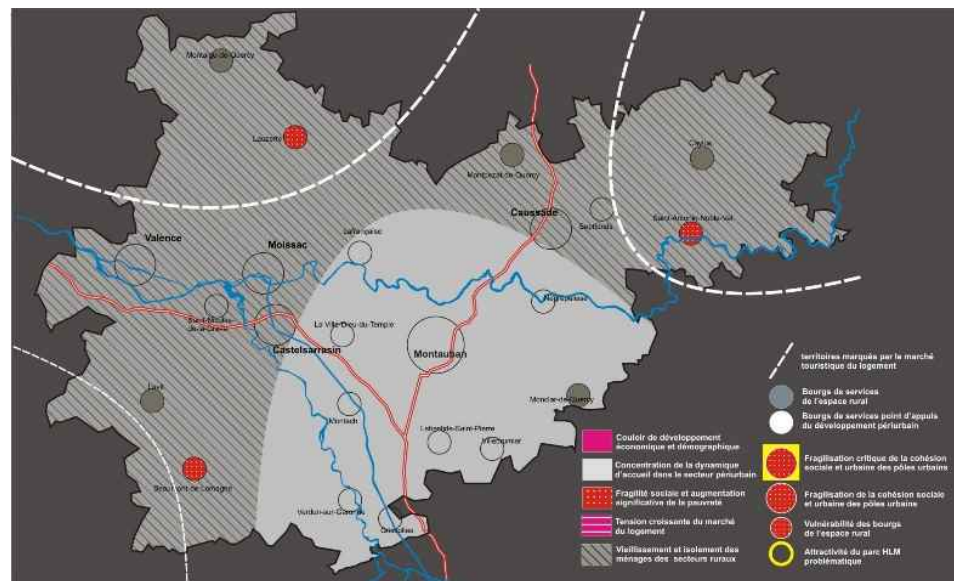
- la taille moyenne des terrains dépasse les 1 500 m².
- entre 2000 et 2013, près de 2800 hectares ont été consommés pour construire 18 300 maisons.
- 215 ha par an sont mobilisés pour développer l'habitat.

Face à la diffusion-dilution de l'urbanisation, les questions concernant la maîtrise des sites, des rythmes d'urbanisation et la qualification des produits habitat apparaissent stratégiques. La stratégie du PDH vise à ne plus seulement s'ouvrir et rendre possible l'accueil mais à l'organiser, à l'orienter et le maîtriser davantage.

Défi 3 - La reconnaissance de la diversité des enjeux habitat selon les territoires

La stratégie départementale d'ensemble du PDH se décline dans des approches ajustées à la réalité et à l'intensité des difficultés de chacun des territoires tarn-et-garonnais.

Les espaces ruraux



► CONSTATS

Structurés autour d'un maillage de bourgs relais (Beaumont, Lauzerte, Saint-Nicolas de la Grave, Caylus...), les territoires ruraux bénéficient d'un renouveau démographique. Encore modeste, cette inscription dans une dynamique d'accueil s'opère dans la diffusion et l'éparpillement, de manière davantage « perlée » que concentrée. La plupart des communes rurales s'attachent à capter l'arrivée de populations : l'abondance de foncier orienté vers l'urbanisation consacre de nouveaux « espaces de conquête ». Résultat, le regain démographique échappe pour partie aux bourgs relais, au risque de fragiliser leur offre de services, d'équipements et d'emplois.

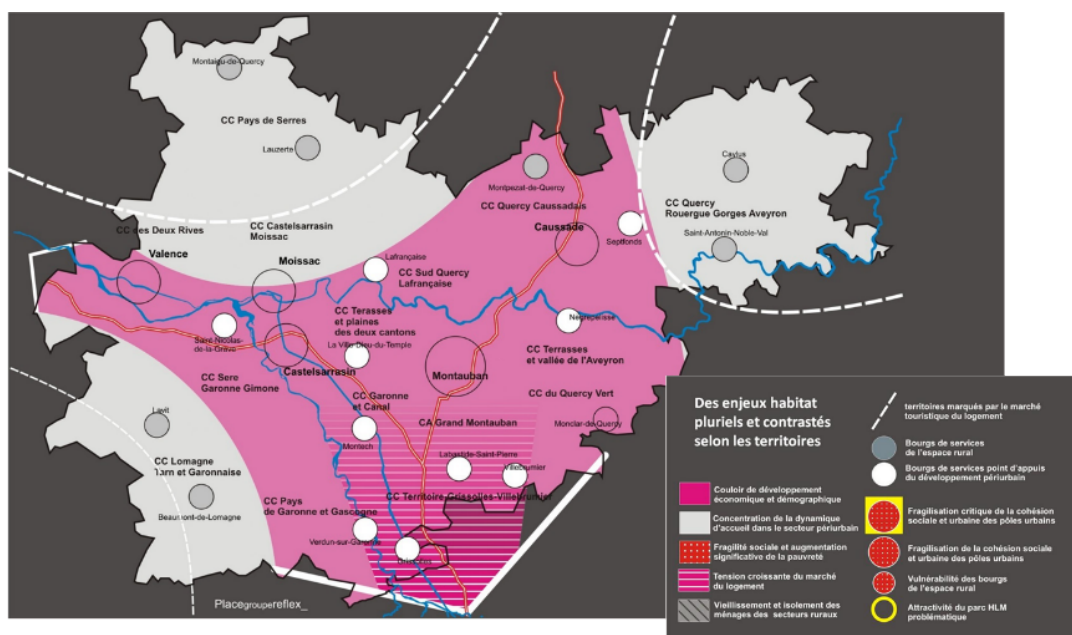
L'affirmation du développement prend appui sur l'arrivée de familles mais aussi sur l'expression de nouveaux modes d'habiter : basculement progressif du parc des résidences secondaires vers l'habitat principal, développement de formules d'habitat atypique de la part de populations en quête de modes de vie alternatifs...

L'intensité encore modeste du renouvellement de populations ne modifie qu'à la marge les caractéristiques structurelles qui marquent ces espaces ruraux : la population y est vieillissante ; l'emploi, peu dynamique et la pauvreté, prégnante.

► ENJEUX

- **L'amélioration des conditions de logement des propriétaires « vulnérables »** (en raison de leur âge, la modicité de leurs ressources, l'inadaptation-inconfort ou la mauvaise performance énergétique de leur logement...)
- **La revitalisation des bourgs relais, points d'appui de l'armature de services et porteurs de la diversité de l'offre de logements**

Le couloir de développement



► CONSTATS

La connexion avec la métropole toulousaine est un puissant facteur d'attractivité des territoires situés au sud du département. Ils s'inscrivent dans une très forte dynamique d'accueil qui les sollicite de plus en plus.

Les nouveaux arrivants sont des « navetteurs » qui tirent parti du positionnement intermédiaire entre les pôles d'emplois toulousain d'un côté et montalbanais de l'autre.

Le desserrement des activités économiques en périphérie à proximité des axes de circulation renforce l'attractivité de ces territoires et alimente l'essor démographique du corridor.

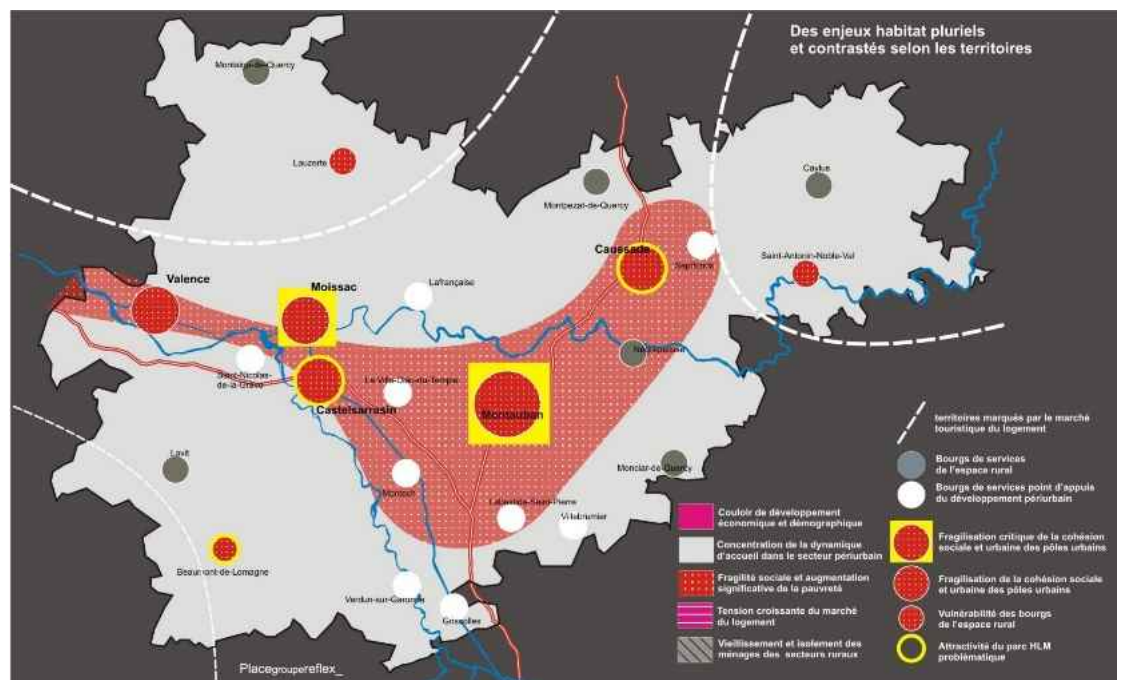
L'accueil prend appui sur une offre quasi-unique : l'habitat individuel en accession à la propriété. Son impact se reflète dans la structure à dominante familiale des ménages.

La spécialisation associée à l'attractivité de ces territoires se lit aussi dans les niveaux de revenus : ils ressortent plus « sélectifs » même si les situations sociales se diversifient et que l'on observe une augmentation du nombre de ménages en situation de précarité économique.

► ENJEUX

- **L'affirmation d'un projet d'accueil qui structure et organise le développement résidentiel**
- **La promotion de la diversité de l'habitat, tirant parti et confortant les polarités de services et d'emplois**

L'« arc des vulnérabilités »



► CONSTATS

► La fragilisation de l'armature des bourgs structurants situés le long des couloirs de mobilité (Valence, Moissac, Castelsarrasin, Caussade...)

Le long de la Vallée de la Garonne, Valence, Moissac, Castelsarrasin ainsi que Caussade plus à l'Est composent une armature de bourgs structurants qui regroupent des équipements, commerces, services et activités qui rayonnent sur leurs espaces proches. Situés le long des couloirs de mobilité, ces villes et ces bourgs font tenir leur bassin de vie.

Mais avec la diffusion et recomposition de la dynamique d'accueil, cette armature urbaine traditionnelle subit les effets croissants du desserrement qui se joue à leur périphérie immédiate, en prenant appui sur une offre foncière abondante et au coût encore abordable.

Les difficultés de l'agriculture, la permanence d'un parc « dénormé » font le reste : ce chapelet de bourgs accueille des publics fragiles dont les niveaux de revenus sont bas ou précaires. Les situations de chômage et de décrochage, notamment des jeunes, sont problématiques.

Ces villes et ces bourgs concentrent aussi l'accueil de publics issus de l'immigration (les actifs agricoles présents de longue date et aujourd'hui, plus ou moins invalidés sur le marché du travail ; plus récemment, les populations issues des nouveaux pays de l'Union européenne, en quête de tâches saisonnières dans l'agriculture...). Les conditions d'habitat parfois difficiles de ces populations, notamment à Moissac, participent au déclassement résidentiel des cœurs de bourg.

► Des espaces intermédiaires exposés à la diffusion de l'accueil et à la montée des vulnérabilités

Les territoires d'assise rurale situés à la périphérie immédiate des bourgs de la vallée de la Garonne mais aussi dans l'orbite montalbanaise prennent de plus en plus part à la dynamique d'accueil. Leur développement démographique prend appui sur une offre foncière abondante et à forte mutabilité au regard de la vulnérabilité des terres agricoles. Indexé sur des prix largement abordables, le marché des terrains à bâtir est « capté » par les clientèles qui ne peuvent rentrer sur d'autres territoires, notamment les pourtours de la métropole toulousaine ou de l'agglomération montalbanaise

Les nouveaux habitants sont des familles plutôt jeunes, issues des catégories populaires et intermédiaires. Souvent, ils ont peu d'attaches avec le territoire : leur venue est motivée par l'accessibilité foncière qui 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 du couple...

De tels processus avivent les situations de fragilité des ménages et les risques de décrochage (difficultés à tenir dans la durée les taux d'effort financier consentis, à supporter les coûts de transport induits par l'éloignement du lieu d'emploi, à se retrouver isolé socialement, sans trop de capacité à mobiliser des réseaux sociaux...).

► ENJEUX

- **La prise en compte du « mal-logement » de publics captifs / fragiles (accédants à la propriété dans des conditions précaires...)**
- **Le renouvellement des produits d'habitat déqualifiés (parc privé, patrimoine HLM)**
- **La requalification d'ensemble des cœurs de ville et de bourg (habitat, espaces publics, stationnement, services & commerces, animations socio-culturelles...)**

Deuxième partie

La stratégie du Plan Départemental de l'Habitat de Tarn et Garonne

1 - La définition d'un projet d'accueil et de développement de l'habitat ajusté aux territoires tarn-et-garonnais, partagé et consolidé

► L'OBJECTIF STRATÉGIQUE

- Proposer une vision prospective du développement de l'habitat
- Permettre aux EPCI de situer et anticiper l'offre de logements à prévoir au regard de leurs dynamiques démographiques à venir

- Aujourd'hui, les dynamiques d'accueil restent contrastées, plurielles selon les territoires tarn-et-garonnais mais la plupart se développent et ont à gérer les enjeux liés à l'accueil de population. Les questions concernant la maîtrise des sites, les rythmes d'urbanisation et la qualité des programmes de logement apparaissent ainsi stratégiques.

- Jusqu'à présent, les territoires tarn-et-garonnais n'ont que peu mobilisé les démarches d'aménagement et de planification de type SCoT et PLH... Mais des projets se structurent ou commencent à émerger.

Ce contexte crée un cadre favorable et ouvre des opportunités : au moment où les territoires engagent ou commencent à réfléchir à des démarches d'organisation et de structuration de leur projet de développement, le PDH leur propose un scénario de référence, destiné à leur permettre d'appréhender les rythmes à venir de croissance démographique et d'anticiper en conséquence les besoins en logement à satisfaire.

► LE SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE DU PDH

-A- L'hypothèse de croissance démographique

- 1,3% de croissance annuelle
- 282 000 habitants attendus à l'horizon 2022

EPCI 2017 projet	Tx de crsce an pop 99-13	Population - Tx de crois. /an 11-13	taux de croissance annuelle projeté (tendances longues pondérées av. tendances récentes)
Garonne-Quercy-Gascogne	0,9%	0,8%	0,9%
CC 2 rives	1,0%	0,3%	0,6%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	0,4%	-0,2%	0,1%
CC Pays de Serres en Quercy	-0,1%	-0,4%	0,0%
CC Terres de Confluences	1,2%	1,6%	1,3%
Midi-Quercy	1,6%	1,2%	1,5%
CC Quercy Caussadais	1,2%	1,0%	1,1%
CC Quercy Rouergue Goerges de l'Aveyron	0,3%	0,1%	0,2%
CC Quercy Vert - Aveyron	2,6%	1,8%	2,2%
Tarn et Garonne centre	1,7%	1,4%	1,6%
CC Coteaux et plaines du Pays Lafrançaisain	1,6%	1,2%	1,4%
CC Grand Sud Tarn et Garonne	3,0%	1,8%	2,3%
CA Grand Montauban	1,0%	1,2%	1,15%
Tarn et Garonne	1,4%	1,2%	1,3%

Autour de 3500 habitants supplémentaires par an

- 25% au sein du Grand Montauban (870 hab./an)
- 30% au Sud (1050 hab./an)
- 21% en Midi Quercy (750 hab./an)
- 19% en Garonne-Quercy-Gascogne (680 hab./an)

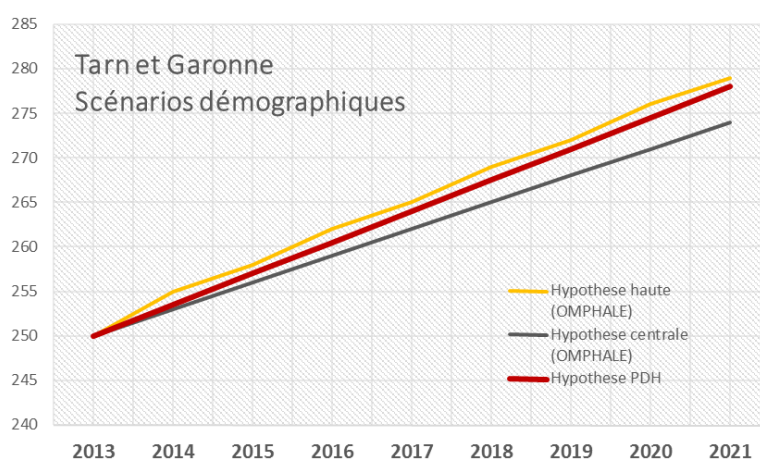
Le scénario de référence du PDH se fonde sur l'hypothèse d'une croissance de la population à hauteur 1,3% par an. En portant la croissance à 3500 habitants supplémentaires par an, il s'agit là d'un rythme soutenu, significatif de la forte attractivité résidentielle dont va continuer de bénéficier le Tarn-et-Garonne.

Précisions méthodologiques

Les projections démographiques qui ont servi de base à l'élaboration du PDH, se fondent sur un regard rétrospectif qui prend en compte les dynamiques d'accueil enregistrées entre 1999 et 2013. Son approche est territorialisée, en reposant sur la nouvelle carte des intercommunalités. :

La méthode d'évaluation de la population à l'horizon 2022 prolonge des tendances de fond, en les pondérant avec les évolutions récentes (notamment la très légère inflexion de la croissance annuelle enregistrée sur la toute période 2011-2013).

Pour vérifier leur pertinence, les projections du scénario du PDH ont été comparées avec la méthode OMPHALE développée par l'INSEE et disponibles à l'échelle de l'ensemble du département. Les deux méthodes donnent des résultats convergents : cumulées, les projections de population du PDH réalisées pour chaque EPCI se révèlent proches des hypothèses obtenues par la méthode OMPHALE — plus précisément dans le sillage de sa fourchette haute —.



-B- Le cadrage des besoins en logement

Entre les dynamiques d'accueil attendues et les besoins associés aux évolutions sociétales (décohabitation, séparation, vieillissement...)

un besoin évalué autour de :

- 19 900 résidences principales supplémentaires pour la durée du PDH (2022),
- 1 880 résidences principales par an

EPCI 2017 projet	nb pers./ ménage 11	nb pers./ ménage 2022	Besoins RP / an 2022
Garonne-Quercy-Gascogne	2,30	2,17	493
CC 2 rives	2,28	2,16	92
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	2,30	2,19	23
CC Pays de Serres en Quercy	2,18	1,96	40
CC Terres de Confluences	2,34	2,19	338
Midi-Quercy	2,31	2,20	430
CC Quercy Caussadais	2,24	2,14	141
CC Quercy Rouergue Goerges de l'Aveyron	2,11	2,00	26
CC Quercy Vert - Aveyron	2,47	2,31	263
Tarn et Garonne centre	2,32	2,32	956
CC Coteaux et plaines du Pays Lafrançaisain	2,51	2,40	81
CC Grand Sud Tarn et Garonne	2,53	2,54	398
CA Grand Montauban	2,19	2,13	476
Tarn et Garonne	2,31	2,25	1 880

Précisions méthodologiques

Le développement démographique et les ressorts économiques s'imposent comme facteurs structurels d'attractivité. De là, les besoins en résidences principales ont été ajustés en fonction des dynamiques et spécificités propres aux différents territoires de Tarn-et-Garonne.

Les besoins en logement sont aussi façonnés par d'autres fondamentaux. La diminution de la taille des ménages, la recomposition du fait familial, le vieillissement de la population impactent les besoins en logement et le Tarn-et-Garonne n'échappe pas aux effets des évolutions sociales et sociétales. Aussi, la méthode d'estimation des besoins de résidences principales tient compte du double moteur qui régit la demande en logement, à savoir l'accueil de nouveaux habitants mais aussi les réponses supplémentaires que suscitent les évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement, séparation...).

-C- La contribution du parc ancien à la satisfaction des besoins en résidences principales : la résorption de la vacance

- La reprise de près de 1000 logements vacants soit 9% des besoins en résidences principales
- Un retour vers un marché du logement « ajusté » (7% de taux de vacance)

<i>EPCI 2017 projet</i>	Besoins RP / an 2022	contribution parc vacant à la satisfaction des besoins	re mobilisation annuelle des logements vacants	besoin annuel en construction neuves
Garonne-Quercy-Gascogne	493	11%	54	440
CC 2 rives	92	10%	9	83
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	23	20%	5	19
CC Pays de Serres en Quercy	40	15%	6	34
CC Terres de Confluences	338	10%	34	304
Midi-Quercy	430	11%	47	384
CC Quercy Caussadais	141	20%	28	113
CC Quercy Rouergue Goerges de l'Aveyron	26	20%	5	21
CC Quercy Vert - Aveyron	263	5%	13	250
Tarn et Garonne centre	956	7%	72	884
CC Coteaux et plaines du Pays Lafrançaisain	81	5%	4	77
CC Grand Sud Tarn et Garonne	398	5%	20	378
CA Grand Montauban	476	10%	48	429
Tarn et Garonne	1 880	9%	172	1 708

Le développement et la diffusion géographique de la construction neuve ont tendance à s'opérer au détriment du bâti ancien : délaissé, il se dégrade et se trouve confronté à une montée de la vacance. Ce parc vacant représente pourtant un gisement stratégique, en permettant notamment d'intensifier le développement de l'habitat dans les sites déjà équipés et proches des services, en particulier dans les cœurs de ville et centres bourgs.

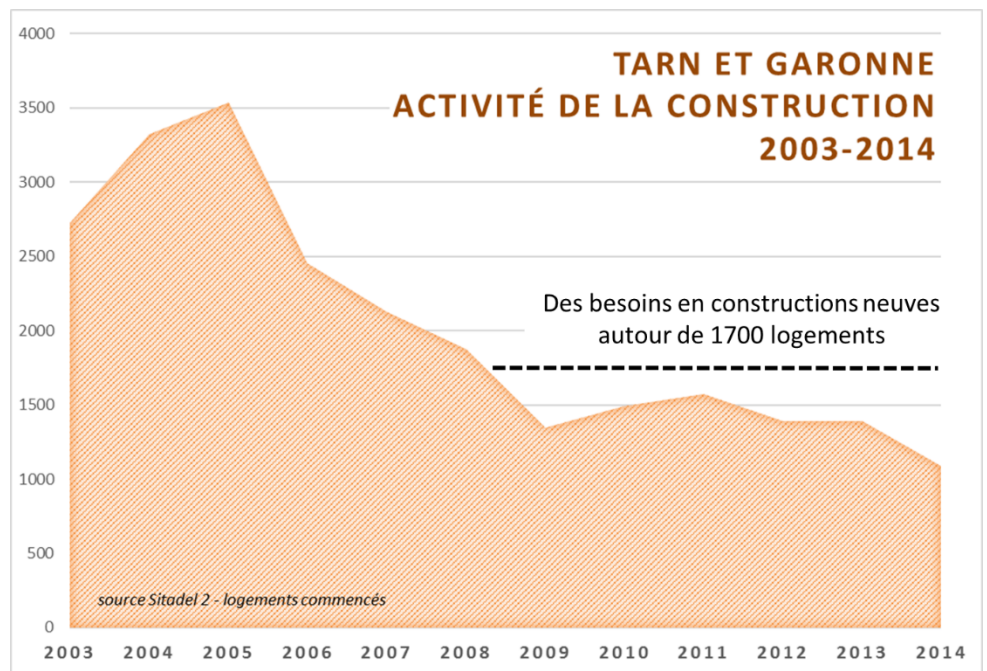
Le PDH propose de tirer parti du gisement des logements vacants pour satisfaire une partie des besoins. Le scénario suggère de couvrir 9% des résidences principales supplémentaires au moyen de la reprise de près de 1000 logements vacants. Ces objectifs permettraient de ramener le taux de vacance à 7% à l'échelle du département, soit le niveau habituellement attribué à une vacance « normale » (le temps de commercialiser, de réaliser des travaux d'entretien...).

Précisions méthodologiques

L'objectif de réduction de la vacance est à rechercher pour l'ensemble des territoires. Les possibilités de remobilisation du parc vacant varient toutefois d'un EPCI à l'autre, en fonction du volume du gisement et de son potentiel stratégique (localisation adossée à l'armature de services...) Les taux de contribution de la vacance à la couverture des besoins ont donc été modulés selon les territoires (de 5 à 20%).

-D- Les besoins en logements neufs

- La construction de 1 700 logements en moyenne chaque année



Les 1 700 résidences supplémentaires à construire en moyenne chaque année cadrent à la conjoncture actuelle de l'activité de la construction : le secteur « collectif » a marqué le pas après l'emballement du milieu des années 2000, tandis que la construction de maisons individuelles s'est maintenue à un niveau soutenu.

Les estimations du PDH appellent à poursuivre le rythme actuel de construction et même à l'intensifier (autour de 200 logements neufs de plus par an). Géographiquement, les besoins de construire concernent en priorité les secteurs inscrits dans le continuum urbain entre Montauban et Toulouse, là où la pression est la plus forte. Dans les territoires plus en retrait de cette dynamique, le développement sur-calibré de la production par rapport aux besoins expose à des effets déstabilisateurs (accentuation des jeux de concurrence, délaissement des segments moins bien positionnés...).

-E- L'appropriation et la déclinaison par les territoires des besoins (SCoT, PLH, PLUi-H...)

Le PDH prône et met à la disposition des acteurs et des territoires un scénario de référence, destiné à soutenir le développement solidaire et équilibré de l'habitat entre les territoires tarn-et-garonnais, à accompagner leur structuration et leur attractivité résidentielle...

Le PDH fixe donc un cap et donne un cadre mais l'affirmation et la concrétisation de ses références et priorités passent par les « démarches de projet » portées par les territoires.

L'INSCRIPTION DE L'HABITAT DANS LES DEMARCHES DE PROJET DES TERRITOIRES

Différents dispositifs sont mobilisables par les territoires pour orienter et structurer l'habitat au service de leur projet de développement.

- ▶ **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est élaboré à l'échelle de plusieurs intercommunalités. A visée stratégique et prospective, les SCoT ont pour but d'élaborer des orientations d'aménagement générales à l'horizon 15/20 ans. Leur approche transversale mobilise et met en cohérence l'ensemble des politiques (économie, urbanisme, habitat, déplacements, équipements et services, environnement...) pour structurer et organiser le projet de développement du territoire. S'agissant du logement, le SCoT définit le niveau et la nature des besoins et sa géographie fixe la localisation préférentielle du développement de l'offre.
- ▶ **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** est réalisé et porté par une intercommunalité pour 6 ans. Cette échelle temporelle et spatiale confère aux PLH une dimension opérationnelle forte : le PLH doit respecter les orientations des SCoT mais surtout venir préciser les modes opératoires et les dynamiques coopératives qui vont donner corps au projet Habitat de l'EPCI. Au départ conçu comme un document programmatique, calant la répartition équilibrée et diversifiée des logements entre les communes, le PLH a élargi sa portée, pour englober les enjeux liés à la requalification et attractivité des parcs anciens, au maintien ou à la restauration des équilibres de peuplements, à la prise en compte de besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées / handicapées...). A l'heure actuelle, dans le Tarn-et-Garonne, seule l'Agglomération du Grand Montauban dispose d'un PLH en cours de révision.
- ▶ **Le PLU intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)** participe à la volonté de renforcer la dimension intégratrice d'autres politiques des documents d'urbanisme. En l'occurrence, les PLUi-H permettent aux EPCI de travailler la mise en cohérence et la consolidation des articulations entre l'urbanisme et l'habitat. Le Programme d'Orientations et d'Action (POA) du volet Habitat du PLU-I-H permet notamment d'identifier les sites jugés stratégiques pour asseoir le Projet Habitat de l'EPCI et d'énoncer les recommandations permettant de peser sur leur libération et usage (pour reprise et déclinaison dans le cadre de la réglementation et des OAP)

2 - L'attractivité et la maîtrise des produits habitat au cœur de la stratégie du PDH

2-1 / Produire mieux

► LES OBJECTIFS

Promouvoir une production accessible et ajustée à la diversité de la demande à travers la mobilisation du foncier stratégique, la valorisation des localisations permettant de bénéficier des avantages de la proximité aux services et à l'emploi.

► LES LEVIERS

2-1-1. La nécessaire promotion d'une politique foncière offensive

- Réduction de 40% de la consommation de foncier
- 700 m² en moyenne par logement construit
- Consolidation de la maîtrise des rythmes et des sites de libération-remobilisation du foncier

<i>EPCI 2017 projet</i>	besoin annuel en construction neuves	surf. Moyenne par logt construit (mâjic 2009-2013) moins 40%	Besoins annuel en ha (modèle d'urbanisation -40%)
Garonne-Quercy-Gascogne	440	788 m²	34 ha
CC 2 rives	83	724 m ²	6 ha
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	19	990 m ²	2 ha
CC Pays de Serres en Quercy	34	799 m ²	3 ha
CC Terres de Confluences	304	768 m ²	23 ha
Midi-Quercy	384	813 m²	31 ha
CC Quercy Caussadais	113	965 m ²	11 ha
CC Quercy Rouergue Goerges de l'Aveyron	21	848 m ²	2 ha
CC Quercy Vert - Aveyron	250	734 m ²	18 ha
Tarn et Garonne centre	884	641 m²	54 ha
CC Coteaux et plaines du Pays Lafrançaisain	77	906 m ²	7 ha
CC Grand Sud Tarn et Garonne	378	578 m ²	22 ha
CA Grand Montauban	429	641 m ²	25 ha
Tarn et Garonne	1 708	716 m²	119 ha

* objectif du PLH Gd Montauban : 600

La stratégie développée par la plupart des communes est d'anticiper l'accueil en proposant du foncier à bâtir. Cette généralisation des ouvertures foncières placent les communes en concurrence, favorisent le rythme de consommation rapide du foncier et rend difficile la maîtrise du développement de l'habitat : il s'organise au gré des préférences résidentielles des ménages et des stratégies des propriétaires fonciers.

Face à ces constats, le PDH prône une maîtrise à la fois quantitative et qualitative de la libération du foncier à vocation habitat. Quantitativement, il s'agit de réduire de 40% le niveau actuel de consommation du foncier. Qualitativement, l'enjeu est d'être davantage en capacité de maîtriser et d'orienter le développement de l'habitat.

Dans un département dont les perspectives de développement sont soutenues et où la pression sur le foncier s'affirme, la mobilisation des outils de maîtrise du foncier revêt une dimension stratégique pour à la fois :

- maîtriser les coûts de sortie et proposer des logements abordables dans les secteurs en tension
- constituer des réserves pour préparer l'avenir, anticiper et organiser le développement de l'habitat de demain
- contribuer à la mise en œuvre d'opérations structurantes de requalification des villes et des bourgs...

2-1-2. Le positionnement et les contributions du parc HLM : des intensités et des modalités de mobilisation différenciées selon les territoires

Les enjeux de régulation de l'offre de logements au moyen du parc HLM constituent une priorité forte du PDH. Il entend soutenir et accompagner les territoires dans un effort supplémentaire de production de logements HLM.

350 logements HLM par an :

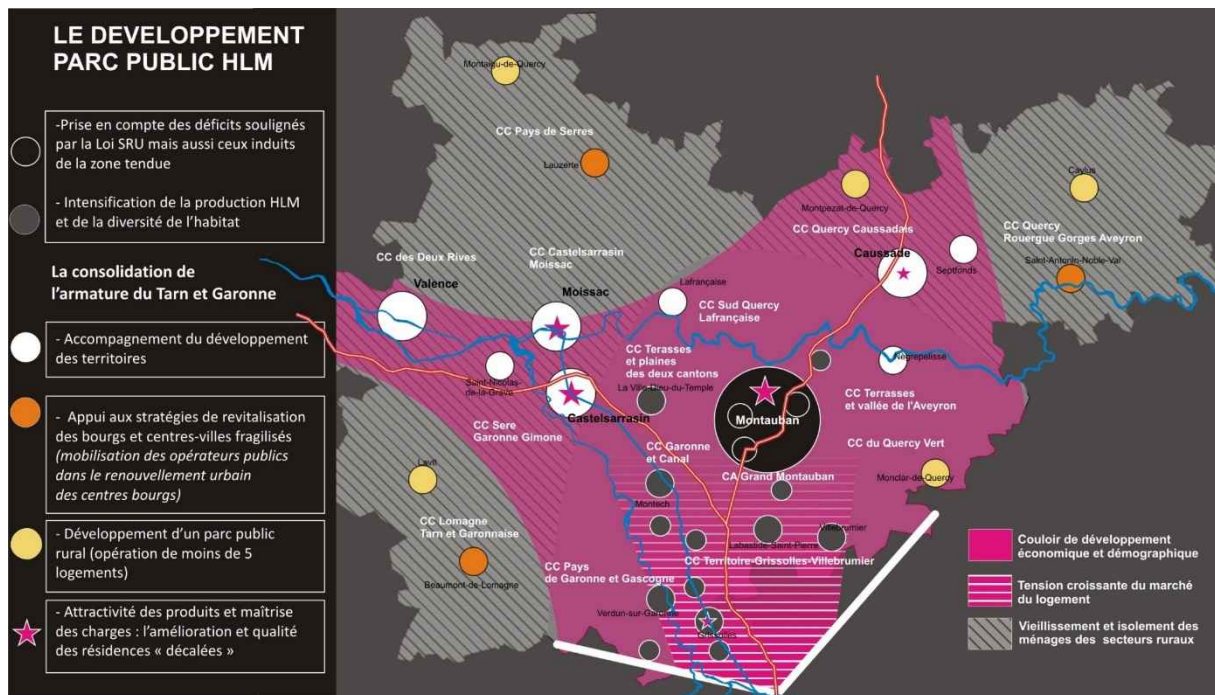
- 200 au sein du Grand Montauban,
- 150 pour le reste du département

EPCI 2017 projet	HLM RPLS 2013	Taux de HLM 2013	Livraison HLM annuelle moy. 10-11-12 (hors RU)	part HLM ds construction recente	besoin de régulation taux HLM 2022 attendu	contributions possibles du parc HLM à la satisfaction des besoins nb HLM/an ET part HLM/tot. besoins		
Garonne-Quercy-Gascogne	1 972	6,0%	41	15%		356	40	8%
CC 2 rives	341	4,4%	5	13%	5,0%	90	10	11%
CC Lomagne Tam et Garonnaise	112	2,7%	0	0%	3,0%	15	2	7%
CC Pays de Serres en Quercy	123	3,1%	1	6%	3,0%	10	1	3%
CC Terres de Confluences	1 396	8,3%	35	19%	8,3%	240	27	8%
Midi-Quercy	1 174	5,6%	38	14%		422	47	11%
CC Quercy Caussadais	525	5,9%	9	9%	5,9%	71	8	6%
CC Quercy Rouergue Goerges de l'Aveyron	81	2,2%	3	10%	3,0%	35	4	15%
CC Quercy Vert - Aveyron	568	6,7%	26	19%	8,0%	317	35	13%
Tarn et Garonne centre	4 749	8,9%	160	19%		2 390	266	28%
CC Coteaux et plaines du Pays Lafrançaisain	93	2,1%	9	16%	2,1%	16	2	2%
CC Grand Sud Tarn et Garonne	649	4,0%	34	10%	6,0%	551	61	15%
CA Grand Montauban	4 007	12,2%	117	27%	16,0%	1 823	203	43%
Tarn et Garonne	7 895	7,4%	239	17%		3 168	352	19%

maintien du tx HLM actuel
 augmentation de la diversité
 revitalisation bourg

Les objectifs quantitatifs sont déclinés pour chaque EPCI. Cette approche territorialisée tient compte des fonctionnements différenciés des marchés de l'habitat, des écarts dans les caractéristiques des parcs de logement, des différences de dynamisme et d'attractivité... Le PDH entend ainsi reconnaître que l'ensemble des territoires ont à contribuer au développement du parc HLM mais selon une intensité et des ressorts différents.

LA STRATÉGIE TERRITORIALISÉE DE DÉVELOPPEMENT DU PARC HLM



► Détente et diversification dans le couloir de développement Toulouse-Montauban

Ici, la pression sur les marchés ne cesse de croître : elle se traduit par l'augmentation des prix dans les différents segments fonciers et immobiliers et par l'extension des territoires sous pression qui se développent quasi-exclusivement au moyen de l'habitat individuel en accession à la propriété. L'effort de production de logements sociaux demande être intensifié pour accompagner la montée en diversité et offrir un parc accessible dont la présence est de plus en plus stratégique.

Face à la montée de la pression et au déficit de diversité de l'offre proposée dans le couloir du desserrement métropolitain, l'agglomération montalbanaise joue un rôle clé dans l'apport d'une offre « bon marché » diversifiée. Cette fonction stratégique jouée par l'agglomération centrale et la nécessité de répondre aux obligations de la loi SRU positionnent la production HLM à hauteur de 200 logements par an. Cette intensification de la production HLM est à combiner aux efforts de requalification du parc existant dont les segments les plus anciens et accessibles accusent leurs décalages avec les standards actuels.

► Consolidation-attractivité de l'armature des villes et adaptation des produits habitat

Les villes et les bourgs, qui organisent l'armature de services, notamment le long de la vallée de la Garonne, connaissent des dynamiques de développement plus modestes que les territoires désormais inscrits dans l'orbite toulousaine. Mais ces villes n'échappent pas au mouvement de desserrement résidentiel sur leur périphérie, en même temps que leurs centres marquent leur perte d'attractivité.

L'essor du parc HLM invite ici à être ajusté finement à la dynamique relative de développement des territoires, tout autant qu'à la modicité des revenus des ménages. Les contributions du parc HLM sont à mobiliser prioritairement autour de :

- la répartition équilibrée de l'offre sociale, notamment au fur et à mesure la structuration des premières couronnes en services et équipements ;
- la remobilisation du parc vacant et/ou dégradé des cœurs de ville et de bourg.

Les enjeux de requalification valent aussi pour les sites HLM de ces villes dont la perte d'attractivité les expose à des processus de « déclassement » et de spécialisation sociale.

► **Revitalisation des bourgs ruraux et élargissement-renouvellement des réponses**

Face à une dynamique de regain démographique encore fragile, l'attractivité des territoires ruraux de Tarn-et-Garonne fait appel à l'investissement de nouvelles fonctions par les bourgs ruraux qui sont placés au cœur de l'affirmation de la ruralité.

Le parc HLM peut y contribuer à travers la promotion d'opérations de petite taille, calibrées pour apporter des solutions utiles à une demande étroite mais diversifiée, qui souhaite bénéficier de la proximité des services et des commerces (jeunes « décohabitants », personnes âgées, jeunes familles ou « en recomposition »...). La conception de telles réponses invite à l'innovation, en termes de pratiques (partenariat étroit entre l'opérateur et le territoire dans la conception et le calibrage du programme, la gestion proactive de la mise en location...) comme de promotion de nouvelles formules (habitat intergénérationnel, habitat participatif...).

2-2 / Requalifier l'existant

► LES OBJECTIFS

Redonner de l'attractivité au parc privé déqualifié, en améliorant les conditions de logement de ses occupants (notamment les plus âgés) et en l'adaptant aux préférences et standards résidentiels actuels (amélioration de la performance énergétique...)

Accompagner au moyen de l'habitat le regain d'attractivité des cœurs de ville et de bourg (renouvellement, acquisition-amélioration...)

► LES LEVIERS

2-2-1. L'animation territorialisée de programmes d'amélioration-adaptation de l'habitat privé

Le reclassement de l'habitat ancien, son adaptation à la perte d'autonomie et la promotion de la rénovation énergétique de l'habitat sont des enjeux majeurs qui concernent les propriétaires occupants comme les locataires. De trop faibles revenus, le déficit d'information sur les aides disponibles, la difficulté à savoir comment s'y prendre, à cerner la nature des travaux à engager, etc. représentent autant de facteurs de blocage à la réhabilitation des logements. C'est sur ces mécanismes que les programmes d'amélioration de type OPAH, PIG... ont des effets-leviers bénéfiques, en combinant aides financières incitatives et conseils personnalisés (identification des possibilités d'amélioration, appui au montage technique des dossiers de financement ...).

Le PDH entend soutenir la mobilisation par les territoires d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé, en veillant à ce que leurs modalités de mise en œuvre :

- **développent une approche globale de la lutte contre le « mal-logement », intégrant ses différentes dimensions** pour à la fois lutter contre le l'habitat indigne et la précarité énergétique, contribuer au maintien à domicile des personnes âgées, remobiliser la vacance, diversifier les produits habitat pour proposer des offres attractives, accessibles et adaptées...
- **bénéficient d'un ancrage local fort et d'une mobilisation partenariale large** permettant de faire « remonter » les situations, de favoriser les synergies entre le programme et d'autres dispositifs (plan climat, schéma gérontologique...), de s'appuyer sur un portage politique local...
- **couvrent des échelles géographiques suffisamment larges** pour faire jouer les synergies et mutualisations et ainsi assurer la prise en compte de territoires qui, à eux seuls, n'atteignent pas la « masse critique » suffisante pour porter un dispositif technique, financier et opérationnel efficace...

2-2-2. La refonte de l'attractivité de l'habitat dans les cœurs de ville et de bourg

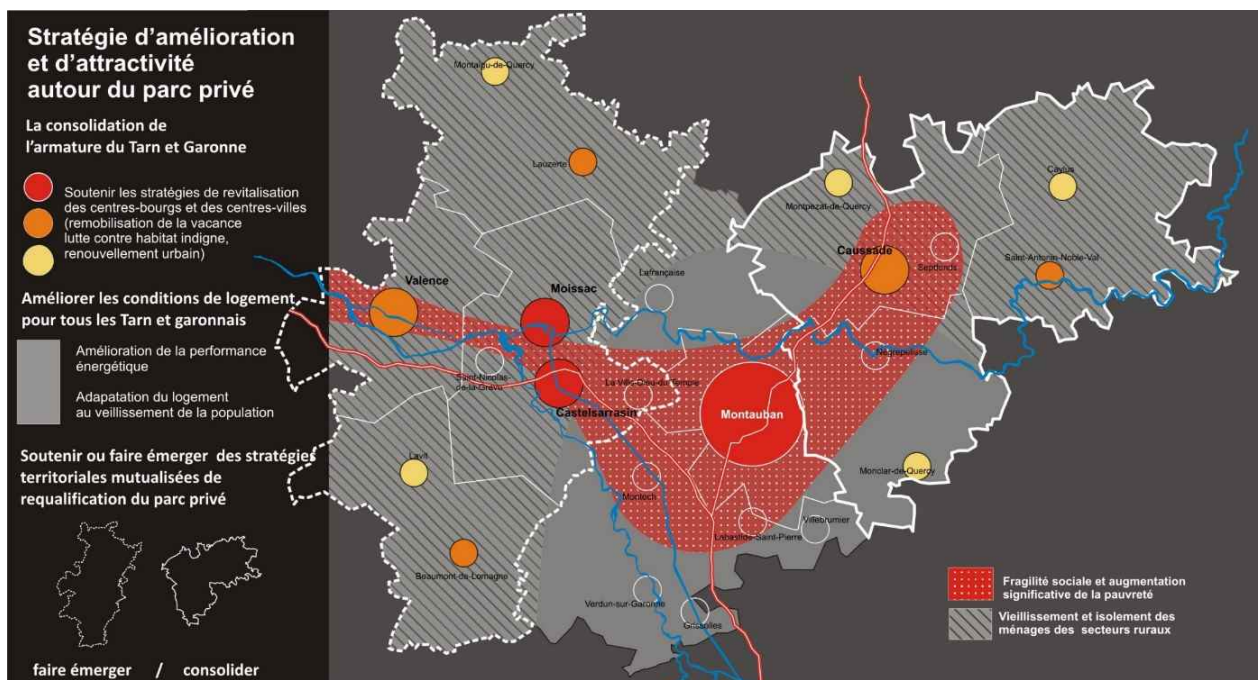
Les interventions sur le bâti et les dispositifs incitatifs sont décisifs mais ne suffisent pas toujours pour redonner de l'attractivité aux cœurs de ville et de bourg de Tarn-et-Garonne. Le cumul des motifs qui pèsent sur la perte d'attractivité de ces espaces structurants invite à concevoir leur valorisation dans une démarche d'ensemble. La concentration des difficultés sur certains immeubles et parfois des îlots entiers pose la question du recyclage et de la recombinaison qualifiante de ces points durs. Ce pas est à franchir mais se révèle tout aussi nouveau qu'exigeant.

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

Le PDH entend appuyer le renouvellement des approches et des modes de faire qu'appelle la requalification des cœurs de ville et de bourg, en accompagnant :

- **l'affirmation de stratégies de requalification d'ensemble** permettant d'agir de manière concomitante sur la réhabilitation des logements, la dynamisation des activités commerciales et artisanales, la valorisation des espaces publics, l'optimisation des modes de déplacement et du stationnement ;
- **le recours à une large panoplie d'outils et notamment à des moyens coercitifs** permettant de mettre un terme aux dérégulations observées (insalubrité, abandon manifeste, péril...)
- **l'appui au portage foncier et immobilier** permettant d'assurer le recyclage requalifiant de certains immeubles, l'aération-curetage du bâti très dégradé...

LA STRATÉGIE TERRITORIALISÉE D'AMÉLIORATION ET D'ATTRACTIVITÉ AUTOUR DU PARC PRIVÉ



3 - L'animation du PDH comme gage de son efficacité

► LES OBJECTIFS

Le PDH fixe un cap, une ambition, des objectifs à l'horizon de 6 ans. Si l'Etat et le Conseil Départemental soutiennent ensemble son engagement, la mise en œuvre appelle la constitution d'un partenariat fort associant les opérateurs et les collectivités, favorisant l'implication des acteurs de l'habitat, l'émergence et l'affirmation de nouveaux modes d'action.

► LES LEVIERS

3-1. L'accompagnement de la capacité d'agir des territoires en matière d'habitat

La montée en gamme des territoires autour de l'habitat commande un étayage technique à la mesure de la complexité des problématiques. L'engagement des actions et l'efficacité des programmes d'intervention font ainsi tout particulièrement appel à des coopérations nouvelles dans lesquelles les communes, les EPCI, les opérateurs peuvent participer et contribuer activement à l'accomplissement des objectifs opérationnels. Plusieurs voies sont ouvertes pour offrir de nouvelles capacités à agir.

- Le Conseil départemental est sur le point d'adapter le règlement d'intervention de sa délégation des aides à la pierre pour orienter et accompagner la mise en œuvre d'une programmation s'attachant à faire valoir et décliner les priorités du PDH. Il envisage aussi de proposer aux EPCI la mise en place de contrats territoriaux de l'habitat, permettant d'associer les efforts autour d'objectifs partagés.
- Des ressources en ingénierie et expertise existent au niveau de l'Etat, du Département et des EPCI mais aussi de leurs partenaires (CAUE, ADIL...). Le PDH entend à la fois mieux faire connaître ses ressources et favoriser leur mobilisation coordonnée en appui aux politiques et projets habitat des territoires.

3-2. L'élaboration d'un observatoire départemental de l'habitat comme dispositif de sensibilisation et d'animation

L'élaboration du PDH, notamment les échanges organisés par bassin d'habitat autour de la présentation des « Cahiers de territoire », ont souligné le besoin de mieux cerner les dynamiques territoriales de l'habitat, de mettre en perspective leurs enjeux et leurs impacts, de cerner les outils et stratégies opérationnelles possibles...

Les pilotes du PDH entendent prolonger et pérenniser la consolidation et le partage de la connaissance par l'élaboration d'un Observatoire départemental de l'habitat. Son socle reposera sur l'assemblage de données et indicateurs clés, notamment ceux identifiés dans le cadre du diagnostic (diversité de l'habitat, attractivité et délaissement du parc ancien,

consommation foncières et armature urbaine, fonction sociale du parc HLM et mise en avant de la demande sociale...). Son animation partenariale s'appuiera sur la mobilisation de ses membres autour des missions qui sont nécessaires pour « faire vivre » l'observatoire :

- le traitement statistique et la valorisation graphique et cartographique des données et indicateurs,
- l'interprétation partagée et la diffusion des résultats (notes conjoncturelles / focus thématiques – ateliers d'échanges / débats...).

Ces modalités d'organisation sont prévues pour que l'observatoire départemental de l'habitat puisse être mobilisé comme outil de suivi, d'évaluation et d'ajustement des ambitions du PDH mais aussi qu'il contribue à alimenter la dynamique partenariale, donner ou conforter l'envie d'agir.

En ce sens, il s'attachera à structurer un réseau de techniciens autour de leurs problématiques communes. La valorisation des bonnes pratiques des collectivités locales du Tarn et Garonne et le transfert d'expériences inspirantes seront privilégiés comme fondements d'une culture partagée entre les acteurs. La mutualisation de moyens comme le financement ponctuel d'études ciblées sur des publics comme les jeunes, les primo-accédants du Tarn et Garonne, ou des parcs de logement (le parc HLM ancien, les gisements fonciers stratégiques...) pourront contribuer à l'affirmation de politiques partenariales de l'habitat plus ajustées.