

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE TARN ET GARONNE
BUREAU DU COURRIER
26 FEV. 2018



document de synthèse
Mars 2017

- Rappel du diagnostic
- Les orientations du PDH

Les orientations du PDH

Les grands défis habitat du Tarn et Garonne...

- 1 - La sécurisation des parcours résidentiels
- 2 - La sécurisation de la trajectoire de développement des territoires
- 3 - La reconnaissance de la diversité des enjeux habitat des territoires du Tarn et Garonne

La stratégie habitat du Tarn et Garonne

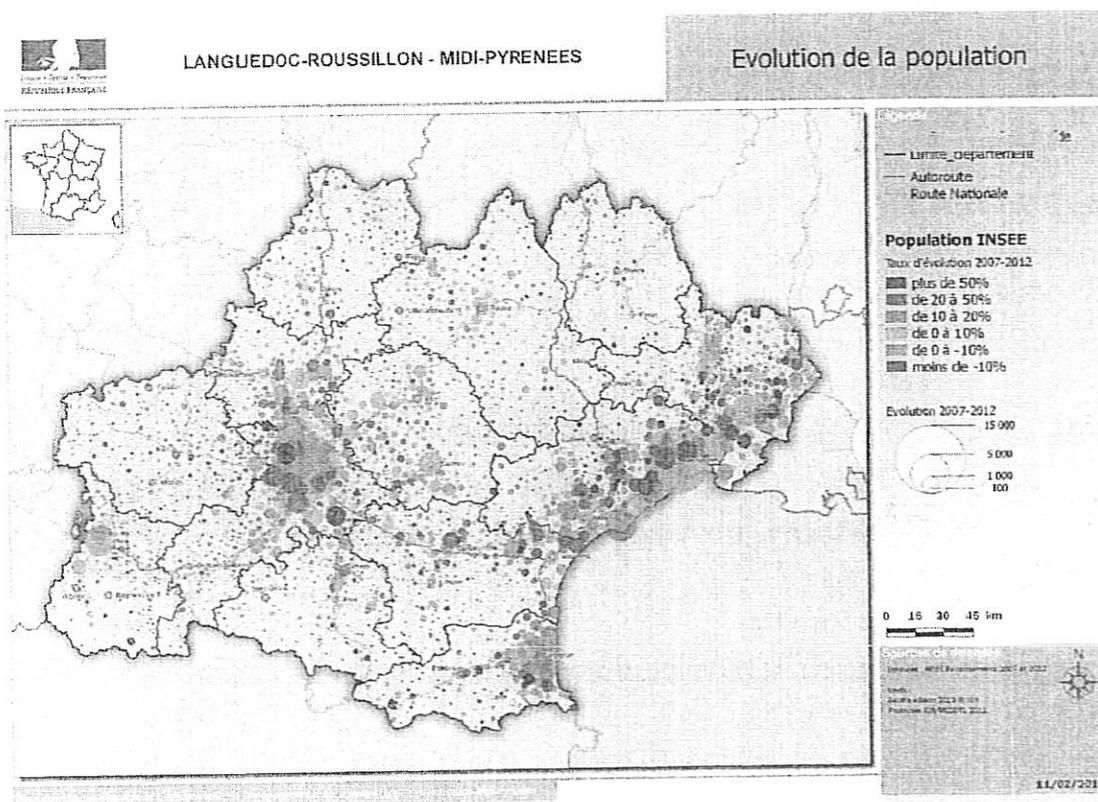
- 1 - La définition d'un projet d'accueil de développement de l'habitat partagé et consolidé
- 2 - L'attractivité des produits habitat au cœur de la stratégie du PDH
 - 2-1 / Produire mieux
 - 2-2 / Requalifier l'existant
- 3 - La territorialisation de l'animation du PDH comme gage d'efficacité

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

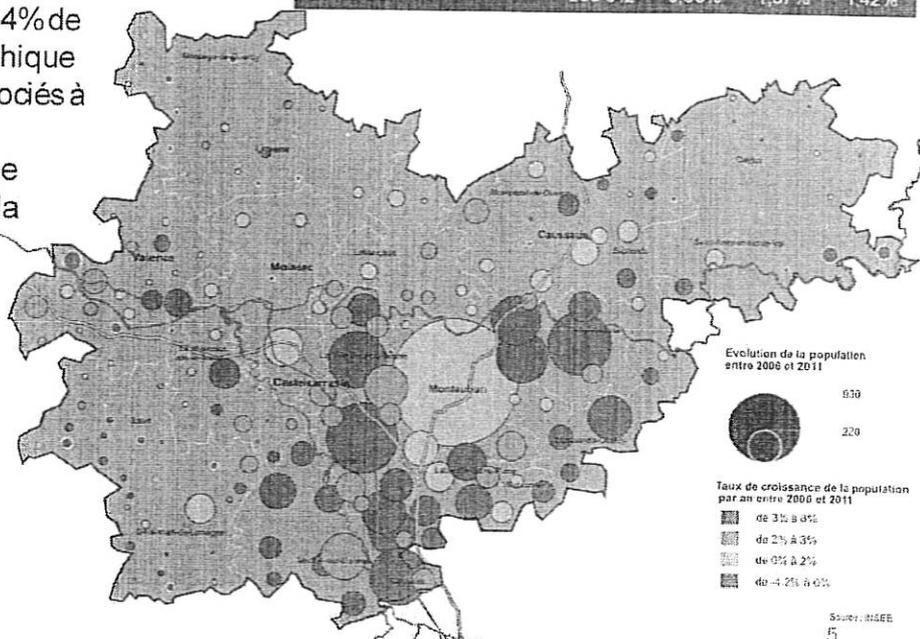
Les caractéristiques de la nouvelle région



1.1 - La confirmation et l'amplification des dynamiques d'accueil

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

Grands territoires base EPCI 2017 en projet	Population en 2013	Tx de crois. /an 90-99	Tx de crois. /an 99-06	Tx de crois. /an 06-13
Garonne-Quercy-Gascogne	76 769	0,07%	0,89%	0,83%
Midi-Quercy	49 035	0,37%	1,54%	1,64%
Tarn et Garonne centre	124 538	0,49%	1,63%	1,71%
Tarn et Garonne	250 342	0,33%	1,37%	1,42%



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

Si le département a gagné plus de 23 500 habitants (entre 2006 et 2013 - INSEE), la création d'emplois est restée autour 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.

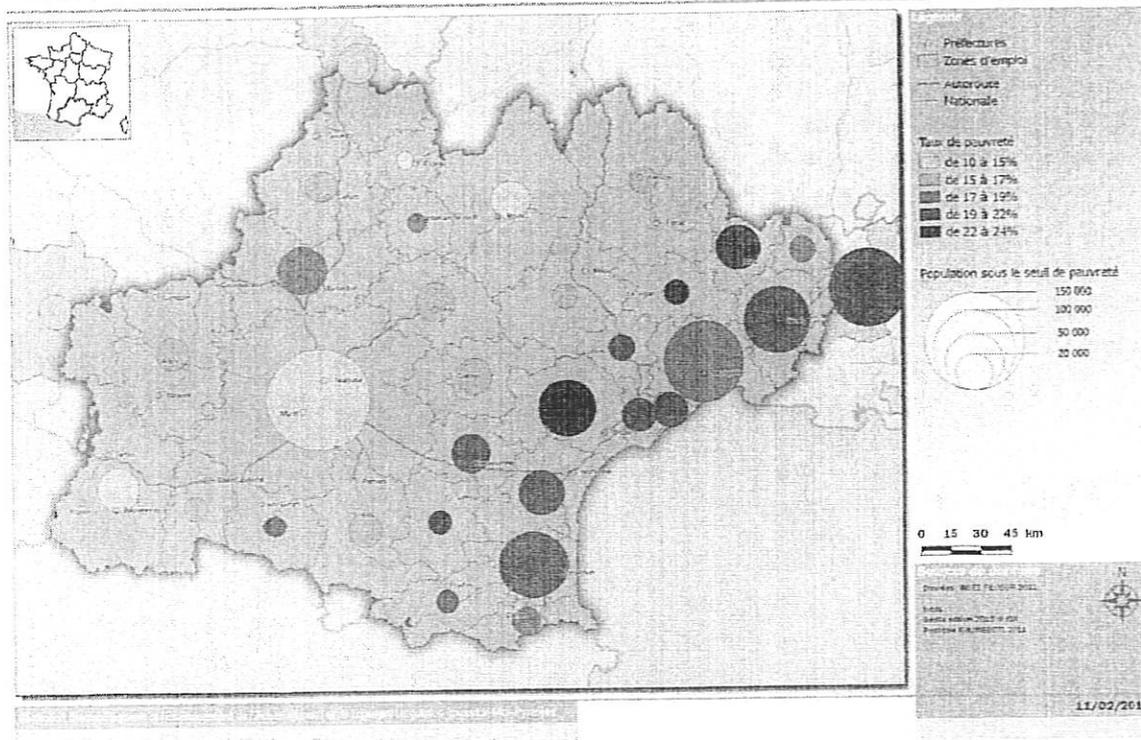
Départements de l'Aire Métropolitaine toulousaine (AMT)	Emploi 2011	poinds dans AMT	Gain emploi 06-11	poinds création d'emplois
Tarn	132 606	13%	1 314	3%
Tarn et Garonne	85 245	9%	1 946	4%
Gers	69 816	7%	1 032	2%
Haute Garonne	581 778	59%	41 487	84%
Aude	123 885	12%	3 740	8%
AMT	993 330	100%	49 519	100%

Les caractéristiques de la nouvelle région

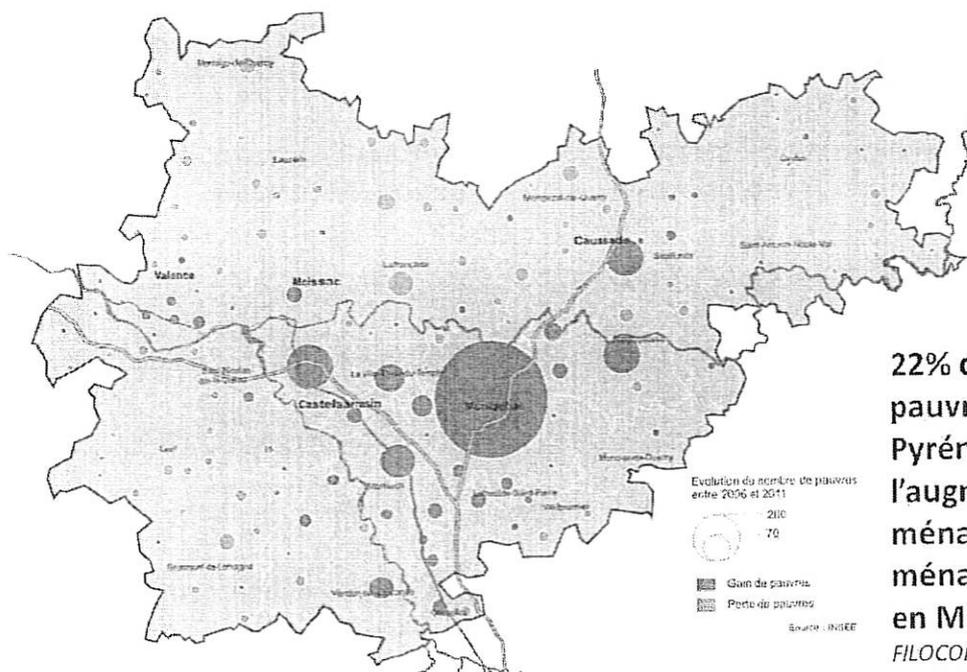


LANGUEDOC-ROUSSILLON - MIDI-PYRENEES

Taux de pauvreté



1.3 - La vulnérabilité financière des ménages comme dénominateur commun



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

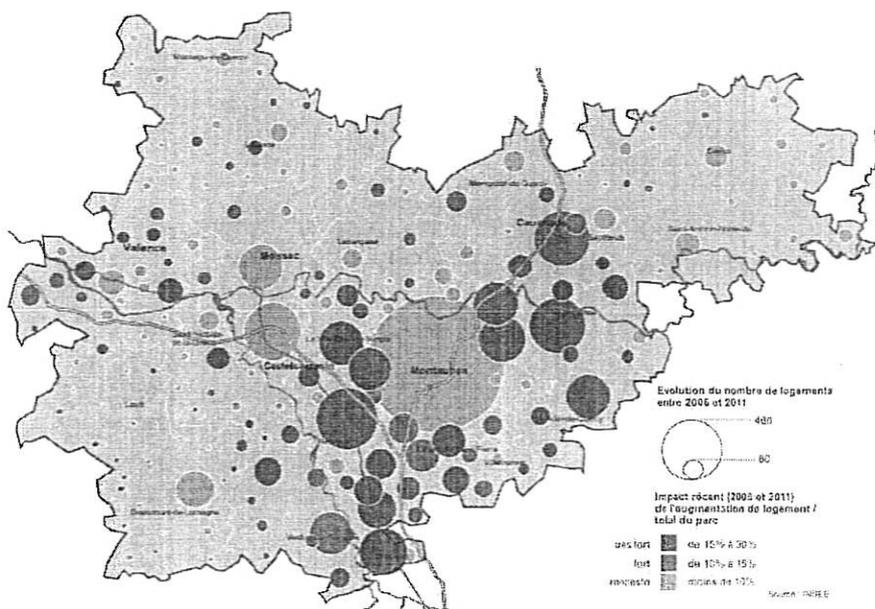
Rappel du diagnostic/ Partie 2

Les dysfonctionnements d'un marché du logement incertain et globalement détendu

- 2.1/ Attractivité foncière et pression urbaine
- 2.2/ Développement du parc et marché du logement, des désajustements problématiques
- 2.3/ Crise d'attractivité du parc ancien

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



La maison individuelle, figure principale du développement résidentiel
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

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

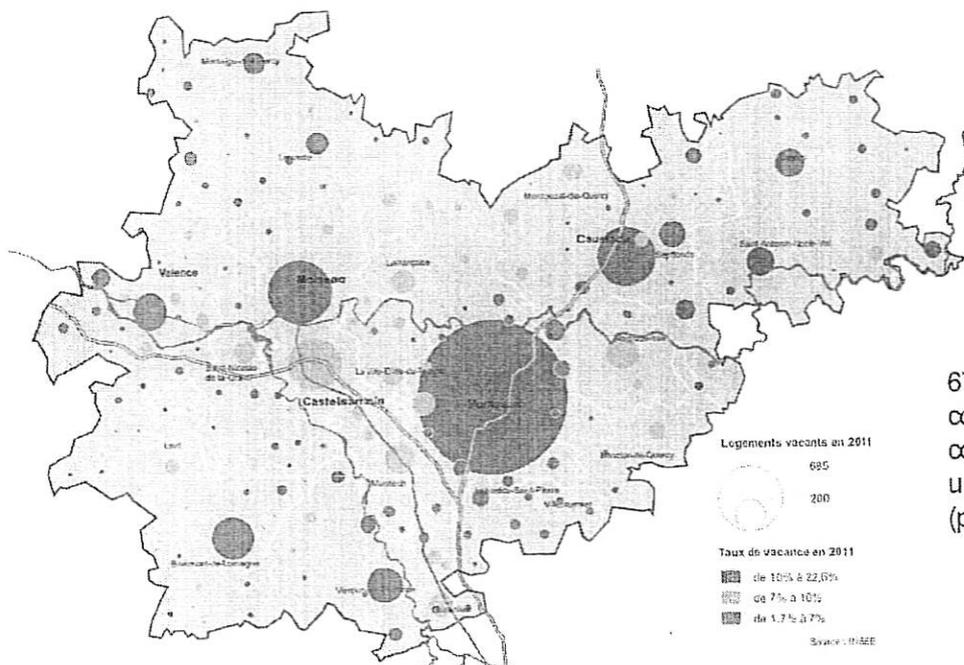
- Une production parfois désindexée des besoins
- Des marchés majoritairement détendus



11

2.3/ Orise d'attractivité du parc ancien

- Des marchés qui favorisent le délaissement du parc ancien des bourgs et des villes centres
- Des marchés qui organisent la permanence du logement indigne



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

12

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 réduisent 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

13

3300 demandes en cours correspondant à 42% du parc

La pression suit le développement des territoires

La précarité financière des demandeurs est exigeante

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.

Poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds

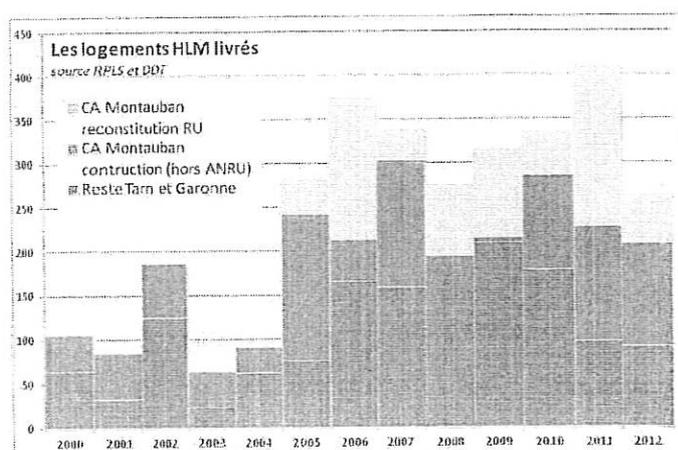
OPS 2012 - DGALN-CRESCE	ensemble des ménages	emménagés récents	différentiel
France (métropole)	38%	42%	4
Aquitaine	37%	42%	5
PACA	40%	43%	3
Poitou-Charente	44%	54%	9
Languedoc-Roussillon	51%	54%	3
Midi-Pyrénées	46%	55%	9
Gironde	34%	38%	4
Pyrénées-Atlantiques	38%	42%	4
Haute-Garonne	43%	54%	11
Lot et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

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).

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



15

Les orientations du PDH

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

16

Les 3 grands défis habitat du Tarn et Garonne

- 1 - La sécurisation des parcours résidentiels en accession comme en locatif dans le public comme dans le privé
- 2 - La sécurisation de la trajectoire de développement des territoires
- 3 - La reconnaissance de la diversité des enjeux habitat des territoires du Tarn et Garonne

17

Défi 1 - La sécurisation des parcours résidentiels

- C'est la question des locataires du parc privé qui sont souvent confrontés à des choix étroits entre le logement de mauvaise qualité et les logements trop chers.
- C'est aussi celle des candidats locataires du parc HLM qui doivent faire face à la rareté du parc ou à ses effets de concentration/disqualification.
- C'est encore le cas des accédants à la propriété qui parfois subissent 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..)

1.1 / La régulation des marchés du logement pour mieux prendre en compte

- le mal logement,
- La précarité énergétique,
- Les déficits de diversité des marchés du logement,
- Les effets de trappe de certains segments,
- L'accession à la propriété « chaotique »...

18

Défi 1 - La sécurisation des parcours résidentiels

- L'anticipation des enjeux associés au vieillissement à travers la promotion des réponses abordables à proximité des services favorisant l'autonomie et le maintien à domicile, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie...
- Le maillage de solutions qualitatives/ ponctuelles de logement temporaires pour répondre aux enjeux de mobilité des jeunes actifs en parcours d'insertion (formation, insertion et parfois aussi itinérance au gré des opportunités) dans et entre les territoires,

1.2 / La prise en compte des publics vulnérables

19

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

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.

Inverser la donne est exigeante et les défis sont nécessairement ambitieux :

- Un développement de l'habitat connecté au développement économique
- Un développement de l'habitat propice à la structuration du territoire autour de son armature de services et de mobilités
- Un développement de l'habitat apte à mieux s'articuler aux enjeux du développement durable (revitalisation des bourgs / optimisation du foncier du continuum urbain...)

20

La stratégie habitat du 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

Hypothèse de croissance démographique à l'horizon 2022 : un très léger fléchissement du développement observés entre 2006 et 2013 (1,4%) :
1,3% de taux croissance annuel / 3470 habitants supplémentaires par an en moyenne.

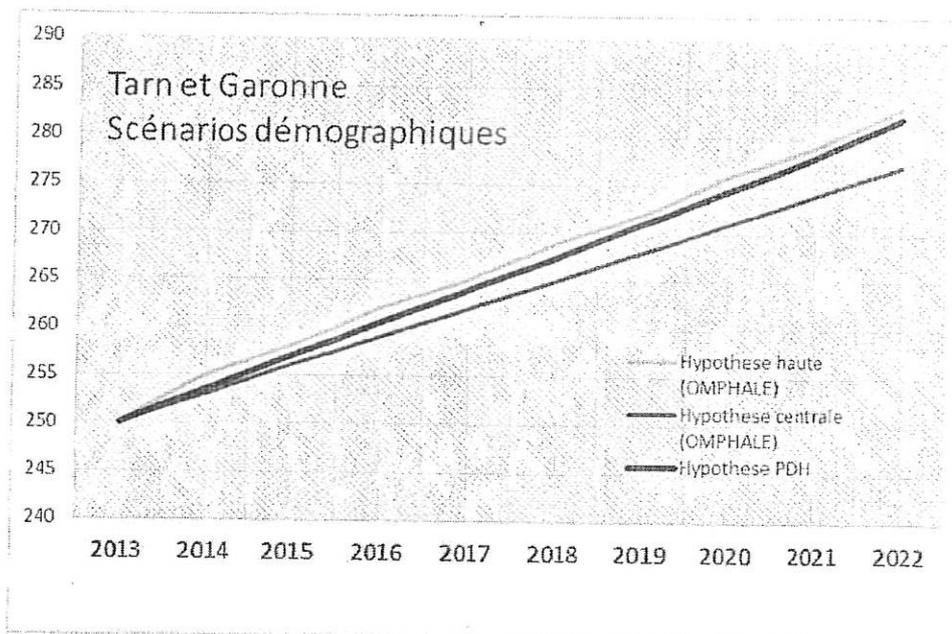
Un besoin en résidences principales évalué à hauteur de 1880 logements par an.

- Mobiliser le parc vacant à hauteur de 9% des besoins en résidences principales (1700 logements) et réduire le taux de vacance à l'horizon du PDH (2021) vers 7%.
- Construction neuve : accroître légèrement le niveau de production neuve à hauteur de 1708 logements par an,
- Des besoins contrastés selon les dynamiques territoriales et les gisements (présence du parc vacant)

Tarn et Garonne		2006-2013	2013-2022	Taux de croissance annuelle projeté (tendances fortes observées vs tendances récentes)
Tarn et Garonne		1,4%	1,2%	1,3%
Communautés de communes		1,2%	1,2%	1,5%
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 Tarnes de Confluences	1,2%	1,6%	1,3%	
Quercy		1,2%	1,2%	1,5%
CC Quercy Caussadais	1,2%	1,0%	1,1%	
CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron	0,3%	0,1%	0,2%	
CC Quercy Vert - Aveyron	2,8%	1,8%	2,2%	
Tarn et Garonne intercommunal		1,4%	1,2%	1,3%
CC Coteaux et plaines du Pays Lafontgésain	1,6%	1,2%	1,4%	
CC Grand Sud Tarn et Garonne	3,0%	1,9%	2,3%	
CA Grand Montauban	1,0%	1,2%	1,15%	

282 000 habitants en 2022

Des scénarios de développement des territoires qui cumulés se situent juste en deçà de l'hypothèse haute de l'INSEE



29

**Le scénario « du PDH » :
les besoins en résidences principales**

Entre les dynamiques d'accueil attendues et les besoins associés aux évolutions sociales (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	2,16	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 Gorges 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 Lafraçoisain	2,51	2,40	81
CC Grand Sud Tarn et Garonne	2,53	2,54	368
CA Grand Montauban	2,19	2,13	478
Tarn et Garonne	2,31	2,25	1 880

30

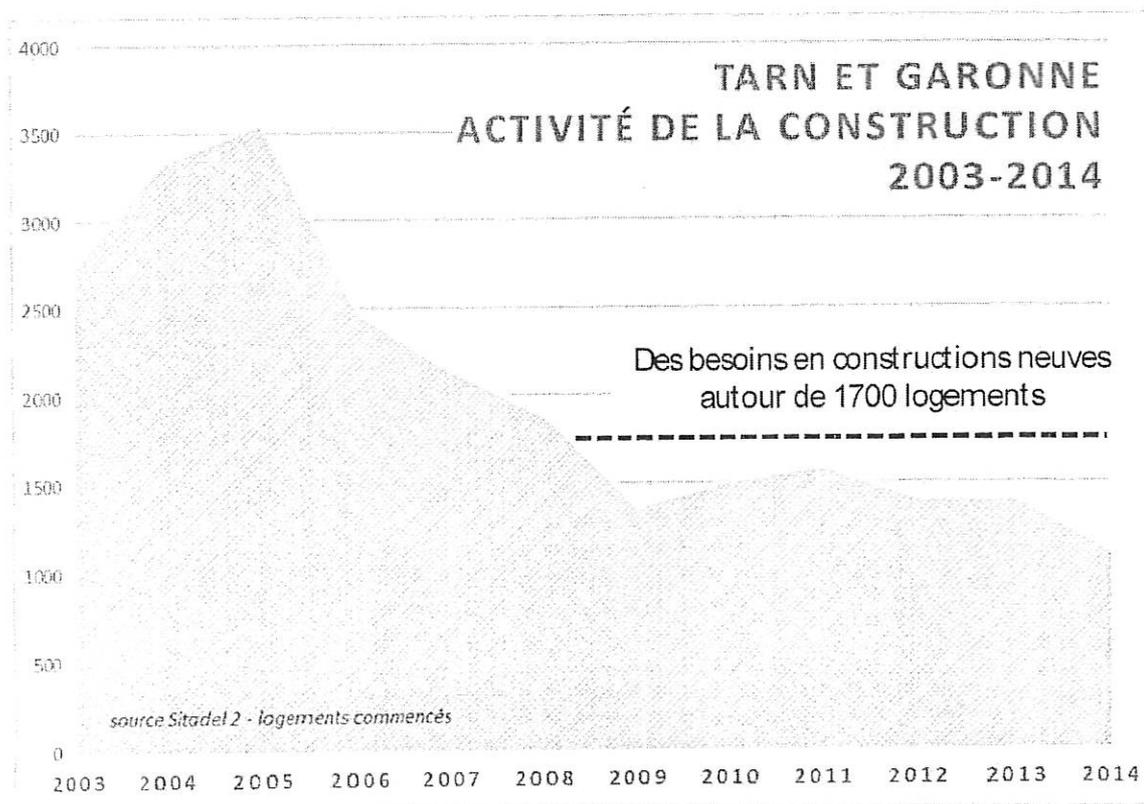
Le scénario « du PDH » :

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

- Une reprise de près de 1200 logements vacants soit 9% des besoins en résidences principales
- Un retour vers un marché du logement ajusté (7% de taux de vacance)

EPCI 2017 projet	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 Tam 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 Georges 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 Lafrançaisan	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

31



32

La stratégie habitat du Tarn et Garonne

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

2-1 / Produire mieux

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.

33

2-1 / Produire mieux

2-1-1. La nécessaire promotion d'une politique foncière offensive. Face à des besoins d'urbanisation pour l'habitat très importants y compris avec des pratiques/modèles d'urbanisation moins consommateur d'espace, la mobilisation des outils de maîtrise foncière sont stratégiques pour :

- . rendre le logement abordable dans les secteurs tendus,
- . 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,

EPCI 2017 projet	besoin annuel en construction neuves	surf. Moyenne par logt construit (maja. 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 Terras de Confluences	304	768 m ²	23 ha
Midi-Quercy	384	913 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 Lafançaisain	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

2-1 / Produire mieux

2-1-2. Le positionnement et les contributions du parc HLM

- Accompagner les territoires du Tarn et Garonne en développement et orienter la programmation HLM tout en prenant soin des conditionnalités (la maîtrise des coûts de construction, la maîtrise des charges, la qualité urbaine, la typologie des logements...).
- Permettre le développement mesuré, à petite échelle dans les territoires ruraux, de solutions utiles à une demande étroite mais diversifiée (jeunes, familles, personnes âgées, personnes handicapées...) qui pourraient bénéficier de la proximité des services, des aménités, et des moyens d'accès à la mobilité

35

2-1 / Produire mieux

2-1-2. Le positionnement et les contributions du parc 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 RLU)	part HLM de construction récente	besoins de régulation par HLM 2022 attendus	contributions possibles du parc HLM à la satisfaction des besoins rd HLM/an ET part HLM/tot besoins		
Garonne-Quercy-Gascogne	1 972	6,0%	41	15%		358	40	8%
CC 2 rives	341	4,4%	5	13%	5,0%	90	10	11%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	112	2,7%	0	0%	3,0%	15	2	7%
CC Pays de Sarles 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 Gorges de l'Aveyron	81	2,2%	3	10%	3,0%	35	4	15%
CC Quercy Vert - Aveyron	568	6,7%	26	19%	3,0%	317	35	13%
Tarn et Garonne centre	4 749	8,9%	160	18%		2 390	266	28%
CC Coteaux et plaines du Pays Lufançais	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%	15,0%	1 823	203	43%
Tarn et Garonne	7 695	7,4%	239	17%		3 168	352	19%

montée du tx HLM actuel
augmentation de la diversité
résultat bien meilleur

2-2/ Requalifier l'existant

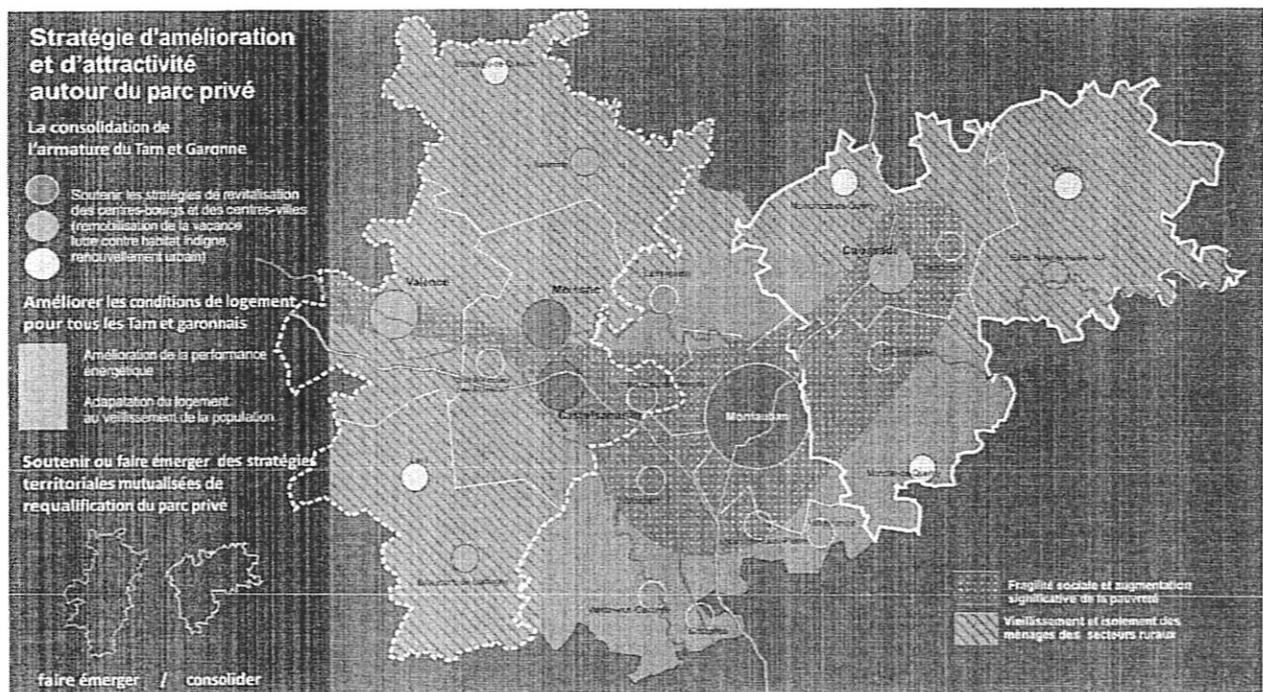
Les carences d'un habitat déqualifié, peu économe en charge comme en GES, les risques d'obsolescence du patrimoine : amplification des difficultés des ménages, concentration des situations de précarité et de pauvreté, spécialisation des parcs de logement, déficit d'attractivité des cœurs de ville et de bourg.....

2-2-2. Accompagner la montée en gamme des politiques de requalification des cœurs de ville et de bourg

- Changement d'échelle (du logement à l'ilot) et d'approche (projet de requalification d'ensemble, couplant : requalification de l'habitat, développement ou maintien de l'activité économique, pérennisation-requalification des services et commerces, amélioration du stationnement...)
- Combinaison entre dispositifs incitatifs et coercitifs
- Recyclage de certains immeubles, aération du bâti...

39

Requalifier l'existant,
la stratégie territorialisée d'amélioration et d'attractivité autour du parc privé



40

