

# Élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de Tarn-et-Garonne

**Atelier « Garonne-  
Quercy-Gascogne »**

novembre 2015

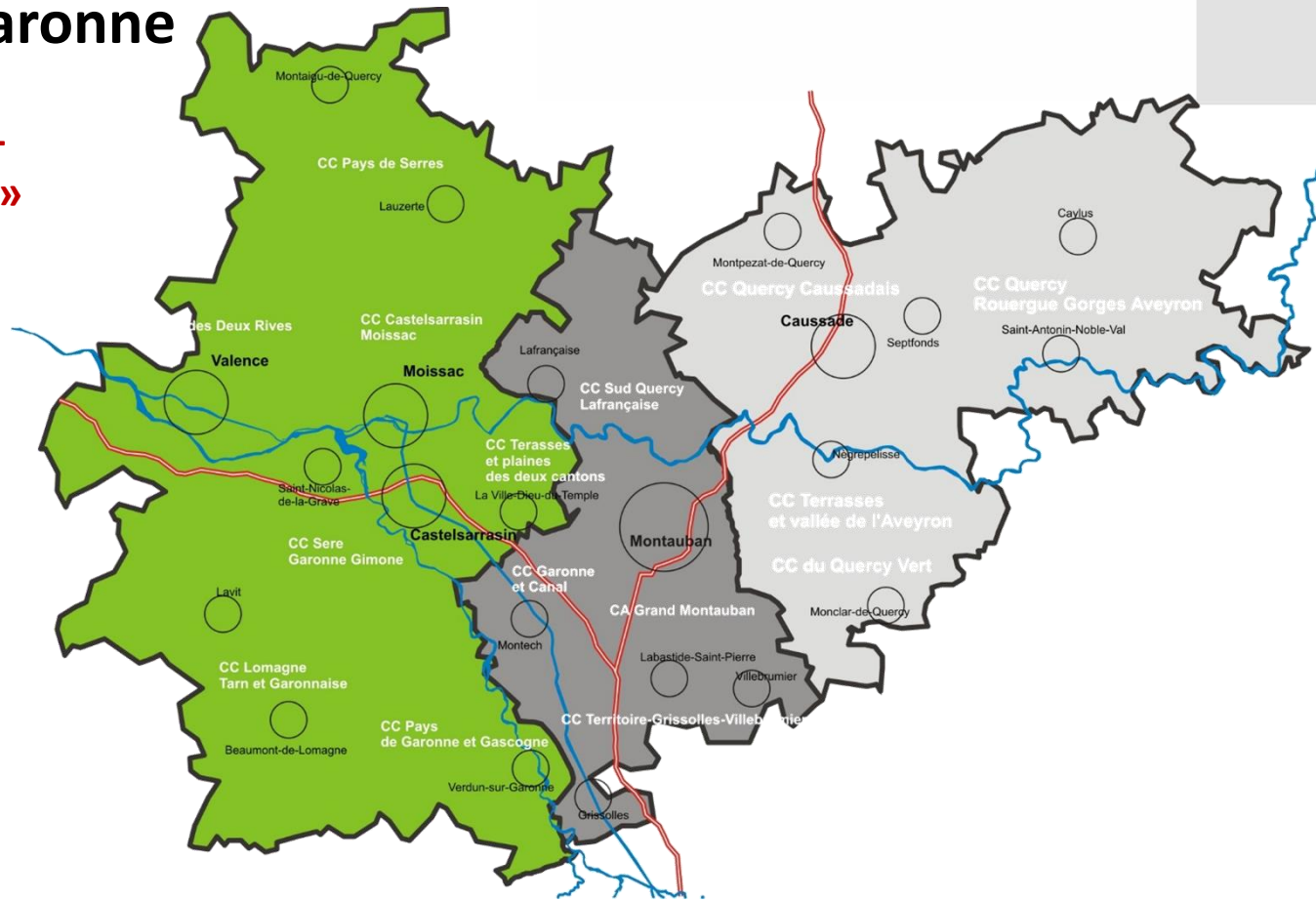
**Place grouperflex**  
coopérative conseil

rue des Terres neuves – Bâtiment 19  
33130 BÈGLES

Bât C – 23 boulevard des Minimes  
31200 TOULOUSE

Tél. : 33 (0)5 56 31 29 28

E-mail : [place@place-reflex.org](mailto:place@place-reflex.org)



## **La mise en débat des enjeux habitat du Garonne-Quercy-Gascogne**

- Quelle perception des problématiques Habitat du territoire ?
- Comment mieux agir ensemble entre acteurs locaux et départementaux ?

## **4 temps d'échanges**

**1 - L'organisation du territoire et la gestion des équilibres face à l'accueil**

**2 - Des évolutions sociétales qui interrogent les besoins en logement**

**3 - Le positionnement et l'attractivité du parc HLM**

**4 - La permanence d'un parc privé de piètre qualité et les outils de soutien à l'amélioration du parc privé**

# 1 - L'organisation du territoire et la gestion des équilibres face à l'accueil

2 - Des évolutions sociétales qui interrogent les besoins en logement

3 - Le positionnement et l'attractivité du parc HLM

4 - La permanence d'un parc privé de piètre qualité et les outils de soutien à l'amélioration du parc privé

# Le territoire « Garonne-Quercy-Gascogne » participe aujourd’hui à la dynamique d’accueil départementale

- La période récente introduit une nouvelle donne : le territoire connaît un regain démographique.
- Au rythme de 1,2% par an entre 2006 et 2011, il a gagné près de 5 000 habitants en 5 ans.
- Sa population frôle les 90 000 habitants en 2011.

INSEE	Population	Taux de croissance annuel			Répartition...	
	2011	1990-1999	1999-2006	2006-2011	Population (2011)	Gains (2006-11)
Midi-Quercy	47 865	0,4%	1,5%	1,8%	20%	23%
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>89 342</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,2%</b>	<b>37%</b>	<b>28%</b>
Montalbanais	107 338	0,5%	1,5%	1,7%	44%	49%
Tarn & Garonne	244545	0,3%	1,4%	1,5%	100%	100%

# Les dynamiques démographiques sont particulièrement contrastées

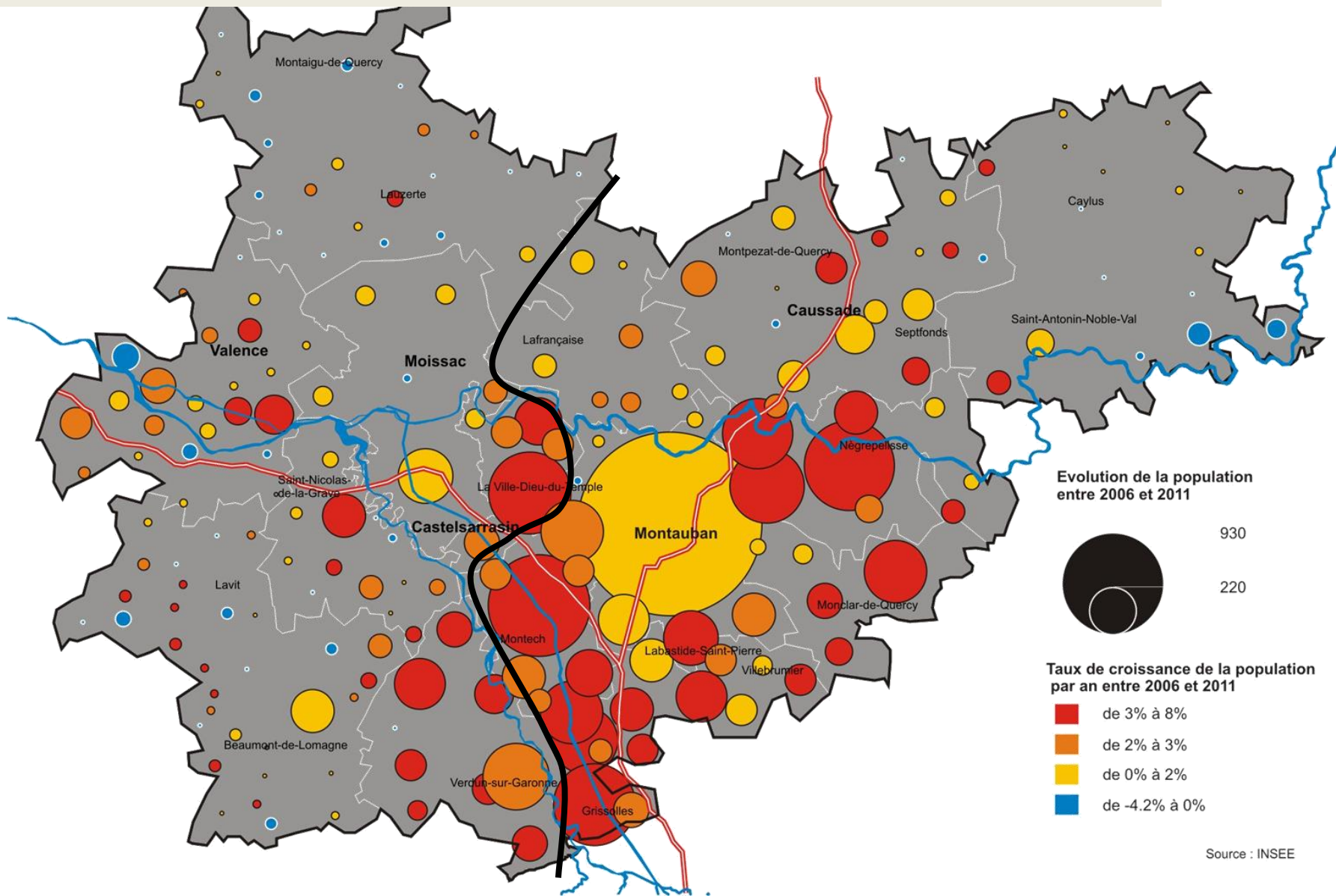
- Les territoires inscrits dans le prolongement de la métropole toulousaine (CC Pays Garonne et Gascogne) ou de l'agglomération montalbanaise (CC Terrasses et plaines des deux cantons) bénéficient du desserrement résidentiel.

INSEE	Population en 2011	2006-2011	
		Gains de population	Tx annuel de croissance
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>89 342</b>	<b>4 967</b>	<b>1,2%</b>
CC Castelsarrasin Moissac	28 200	550	○ 0,4%
CC des Deux Rives	17 501	763	◐ 0,9%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	10 167	400	○ 0,8%
CC Pays de Garonne et Gascogne	10 162	1 472	● 3,2%
CC Pays de Serres	8 809	87	○ 0,2%
CC Sere Garonne Gimone	6 453	453	◐ 1,5%
CC Terasses et plaines des deux cantons	8 050	1 243	● 3,4%

- Les territoires situés le long de la vallée de la Garonne (CC Castelsarrasin Moissac - Des deux rives – Serre Garonne Gimone) sont marqués par des rythmes de croissance nettement moins soutenus

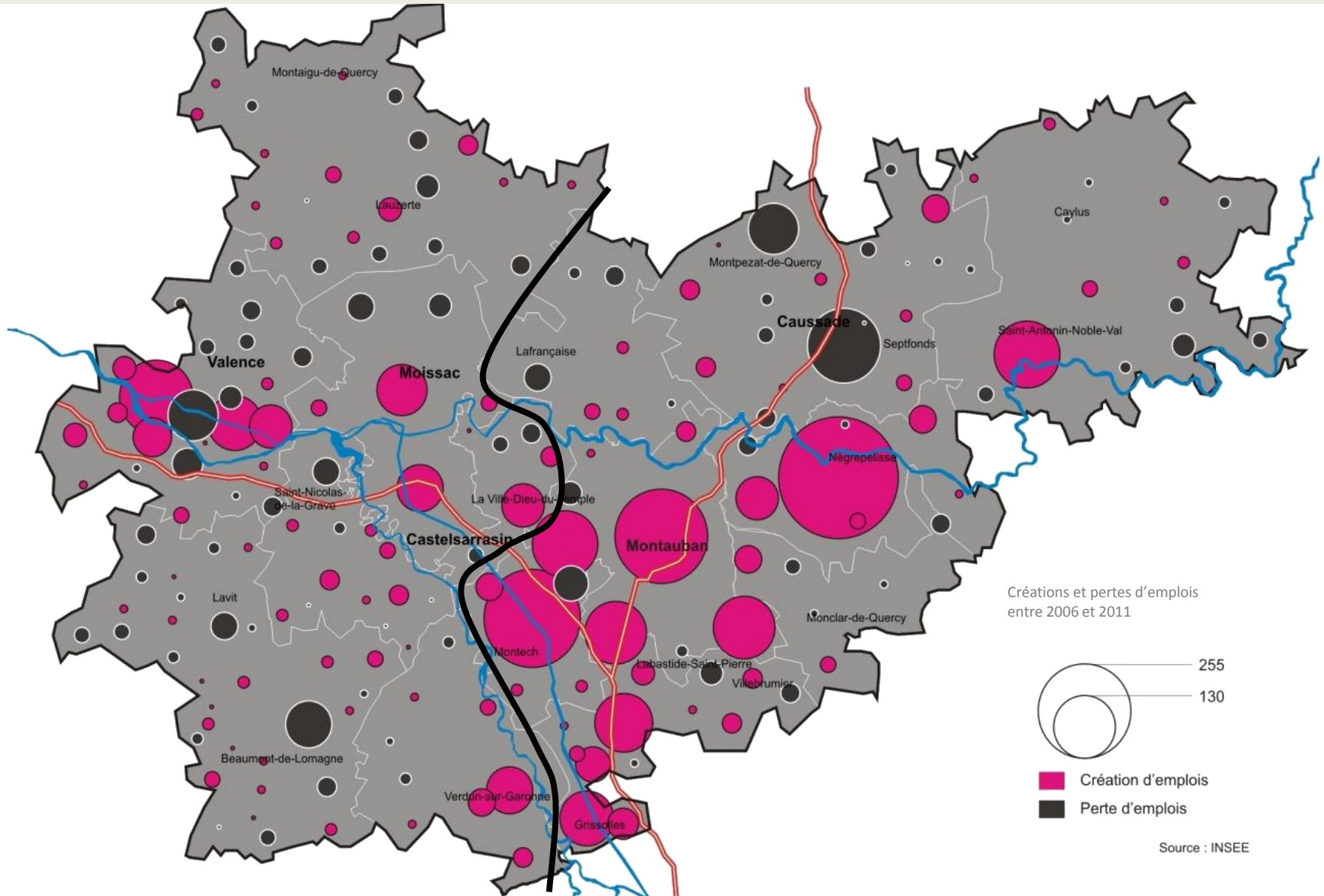
- Au Nord, le Pays de Serres accuse sa singularité, en parvenant tout juste à stabiliser sa population.

# Les dynamiques démographiques sont particulièrement contrastées





# Face aux difficultés de l'agriculture et de la « petite industrie », l'assise économique se recentre



# Face aux difficultés de l'agriculture et de la « petite industrie », l'assise économique du territoire se recentre

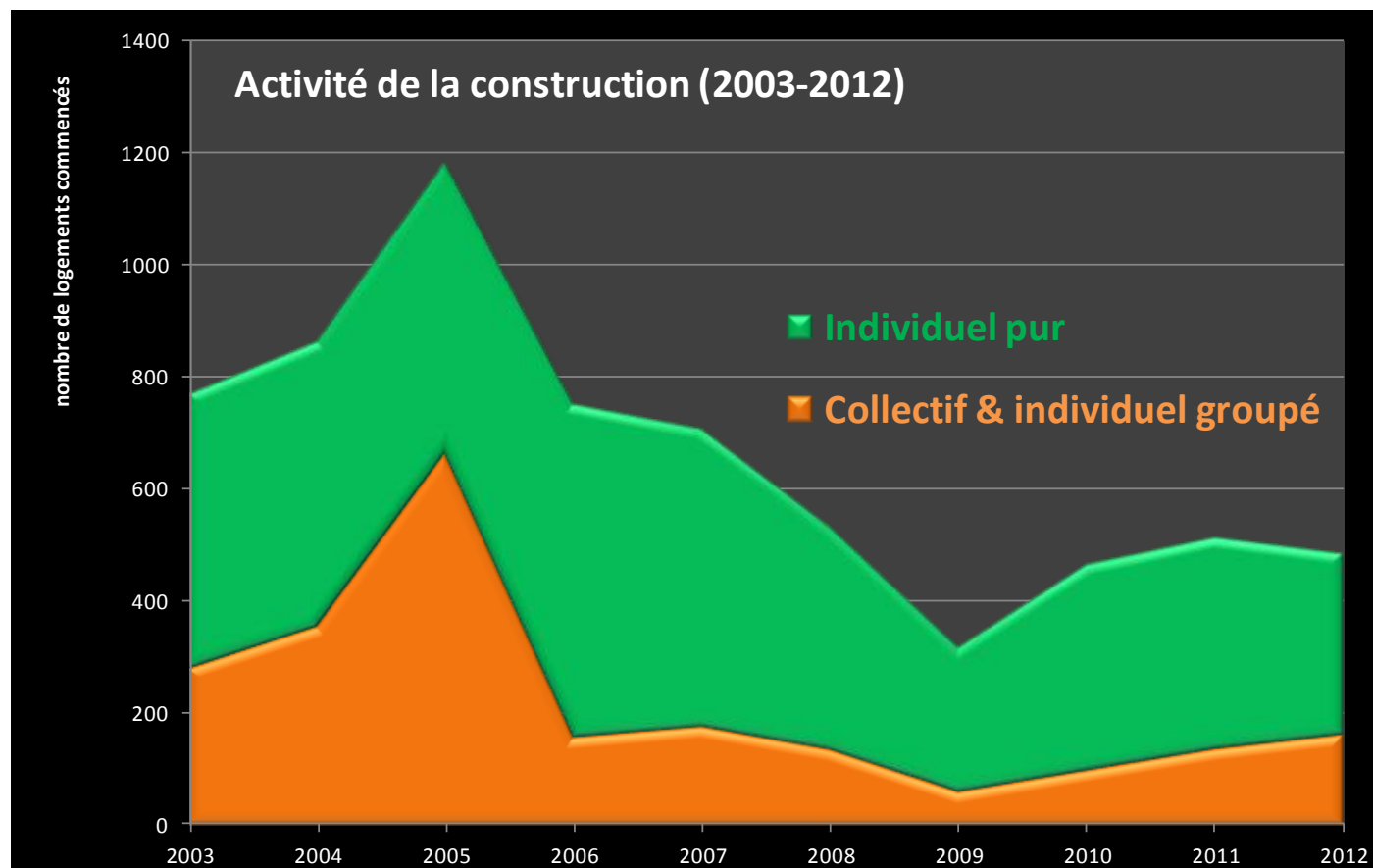
- Avec 11 500 emplois, les pôles d'emplois de Castelsarrasin Moissac se maintiennent
- La CC des Deux Rives propose plus de 6000 emplois. C'est ce territoire qui a bénéficié de l'essentiel des emplois créés en « Garonne-Quercy- Gascogne » sur les 5 dernières années
- Le reste du tissu économique se structure autour des bassins d'emplois de l'espace rural. Les volumes d'emplois sont modestes, certains rencontrent de vraies difficultés (*CC Lomagne Tarn-et-Garonnaise*).
- La structuration d'une économie « présenteielle » s'amorce dans les secteurs qui bénéficient de l'arrivée de populations *CC Pays de Garonne et Gascogne CC Terrasses et Plaines de Gascogne* , mais ces secteurs restent fortement

EMPLOIS	2006	2011	Evolution	Nbre d'emplois pour 1 actif
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	27 185	27 601	417	0,7
<b>CC Castelsarrasin Moissac</b>	11 390	11 517	127	1,0
<b>CC des Deux Rives</b>	5 964	6 201	236	0,8
<b>CC Lomagne Tarn et Garonnaise</b>	3 535	3 408	-127	0,8
<b>CC Pays de Garonne et Gascogne</b>	1 577	1 702	124	0,3
<b>CC Pays de Serres</b>	2 565	2 537	-28	0,7
<b>CC Sere Garonne Gimone</b>	1 171	1 204	33	0,4
<b>CC Terrasses et plaines des deux cantons</b>	982	1 033	51	0,3



# L'activité de la construction a connu une période de surchauffe... avant de se tasser

- Avec un pic d'activité en 2005, le secteur de la construction s'est emballée, avant de nettement marquer le pas
- Trois territoires ont accueilli l'essentiel des programmes :
  - la CC Pays de Garonne et Gascogne (35% de la production en collectif & individuel groupé réalisée entre 2003 et 2005)
  - la CC Castelsarrasin-Moissac (34%)
  - la CC Terrasses et plaines des deux cantons (16%)
- A Castelsarrasin et Moissac, ces programmes ont contribué à perturber le marché locatif : les mécanismes de « concurrence » entre les produits et les jeux de déqualification-spécialisation se sont renforcés et les produits aux prestations obsolètes

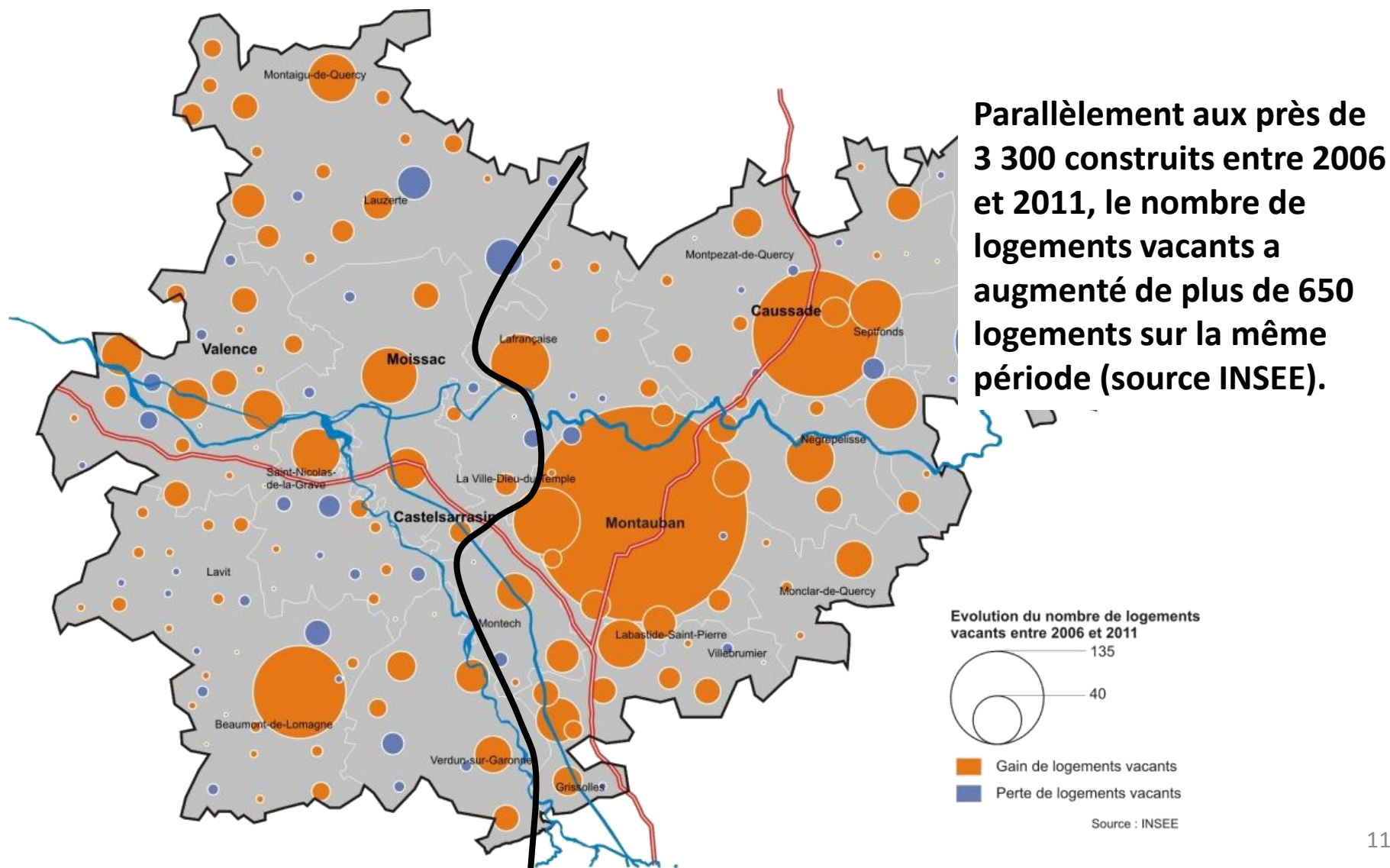


# L'accueil prend appui sur la diffusion-dispersion de la construction de maisons individuelles

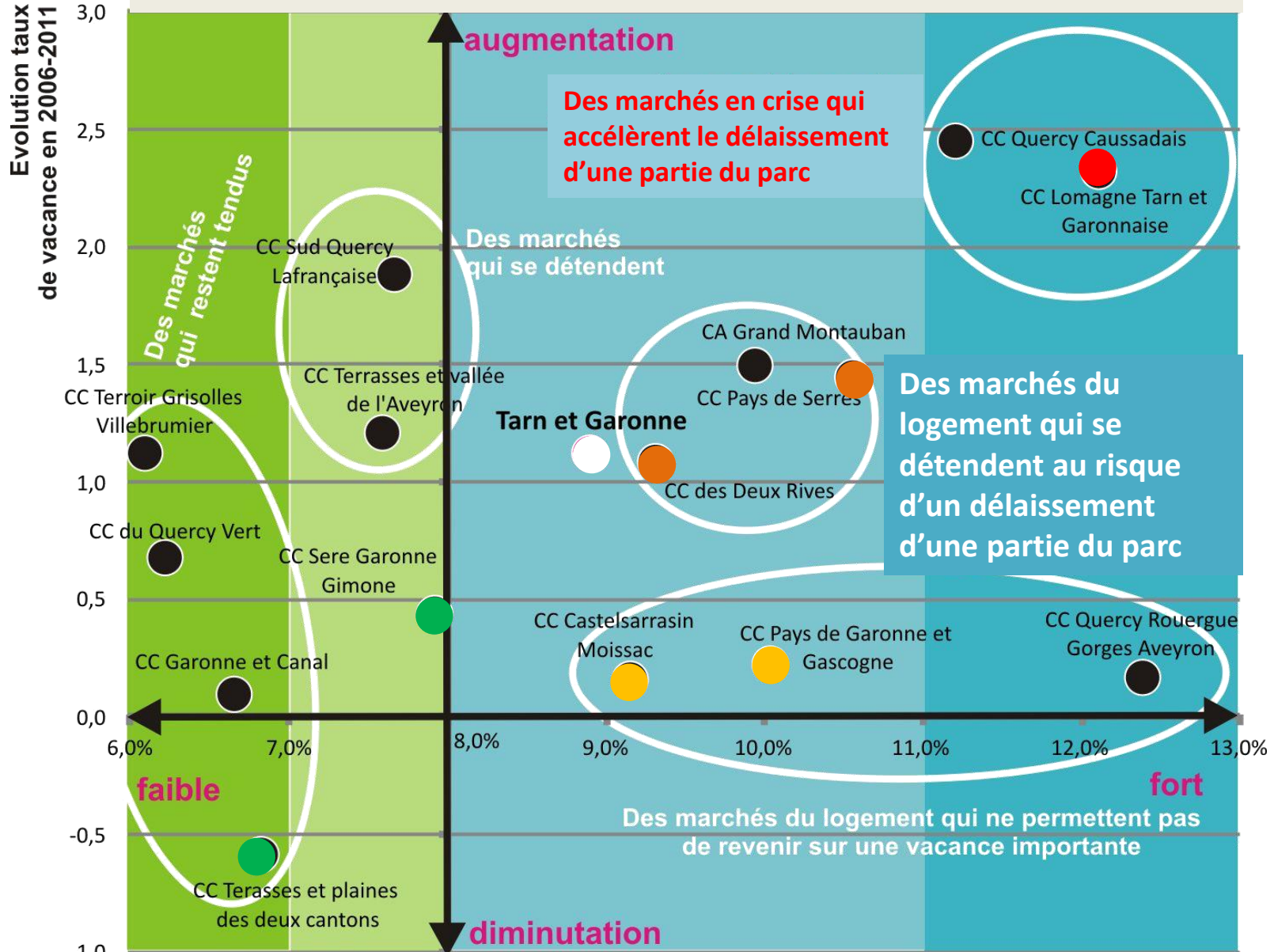
- Après l'emballlement de la production collective la construction est essentiellement portée par l'habitat individuel en accession à la propriété (75% des logements construit depuis 2010).
- L'offre de grands terrains à cout très abordable (40 000 €) fondent l'attractivité du territoire, au prix d'une consommation du foncier élevée
  - La taille moyenne des terrains dépasse les 1 500 m<sup>2</sup>.
  - Entre 2000 et 2013, plus de 700 hectares (**soit une cinquantaine d'hectares par an**) ont été consommés pour construire un plus de 4 500 maisons.

2000-2013 Majic II	Taille moyenne des parcelles	Surface totale consommée	Nbre total de maisons construites
CC du Pays de Serres en Quercy	1 997 m <sup>2</sup>	88 ha	439
CC de la Lomagne Tarn-Et-Garonnaise	1 868 m <sup>2</sup>	99 ha	529
CC Sère - Garonne - Gimone	1 773 m <sup>2</sup>	86 ha	485
CC des Deux Rives	1 463 m <sup>2</sup>	161 ha	1 100
CC des Terrasses et Plaines des Deux Cantons	1 395 m <sup>2</sup>	141 ha	1 011
CC du Pays de Garonne et de Gascogne	1 295 m <sup>2</sup>	133 ha	1 028
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>1 541 m<sup>2</sup></b>	<b>708 ha</b>	<b>4 592</b>

**Face à la diffusion-dispersion de la dynamique de construction, l'habitat ancien tend à être délaissé. L'armature de villes et de bourgs s'en trouve fragilisée.**



# La vacance donne le signe de marchés qui sont détendus et perturbés



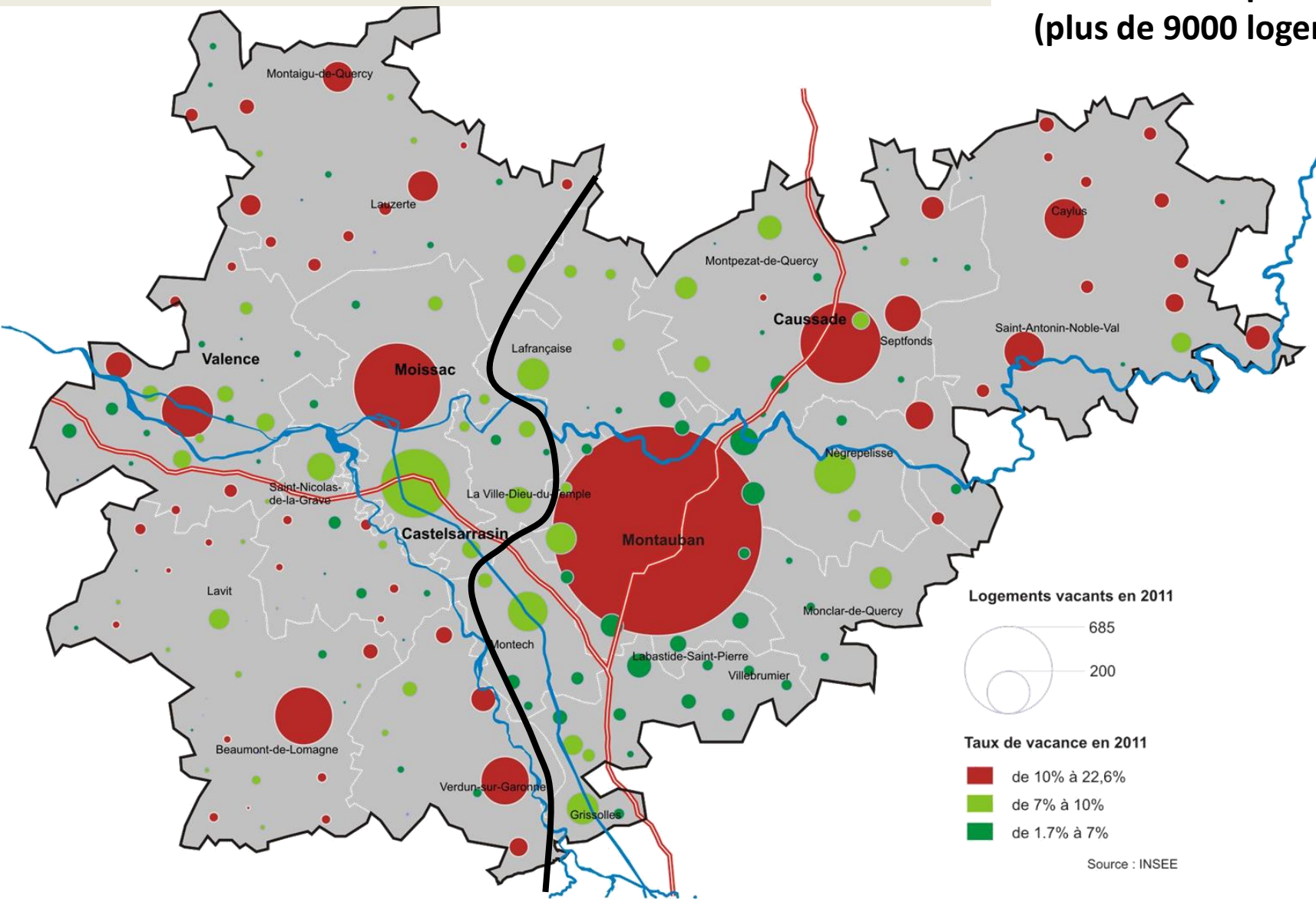
Source : INSEE 2006-2011

Taux de vacance en 2011



# 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).



***Une dynamique d'accueil positive qui permet au territoire de sortir d'une longue période de déclin démographique***

## **Fragilités et points de vigilance :**

**☐ Une dynamique de la construction neuve qui diffuse, au risque d'une fragilisation des équilibres d'ensemble**

- **La crise d'attractivité de l'armature des villes et des bourgs et la montée de leurs fragilités sociales et économiques, face à la dispersion-diffusion de l'urbanisation sur leurs pourtours**
- **L'ouverture à l'accueil des communes rurales qui jouent la carte de l'ouverture foncière pour espérer capter le regain démographique, mais se retrouvent en concurrence, accueillent au gré des choix des ménages et des stratégies des propriétaires fonciers**
- **La pression croissante de l'urbanisation dans les territoires reliés aux agglomérations toulousaine et montalbanaise, qui ont à faire face à l'accueil d'habitants (services, VRD...) dont beaucoup travaillent ailleurs**

**☐ Un mode de développement de l'habitat peu économe en espace et centré sur la maison individuelle**



## En débat...

- ❑ **La structuration et la maîtrise du développement de l'habitat, au service de la consolidation-requalification de l'armature de services**
  - Face à la diffusion-dispersion de l'accueil, quel schéma de développement équilibré et solidaire de l'habitat promouvoir entre les différentes composantes territoriales de Garonne-Quercy-Gascogne?
  - Sur quelle géographie préférentielle du développement de l'habitat s'appuyer ?...
  - Comment le développement de l'habitat peut-il contribuer à soutenir l'armature d'emplois et de services, refonder l'attractivité des pôles structurants ?
  - Comment mieux peser sur les rythme de construction, la qualité de l'habitat, les consommations foncières ?...



**1 - L'organisation du territoire et la gestion des équilibres face à l'accueil**

**2 - Des évolutions sociétales qui interrogent les besoins en logement**

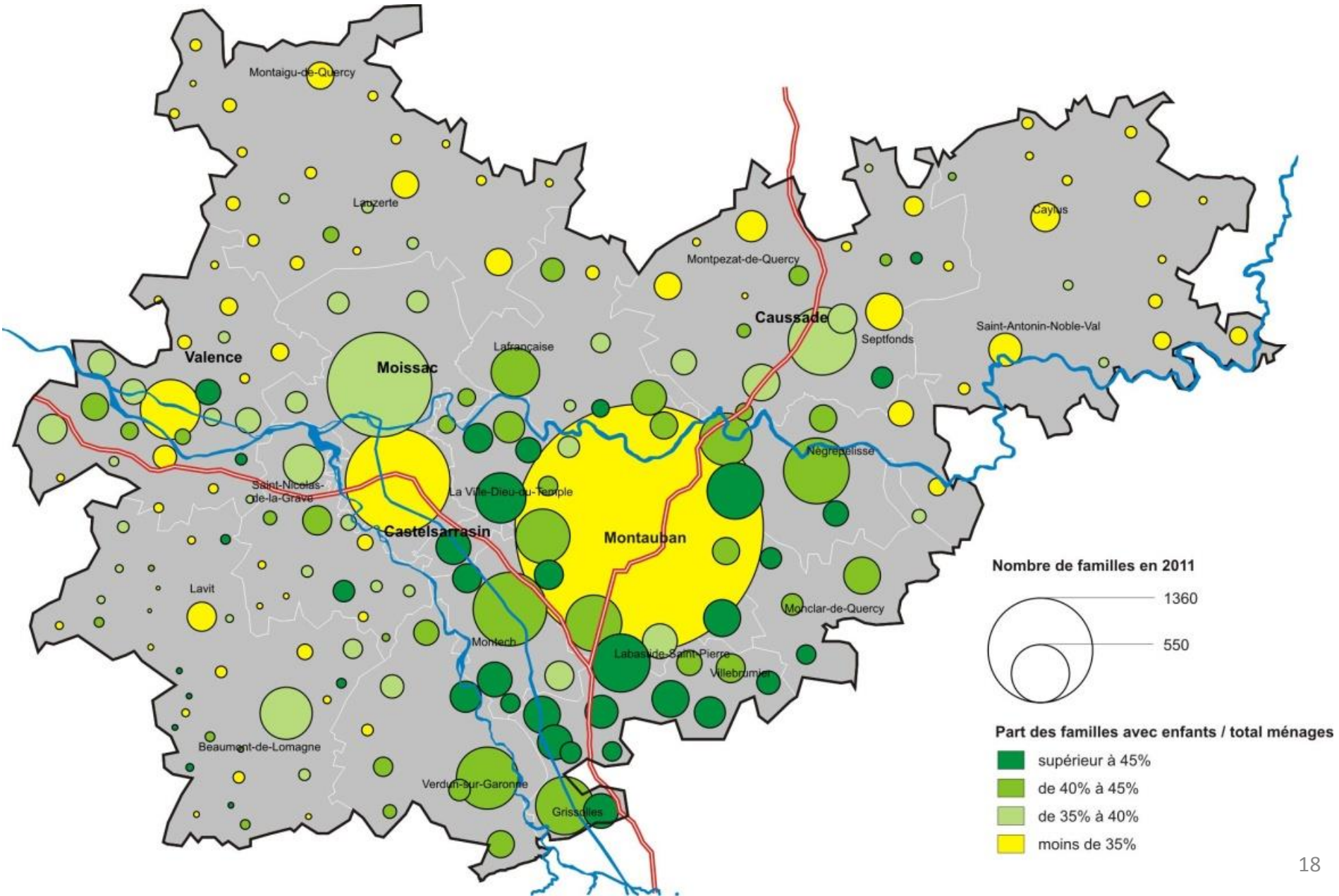
**3 - Le positionnement et l'attractivité du parc HLM**

**4 - La permanence d'un parc privé de pierre qualité et les outils de soutien à l'amélioration du parc privé**

# Le modèle familial recule et se recentre géographiquement sur les secteurs péri-urbains

INSEE	FAMILLES		PERSONNES SEULES	
	Poids dans la structure des ménages (2011)	Part dans l'augmentation totale des ménages (2006-11)	Poids dans la structure des ménages (2011)	Part dans l'augmentation totale des ménages (2006-11)
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>37%</b>	<b>21%</b>	<b>29%</b>	<b>50%</b>
<b>CC Castelsarrasin Moissac</b>	<b>35%</b>	↓ <b>-11%</b>	<b>32%</b>	↑ <b>80%</b>
CC des Deux Rives	34%	↘ <b>-3%</b>	31%	→ <b>61%</b>
<b>CC Lomagne Tarn et Garonnaise</b>	<b>36%</b>	↑ <b>46%</b>	<b>28%</b>	↓ <b>29%</b>
<b>CC Pays de Garonne et Gascogne</b>	<b>42%</b>	↑ <b>57%</b>	<b>27%</b>	↓ <b>27%</b>
CC Pays de Serres	<b>30%</b>	↓ <b>-23%</b>	<b>32%</b>	↑ <b>84%</b>
<b>CC Sere Garonne Gimone</b>	<b>39%</b>	→ <b>19%</b>	<b>24%</b>	↘ <b>39%</b>
<b>CC Terrasses et plaines des deux cantons</b>	<b>48%</b>	↑ <b>53%</b>	<b>21%</b>	↓ <b>30%</b>

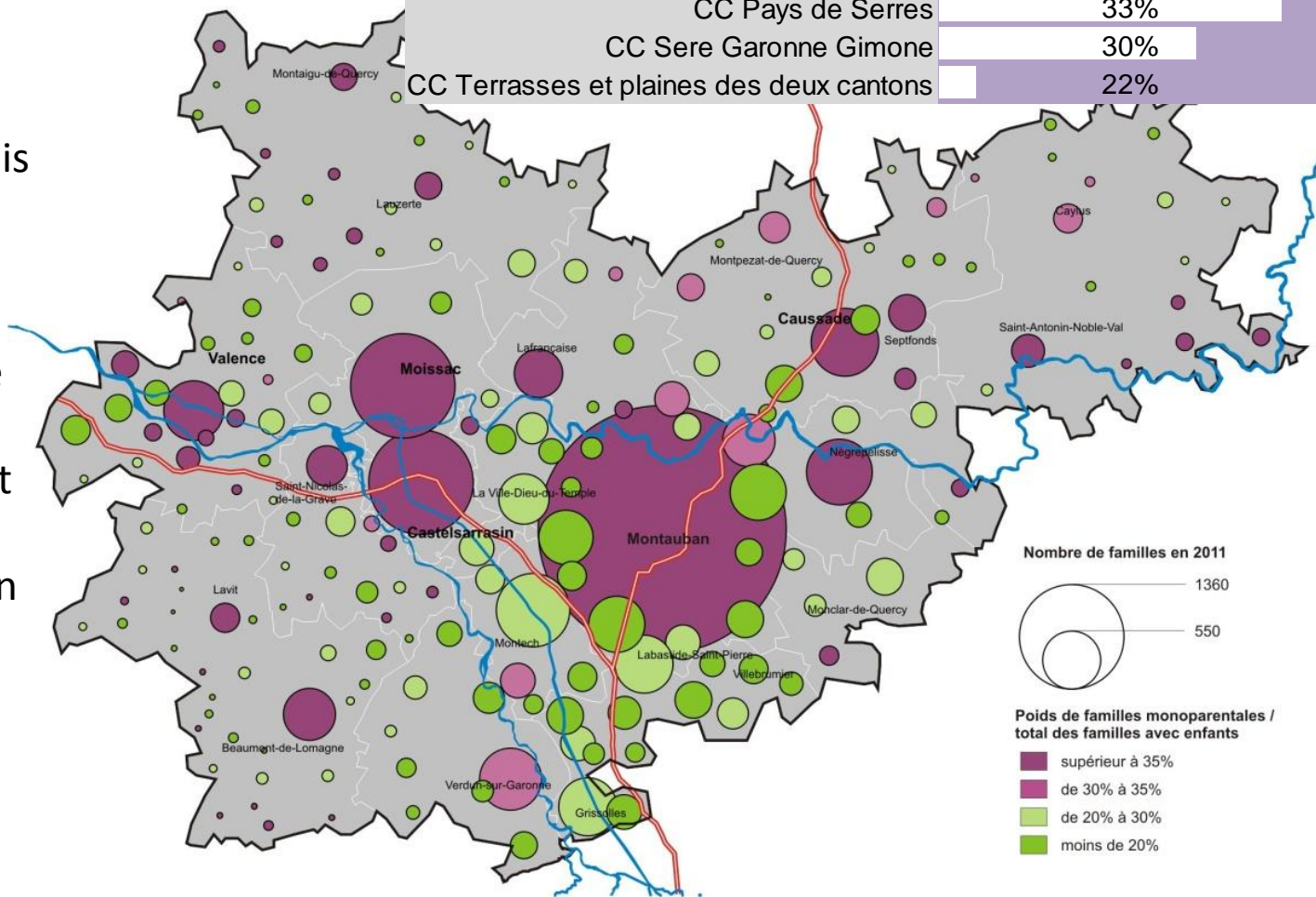
# Le modèle familial recule et se recentre géographiquement sur les secteurs péri-urbains



# Les familles monoparentales privilégient les principaux bourgs et pôles urbains

- 29% des familles ont à leur tête un seul parent. Les divorces et séparations marquent la structure des ménages. Ils alimentent aussi les besoins en logement.
- En proposant des emplois et services mais aussi une offre de logements « bon marché », Moissac, Castelsarrasin, Valence mais aussi Beaumont-de-Lomagne ressortent comme les territoires privilégiés d'installation des familles monoparentales.

INSEE 2011	
Garonne-Quercy-Gascogne	Part des familles monoparentales parmi les familles avec enfants
	29%
CC Castelsarrasin Moissac	35%
CC des Deux Rives	26%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	30%
CC Pays de Garonne et Gascogne	20%
CC Pays de Serres	33%
CC Sere Garonne Gimone	30%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	22%

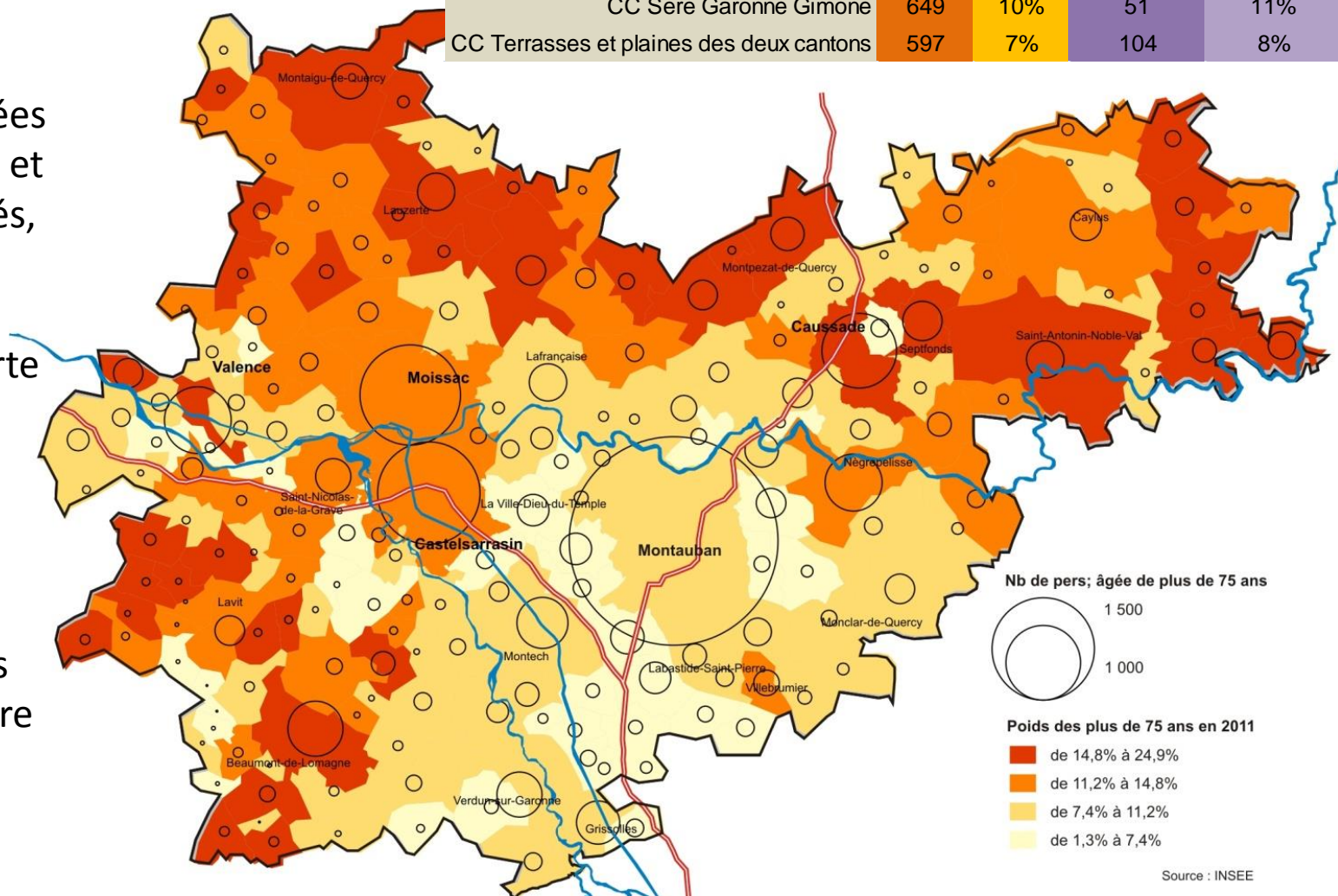




# La tendance générale au vieillissement de la population se fait particulièrement sentir en « Garonne-Quercy-Gascogne »

INSEE	2011		2006-2011	
	Nbre	Poids	Evolution	Poids dans les gains
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>10 799</b>	<b>12%</b>	<b>1 037</b>	<b>21%</b>
CC Castelsarrasin Moissac	3 698	13%	444	81%
CC des Deux Rives	2 074	12%	201	26%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	1 425	14%	9	2%
CC Pays de Garonne et Gascogne	925	9%	65	4%
CC Pays de Serres	1 430	16%	162	187%
CC Sere Garonne Gimone	649	10%	51	11%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	597	7%	104	8%

La montée en puissance des problématiques liées à l'avancée en âge et les besoins associés, notamment l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, figurent parmi les évolutions structurelles qui marqueront dans l'avenir les besoins sociaux du territoire



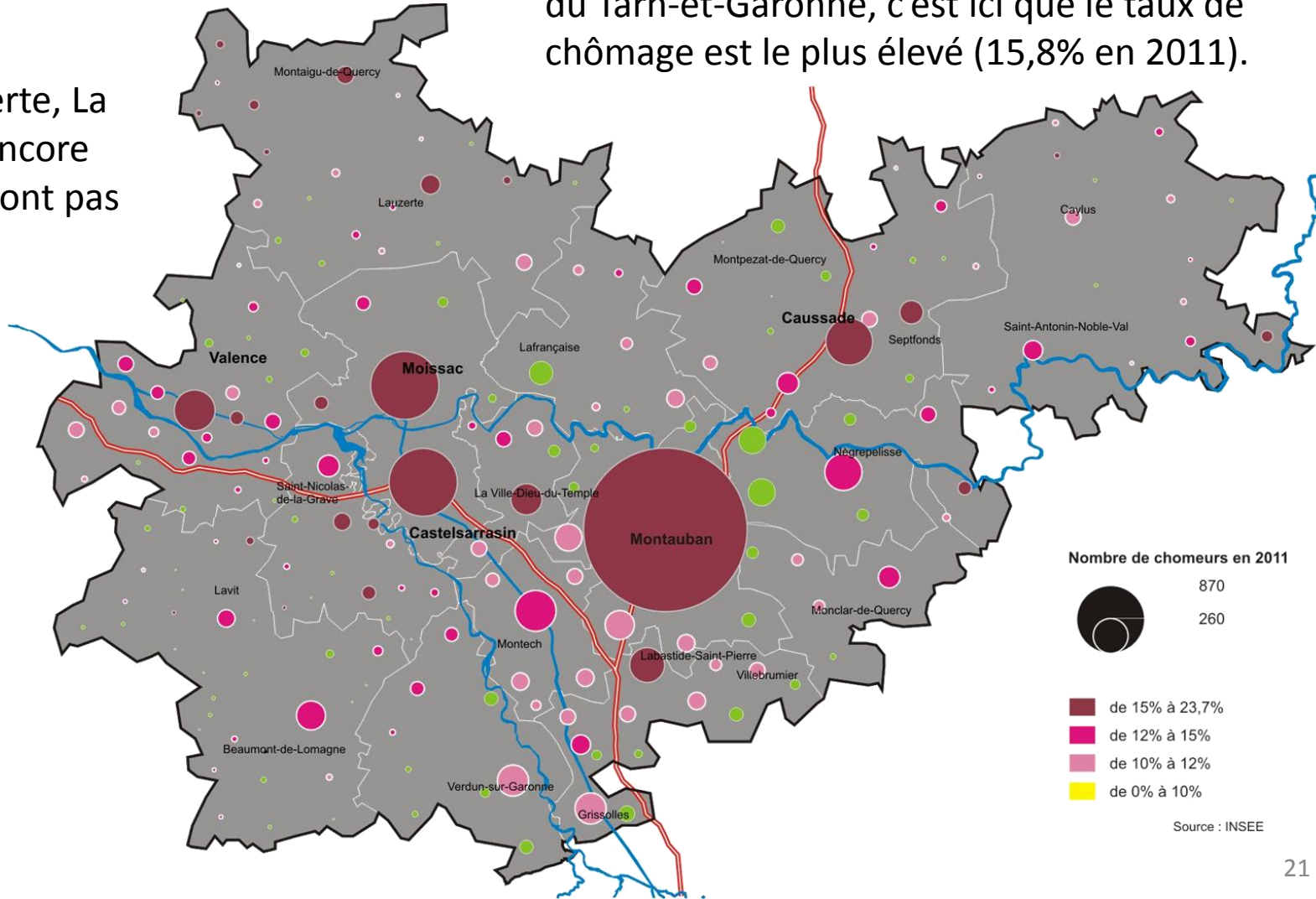


# La fragilité du tissu économique local se lit dans la progression du chômage. Le pôle Castelsarrasin-Moissac est tout particulièrement affecté.

- Plus de 5 200 actifs sont sans emploi. Le taux de chômage a progressé de presque 2 points, pour atteindre 13,4% en 2011.

- La dégradation de la situation de l'emploi prend une intensité problématique dans la CC Castelsarrasin Moissac. De l'ensemble des EPCI du Tarn-et-Garonne, c'est ici que le taux de chômage est le plus élevé (15,8% en 2011).

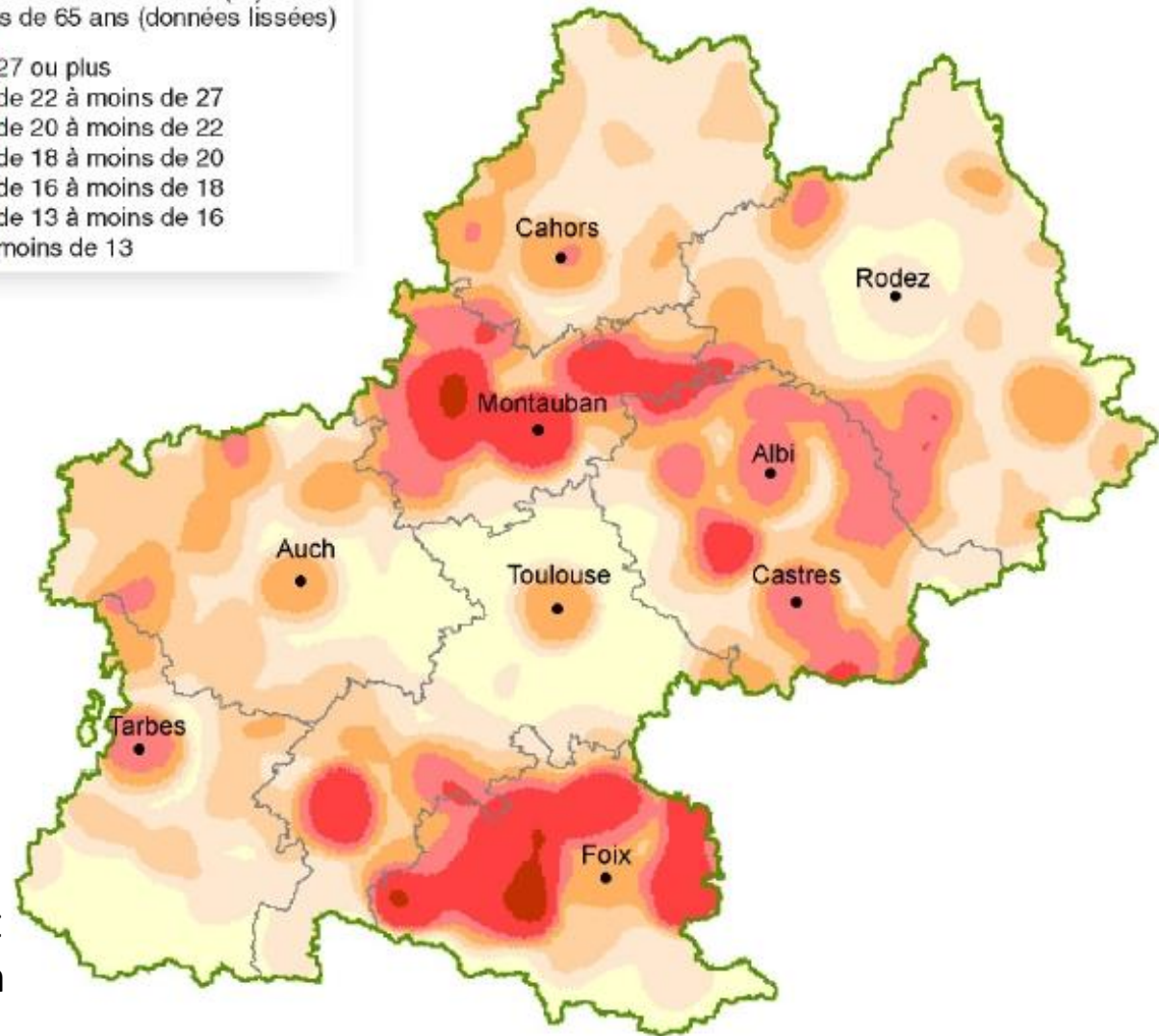
- Valence, Lauzerte, La ville Dieu ou encore Montaigu ne sont pas épargnées



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

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

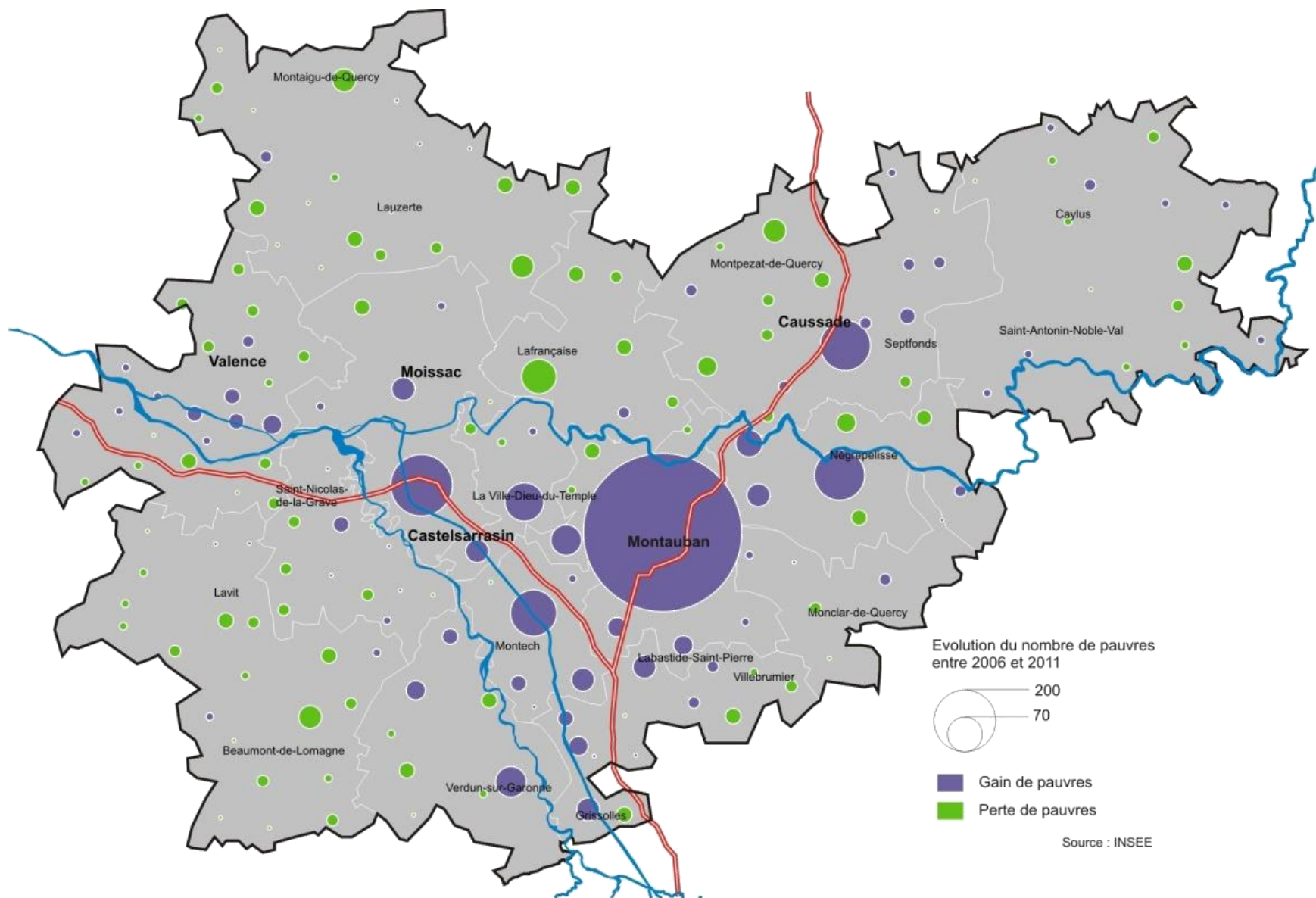
Part de la population à bas revenu (%)  
parmi les moins de 65 ans (données lissées)



Le revenu médian (17 172 €) des habitants de Tarn-et-Garonne est le plus faible de Midi-Pyrénées après l'Ariège.

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.

# Une fragilité économique des ménages particulièrement accusées



# Une fragilité économique des ménages particulièrement accusées

Ménages sous le seuil de pauvreté FILOCOM	Taux de pauvreté 2013	Evo. du nb de ménages pauvres (2003-13)	Part des pauvres dans l'augmentation des ménages
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>23%</b>	<b>127</b>	<b>2%</b>
CC Castelsarrasin Moissac	25%	226	17%
CC des Deux Rives	23%	15	1%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	22%	-120	-25%
CC Pays de Garonne et Gascogne	18%	55	4%
CC Pays de Serres	29%	-162	-48%
CC Sere Garonne Gimone	20%	-4	-1%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	21%	117	12%
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>22%</b>	<b>1 629</b>	<b>9%</b>

- La pauvreté se manifeste à haute intensité : 23% des ménages disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté.
- La progression de la pauvreté dans la CC Terrasse et Garonne marque la vulnérabilité du modèle de développement sur le registre de l'accès « bon marché ».

**En débat...**

## **Face aux évolutions sociétales**

- Vieillessement de la population ...
- Évolution du fait familial ...
- Vulnérabilités économiques ...



?

**Quels besoins, quels publics à mieux prendre en compte ?**



1 - L'organisation du territoire et la gestion des équilibres face à l'accueil

2 - Des évolutions sociétales qui interrogent les besoins en logement

### 3 - Le positionnement et l'attractivité du parc HLM

4 - La permanence d'un parc privé de piètre qualité et les outils de soutien à l'amélioration du parc privé



## Le parc HLM est relativement modeste et concentré sur les principaux pôles urbains

Le parc de logement est largement orienté vers les propriétaires occupants. Dans ces conditions, le parc HLM n'occupe qu'une place modeste : 6% des résidences principales en 2013.

*7% à l'échelle départementale*

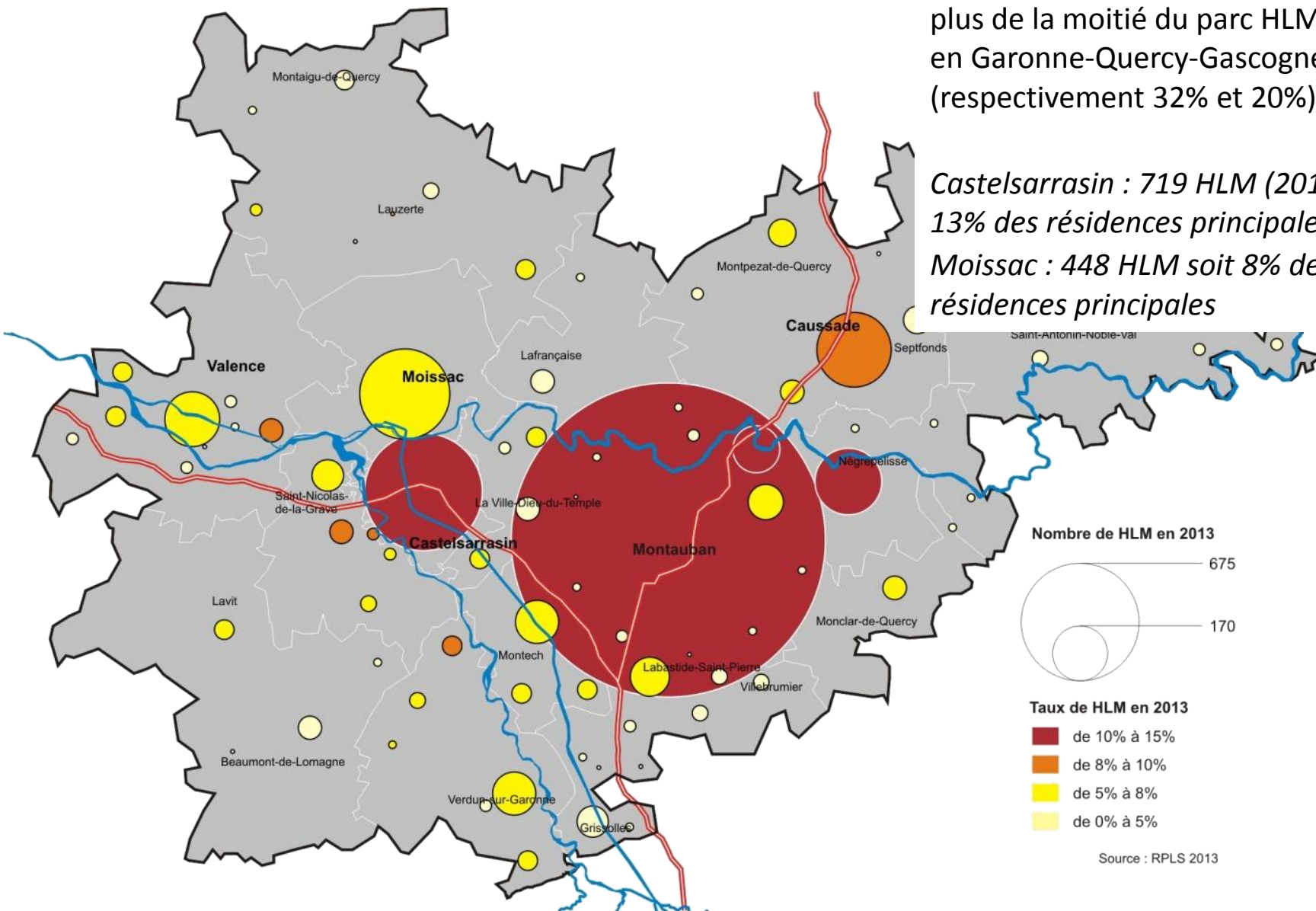
*9% au niveau régional*

<i>source RPLS 2013</i>	Taux HLM	Nbre HLM 2013	Nbre rés. princ. 2013
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>6%</b>	2 226	38 831
<b>CC Castelsarrasin/Moissac</b>	9%	1 168	12 442
<b>CC Sere Garonne Gimone</b>	6%	155	2 744
<b>CC du Pays de Garonne et de Gascogne</b>	5%	214	4 444
<b>CC des Deux Rives</b>	4%	341	8 014
<b>CC Terrasses et plaines des deux cantons</b>	4%	113	3 145
<b>CC Pays de Serres</b>	3%	123	3 968
<b>CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise</b>	3%	112	4 074
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>7%</b>	<b>7 895</b>	<b>107 487</b>

## Le parc HLM est relativement modeste et concentré sur les principaux pôles urbains

L'armature de villes et de bourgs joue un rôle stratégique dans l'apport de diversité. En particulier, Castelsarrasin et Moissac concentrent à elles seules plus de la moitié du parc HLM proposé en Garonne-Quercy-Gascogne (respectivement 32% et 20%),

*Castelsarrasin : 719 HLM (2013) soit 13% des résidences principales*  
*Moissac : 448 HLM soit 8% des résidences principales*



Source : RPLS 2013

## Le parc HLM progresse au bénéfice d'un rééquilibrage encore modeste de la répartition de l'offre HLM

- Un peu plus d'une cinquantaine de logements HLM ont été construits en moyenne chaque année entre 2000 et 2012.

Rythme annuel de production HLM <i>source RPLS 2013</i>	1978 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2012
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	46 /an	19 /an	53 /an

- Les effets sur le rééquilibrage géographique de l'offre locative publique s'amorcent

<i>source RPLS 2013</i>	Avant 2000		De 2000 à 2012	
	Nbre	Répartition	Nbre	Répartition
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	1 537	100%	689	100%
CC Castelsarrasin/Moissac	833	54%	335	49%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	14	1%	99	14%
CC des Deux Rives	242	16%	99	14%
CC du Pays de Garonne et de Gascogne	130	8%	84	12%
CC Sere Garonne Gimone	114	7%	41	6%
CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise	95	6%	17	2%
CC Pays de Serres	109	7%	14	2%

## Les secteurs en développement sont porteurs de besoins en matière d'offre sociale

- Mécaniquement, la demande s'exprime là où l'offre existe. C'est le cas dans la CC Castelsarrasin Moissac.
- Mais c'est aussi l'essor démographique qui génère des besoins sociaux. Sur ce registre, les ratios du nombre de demandes ramené à l'offre donnent à voir les signes de tension qui s'exerce sur le parc HLM que proposent les CC « Terrasses et plaines des deux cantons » et « Pays de Garonne et de Gascogne ». Bien qu'en développement, l'offre HLM est encore ici modeste alors même que les besoins se diversifient, ne serait-ce qu'en raison de la montée des séparations et des divorces.
- Ailleurs, les volumes sont plus modestes et recouvrent un caractère plus volatile. La demande reste ici qualitative davantage que pressante.

<i>Source RPLS 2013 et SNE 2014</i>		delais attribution moyen (en mois)	nb demandes / logt HLM	nb demande en fin de mois déc. 2013
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>			<b>32%</b>	<b>713</b>
CC Sere Garonne Gimone	●	2,7	16%	25
<b>CC Terrasses et plaines des deux cantons</b>	●	4,9	30%	34
CC Pays de Serres	○	1,7	20%	24
CC des Deux Rives	◐	3,1	33%	112
CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise	◑	3,2	23%	26
<b>CC Castelsarrasin/Moissac</b>	●	4,8	35%	403
<b>CC du Pays de Garonne et de Gascogne</b>	●	4,5	42%	89

## La demande HLM accuse sa précarité financière

- Les demandeurs de logements sociaux sont constitués de ménages qui disposent d'un niveau de ressources très faible.
- La part de la production très sociale (sous forme de PLA-I) est restée réduite dans les programmes récents.

<i>Source RPLS 2013 et SNE 2014</i>	Livraisons récentes 2000-2012		nb demande en fin de mois dec. 2014			
	PLAi	PLUS	<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...).
- 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>Garonne-Quercy- Gascogne</b>		
	<b>T1-T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
<b>Demande HLM</b>	<b>41%</b>	<b>33%</b>	<b>26%</b>
<b>Stock HLM</b>	<b>16%</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>
<b>Production récente HLM (2000-2012)</b>	<b>12%</b>	<b>39%</b>	<b>49%</b>

## L'attractivité du parc HLM d'ancienne génération est mise à l'épreuve

<i>source RPLS 2013</i>	Avt 1977	poids du parc ancien	Vacants	Taux de vacance
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>789</b>	<b>35%</b>	<b>162</b>	<b>7%</b>
CC Castelsarrasin/Moissac	565	48%	71	6%
CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise	44	39%	29	26%
CC des Deux Rives	115	34%	23	7%
CC Pays de Serres	31	25%	2	2%
CC du Pays de Garonne et de Gascogne	33	15%	7	3%
CC Sere Garonne Gimone	0	0%	12	8%
CC Terasses et plaines des deux cantons	0	0%	1	1%

- Plus du tiers du parc a été construit avant 1977. Son poids est particulièrement accusé dans la CC Castelsarrasin Moissac mais aussi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise.
- Ce parc d'«ancienne génération» a l'avantage de proposer des niveaux de loyers bas. Mais cette attractivité financière suffit de moins en moins à compenser les problèmes d'attractivité.
- Ces résidences anciennes souffrent de la concurrence exercée par d'autres produits (les programmes HLM plus récents, le parc locatif « bon marché » des centres anciens voire les produits locatifs défiscalisés...).

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

***Le niveau de ressources modeste des ménages, la diversification des besoins (vieillesse, montée des divorces et séparations...) rappellent l'importance de disposer d'une offre locative qui combine un coût abordable à des prestations de qualité.***

## **Fragilités et points de vigilance :**

### **□ Le positionnement complexe du parc HLM**

- S'agissant de la **construction neuve** :
  - ***des niveaux de besoins contrastés*** :
    - alimentés par l'arrivée de populations dans les secteurs soumis au desserrement résidentiel montalbanais ou toulousains.
    - étroits et « volatiles » dans les secteurs ruraux
  - ***une précarité financière accusée des demandeurs***
  - ***une orientation forte vers les petits logements***
- S'agissant du **parc HLM existant**, des écueils d'attractivité :
  - ***des formes d'habitat jugées « datées »***,
  - ***un environnement et des abords pas toujours attractifs***,
  - ***un jeu de concurrence renforcé***  
(parc HLM récent, parc privé « bon marché, programmes locatifs défiscalisés...)



## En débat...

- ❑ **L'ajustement de la programmation HLM aux besoins/enjeux des territoires**

### *Quelles priorités de programmation ?*

- Le soutien aux stratégies de revitalisation des centres anciens et cœurs de bourgs ?
- L'accompagnement de la diversification de l'offre dans les communes connectées au desserrement montalbanais et toulousain ?
- La constitution d'un parc de Pays au sein des communes rurales disposant d'un premier niveau de services ?...

- ❑ **La remise dans le jeu urbain des programmes HLM en perte d'attractivité**

### *Quelles résidences concernées ? Pour quelles stratégies de requalification ?*

- La remise à niveau du bâti ? (performance énergétique...)
- L'amélioration de la qualité urbaine et de la gestion urbaine de proximité ? (abords, espaces collectifs, services-équipements de proximité...)
- Le soutien à la qualité de la vie sociale et au « bien vivre » ?

**1 - L'organisation du territoire et la gestion des équilibres face à l'accueil**

**2 - Des évolutions sociétales qui interrogent les besoins en logement**

**3 - Le positionnement et l'attractivité du parc HLM**

**4 - La permanence d'un parc privé de piètre qualité et les outils de soutien à l'amélioration du parc privé**



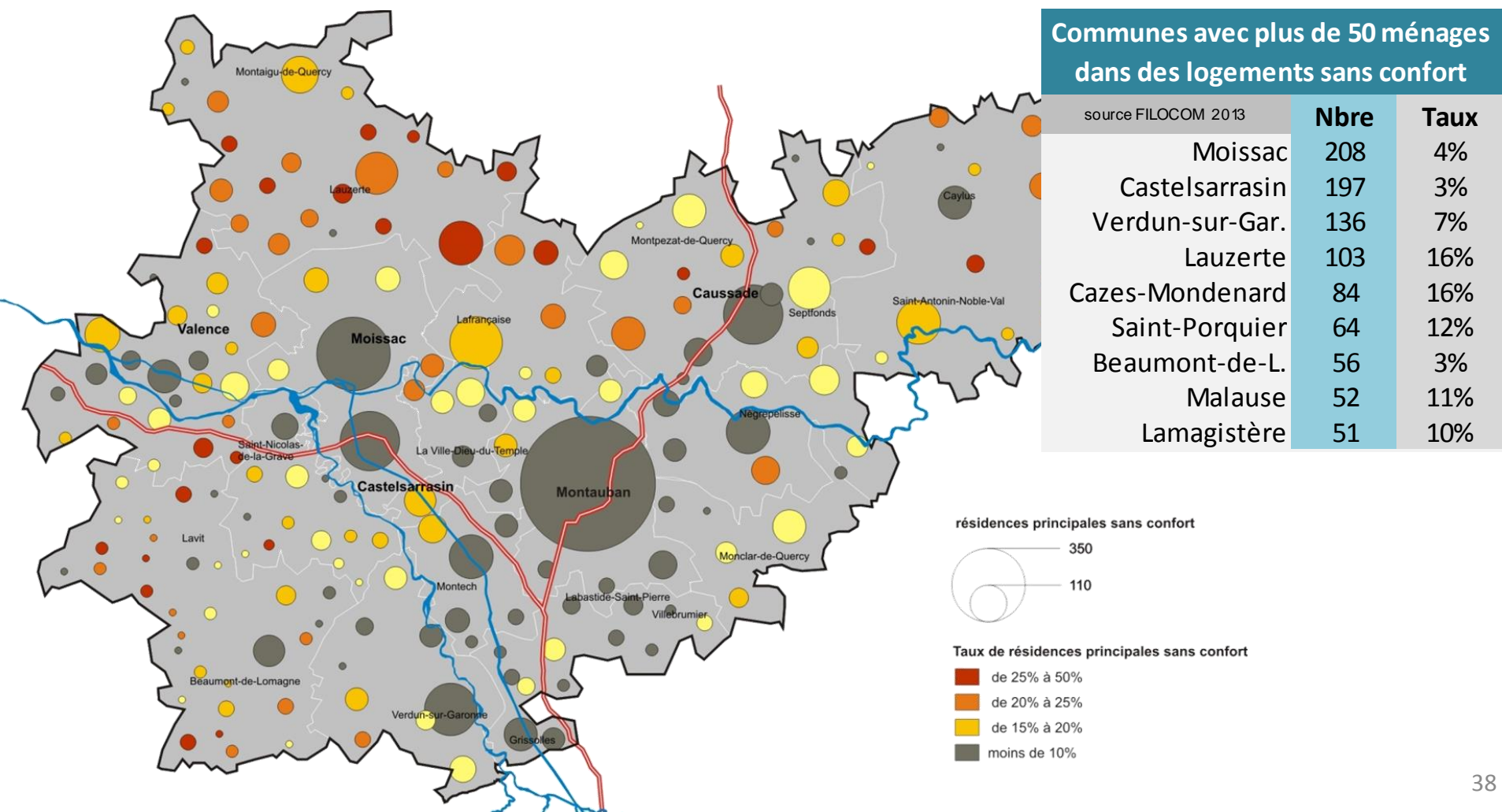
## La permanence d'un parc déqualifié entretient le « mal-logement »

- En 2013, 7% des ménages vivraient dans des logements sans aucun confort (plus de 1900 ménages).
- C'est le taux le plus élevé des trois grandes composantes du Tarn-et-Garonne. Le mal logement concerne avant tout les propriétaires occupants (78% des situations).

source FILOCOM 2013	PO sans conf	LP sans conf	total RP sans conf	taux PO sans conf	taux LP sans conf	taux RP sans 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 Sere 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>1 380</b>	<b>405</b>	<b>1 916</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
<b>Montalbanais</b>	<b>802</b>	<b>162</b>	<b>1 046</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>
<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>

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

La concentration du mal logement et les effets du délaissement du parc ancien (vacance, absence d'entretien...) fragilise la vitalité des cœurs de ville ou de bourgs qui souvent se paupérissent et concentrent les situations sociales les plus problématique.



# Les OPAH contribuent à la remise à niveau du parc et la reprise de la vacance... mais rencontrent leurs limites face à la complexité de certaines situations

- Appuyés sur l'apport d'aides incitatives et bénéficiant d'une animation de proximité, les programmes d'amélioration de l'habitat ancien concourent à requalifier le parc existant. Leurs effets leviers sont limités sur la remise à niveau du parc et la reprise de la vacance.
- Souvent les travaux renvoient à des coûts très importants que les propriétaires ne semblent pas pouvoir assumer dans un marché aux rentabilités modestes. Le bricolage domine et les pratiques de propriétaire « indécisives » perdurent
- Le registre incitatif ne suffit pas toujours, lorsque ce sont des immeubles ou îlots entiers qui abritent à la fois la spécialisation sociale et le mal logement. Un pas supplémentaire invite à être franchi vers des moyens complémentaires, notamment coercitifs ou de recyclage foncier.

	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>
<b>Montalbanais</b>	<b>419</b>	<b>32</b>
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>1 038</b>	<b>39</b>

*Le parc ancien représente un enjeu urbain, social, patrimonial, immobilier considérable : il porte l'image des territoires.*

## **Fragilités et points de vigilance :**

- ❑ **Un parc soumis à des fragilités voire des effets de décrochage dans les cœurs de ville et de bourg**
  - Les situations diffuses de propriétaires occupants confrontés à la précarité énergétique, à l'inconfort-inadaptation de leur logement face à la perte d'autonomie liée à l'âge...
  - La présence d'un parc locatif « bon marché » mais souvent associé à des situations de mal-logement
  - Dans les cœurs de ville et de bourg (en particulier Moissac), des situations de « mal-logement » qui atteignent une intensité et une complexité problématiques dans certains pans entiers d'immeubles voire d'ilots. Le seul registre incitatif ne suffit plus ...



## En débat...

### ❑ L'amélioration du parc privé

- L'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- L'adaptation du logement au vieillissement



*Comment aller plus loin ?*

*Comment agir plus efficacement ?*

*(repérage, solvabilisation...)*

### ❑ La requalification des cœurs de ville et de bourg

- Le changement d'échelle : du logement à l'îlot ?
- Le passage d'aides financières incitatives à des procédures coercitives ?
- L'inscription dans une approche de requalification d'ensemble ? (habitat revitalisation des commerces, amélioration du stationnement et des circulations...)



*Quelles avancées et difficultés ?*

*Comment accompagner la montée en gamme des territoires ?*