

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE TARN-ET-GARONNE

**EXTRAIT du REGISTRE des
DELIBERATIONS de l'ASSEMBLÉE**

4ÈME Réunion de 2016

Séance du 19 octobre 2016

**CD20161019_35
id. 2874**

L'an deux mille seize le dix neuf octobre , les membres du Conseil Départemental légalement convoqués se sont réunis à l'Hôtel du Département, sous la présidence de M. Christian ASTRUC, Président du Conseil Départemental.

Présents :

M. ALBUGUES, M. ASTRUC, Mme BAULU, M. BEQ, M. BERTELLI, M. BESIERS, Mme BOURDONCLE, Mme CABOS, Mme COLOMBIE, Mme DEBIAIS, M. DEPRINCE, M. DESCAZEAUX, Mme FERRERO, M. GONZALEZ, M. HEBRARD, M. HENRYOT, Mme JALAISE, Mme LE CORRE, M. MARDEGAN, Mme MAURIEGE, Mme MORVAN, Mme NEGRE, Mme RIOLS, M. ROGER, Mme SARDEING-RODRIGUEZ, Mme TURELLA-BAYOL, M. VIGUIE, M. WEILL

Absent(s) représenté(s) :

Mme BAREGES (pouvoir à Mme FERRERO), M. BAYLET (pouvoir à Mme NEGRE)

Nombre de membres du Conseil Départemental : 30

Quorum : 16

Le quorum légal étant atteint, l'Assemblée départementale peut valablement délibérer.

**LOGEMENT SOCIAL
PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH)**

I – LE CADRE ET LES OBJECTIFS DU PDH82

La Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL) instaure un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) dans chaque

département afin d'assurer la cohérence territoriale des politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI) et celles qui sont menées sur le reste du département. Il doit ainsi permettre de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Il a pour objectifs :

- d'établir des orientations par territoire sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement,
- d'assurer la cohérence territoriale (Schéma de Cohérence Territoriale, PLH, PLUI des territoires non couverts par ces documents),
- d'assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale (PDALHPD, intervention du Fonds de Solidarité pour le Logement, accompagnement social du Conseil Départemental, prise en compte des besoins en logement résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale),
- de faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme,
- de définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

Le PDH est élaboré conjointement par l'Etat et le Conseil Départemental pour une durée de six ans. Il s'agit non pas d'un document à caractère prescriptif mais bien d'un document d'orientation qui a pour vocation de fixer un cadre pour les politiques de l'habitat en Tarn-et-Garonne pour les années à venir.

Le Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne, co-maître d'ouvrage, a été désigné **maître d'ouvrage opérationnel de l'étude.**

II – LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PDH 82

Lors de la première section Départementale du Comité Régional de l'Habitat qui s'est tenue le 3 septembre 2012, le Préfet a annoncé la réalisation d'un Plan Départemental de l'Habitat.

Le financement des études relatives au PDH

- le Conseil Départemental a délibéré lors du vote du Budget Primitif en date du 27 janvier 2014, pour une étude à hauteur de 40 000 euros (20 000 euros du Conseil Départemental et 20 000 euros de l'État),
- un appel d'offre a été lancé, le bureau d'étude Place a été retenu.

Le calendrier et la méthodologie

- septembre 2014 : lancement officiel de l'étude pour la rédaction du PDH par la section départementale du Comité Régional de l'Habitat,
- juin 2015 : réunion du comité de pilotage qui a validé et partagé le diagnostic et la méthodologie à adopter pour la suite de l'étude,
- octobre 2015 : présentation du diagnostic et débat sur les enjeux avec les élus, bailleurs, acteurs du logement et du secteur social en ateliers territoriaux,
- mai 2016 : réunion de la 3ème Commission en présence de la Commission habitat du Conseil départemental pour présentation du diagnostic et débat sur les orientations.
- juin 2016 : comité de pilotage pour validation des axes de réflexion sur la conduite à suivre pour aider à la production de logements adaptés aux ménages tarn et garonnais,
- juillet 2016 : point d'étape du Plan Départemental de l'Habitat en section régionale du Comité Régional de l'Habitat,
- octobre 2016 : présentation du PDH à l'Assemblée Départementale.

III - ELEMENTS SYNTHETIQUES DU PDH 82 ET METHODOLOGIE

Le diagnostic

D'une manière générale, le diagnostic met en évidence l'attractivité du département. Le Tarn-et-Garonne connaît une forte croissance démographique, la plus forte de la région avec environ 17 700 habitants de plus entre 2006 et 2011 (source INSEE), croissance particulièrement marquée sur l'axe Montauban Toulouse.

Parallèlement, la dynamique économique ne suit pas l'essor démographique et le département accueille des ménages en situation de précarité.

Sur le territoire du Grand Montauban, 22% de l'augmentation de la population est le fait de ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté. Cette part est de 17% sur le territoire Terres de Confluences.

Par ailleurs, le parc de logements n'est pas adapté. De nombreux ménages se sont engagés dans l'acquisition de biens immobiliers qu'ils ne peuvent pas supporter financièrement du fait :

de travaux trop onéreux (en contrepartie de logements à des prix très attractifs),

de l'éloignement des centres économiques et de frais de déplacement trop importants,

des accidents de la vie (chômage, divorce...).

Le parc public de son côté est pour partie vieillissant et sa typologie ne correspond plus à la réalité économique et sociale (augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation du nombre de personnes âgées seules vivant jusqu'alors en zone rurale isolée et qui pourraient être maintenues à domicile dans des petits logements adaptés en centre bourg ou à proximité des services).

La localisation des logements ne permet pas de répondre à la demande locative sociale de plus en plus concentrée sur la commune de Montauban (plus d'une demande sur deux).

Le parc privé ne répond pas non plus à la demande des familles, les politiques de l'Anah, depuis leur modification en 2012, incitent peu les bailleurs à réaliser du logement conventionné social.

La méthode d'élaboration du PDH

Le département présente des disparités dans l'offre et la demande de logements aussi, le bureau d'étude, en accord avec le comité de pilotage, a organisé des ateliers territoriaux en octobre 2015 sur les territoires suivants :

- territoire « montalbanais » à Montauban,
- territoire « Garonne Quercy Gascogne » à Moissac,
- territoire « Midi Quercy » à Caussade.

Les contributions des élus (communes et EPCI), des animateurs d'OPAH, des bailleurs sociaux, de l'UNPI, de la FNAIM, invités à ces réunions ont permis de faire émerger un certain nombre de défis et orientations développés dans le PDH.

Les défis et orientations

a) La sécurisation du parcours résidentiel

En accession comme en locatif, dans le public comme dans le privé, les conclusions à ce stade du Plan Départemental de l'Habitat amènent à se poser la question d'une réflexion sur la régulation des marchés du logement : mal logement, absence de diversité, effet de trappe de certains segments, accession à la propriété « chaotique ».

C'est la question des locataires du parc privé qui sont souvent confrontés à des choix 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.

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 opéré dans des conditions précaires ou précipitées (fragilité face à l'endettement consenti, vulnérabilité du modèle de capitalisation immobilière, report des travaux de finition).

Par ailleurs, les acteurs du logement (collectivités délégataires des aides à la pierre en chef de file) doivent anticiper les enjeux associés au vieillissement de la population 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.

Sur ce point la révision du schéma départemental gérontologique alimentera les pistes d'action à mettre en œuvre.

Il conviendrait également d'apporter des solutions qualitatives de logement/hébergement aux jeunes pour répondre aux enjeux de mobilité.

b) la sécurisation de la trajectoire des territoires

Le développement métropolitain toulousain interroge et met sous pression le Tarn-et-Garonne et son modèle de développement. Cette pression démographique commande de produire du logement à un haut niveau alors que les documents de planification et d'orientation sont rares : dans ce système, ce sont les individus qui aménagent le territoire.

Inverser la donne exige que les défis soient nécessairement ambitieux :

- un développement de l'habitat plus connecté au développement économique,
- un développement de l'habitat propice à la structuration du territoire autour de son armature de services et de mobilités (document de planification, comment planifier qualifier et quantifier la demande de logement),
- un développement de l'habitat apte à mieux s'articuler aux enjeux du développement durable (revitalisation des bourgs, optimisation du foncier du continuum urbain).

c) La stratégie habitat envisagée par le Tarn-et-Garonne dans le cadre du PDH

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,

- accompagner le développement des territoires du Tarn-et-Garonne et orienter la programmation tout en prenant soin des conditionnalités (maîtrise des coûts de construction, des charges et de la qualité urbaine),

- assurer un développement mesuré, à petite échelle, de solutions utiles à une demande étroite mais diversifiée en faveur des jeunes, des familles, des personnes âgées, des personnes handicapées, qui pourraient bénéficier de la proximité des services et des moyens d'accès à la mobilité,

- promouvoir une politique foncière offensive, qu'il s'agisse d'une intervention visant à rendre le logement abordable dans les secteurs tendus, à contribuer à la mise en œuvre d'opérations structurantes de requalification des villes et des bourgs, à constituer des réserves pour préparer l'avenir, à anticiper et organiser le développement de l'habitat des prochaines années.

2) Requalifier l'existant :

Les risques d'obsolescence du patrimoine sont des enjeux majeurs tant leurs effets sont problématiques : amplification des difficultés des ménages, concentration des situations de précarité et de pauvreté, spécialisation des parcs de logement.

L'action sur le parc privé est ici essentielle. Les problématiques d'amélioration du parc ancien, la lutte contre le logement indécent et la précarité énergétique sont des enjeux majeurs. Elles supposent de poursuivre, d'approfondir, d'intensifier et de renouveler les dispositifs d'action sur le parc privé (changement d'échelle : du logement à l'îlot, développement des OPAH intercommunales, combinaison entre dispositifs incitatifs et coercitifs...).

Au delà des logements de plus ou moins bonne qualité, c'est la question de la requalification des cœurs de villes et de bourgs qui se pose. Certains immeubles et parfois des îlots entiers des centres anciens abritent la spécialisation sociale et le mal logement.

Afin de rendre possible les changements et d'assurer des conditions de réussite, il convient pour les collectivités d'accompagner la montée en gamme des

politiques publiques de revitalisation des bourgs (couplant ~~requalification de l'habitat~~, développement ou maintien de l'activité économique, pérennisation-requalification des services et commerces, amélioration du stationnement...).

La territorialisation des orientations du PDH comme gage de son efficacité :

a) Les espaces ruraux

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

b) Le couloir de développement (Montauban – Toulouse)

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

c) L'arc des vulnérabilités (le long et autour des autoroutes)

- la prise en compte du « mal logement » de public captifs/fragiles (publics en quête de tâches saisonnières dans l'agriculture, des accédants à la propriété dans des conditions précaires...),
- le renouvellement des produits d'habitat déqualifiés (parc privé, HLM),
- la requalification d'ensemble des cœurs de villes et de bourg (habitat, espaces publics, stationnement, services et commerces...).

*
* *

Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission solidarité, santé, action sociale, handicap et logement,

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

- Prend acte de la présentation du Plan Départemental de l'Habitat ;
- Autorise Monsieur le Président à signer l'ensemble des pièces relatives à ce document ;
- Mandate la 3^{ème} Commission, sur la base des conclusions du PDH, pour établir des propositions relatives aux évolutions nécessaires des politiques départementales de l'habitat dans la perspective du Budget Primitif 2017.

Adopté à l'unanimité.

Le Président du Conseil Départemental,

Christian ASTRUC