



TARN-ET-GARONNE
LE DÉPARTEMENT.fr



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale des Territoires
de Tarn-et-Garonne

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

Cahier Habitat

« Le Montalbanais »

9 Novembre 2015

Place groupe reflex
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



La mise en débat des enjeux habitat du Montalbanais

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

3 temps d'échange

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

2 - Evolutions sociétales et diversité des parcs de logement : le positionnement du parc HLM

3 - La prégnance et la permanence d'un parc privé de piètre qualité

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

2 - La prégnance et la permanence d'un parc privé de piètre qualité

3 - Le parc HLM : entre développement et attractivité problématique

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

2 - Evolutions sociétales et diversité des parcs de logement : le positionnement du parc HLM

3 - La prégnance et la permanence d'un parc privé de piètre qualité

Le « Montalbanais » tire la croissance démographique du Tarn-et-Garonne

- En 6 ans, de 2006 à 2011, le territoire a gagné plus de 8 600 habitants (soit presque 1 500 par an). Le seuil des 100 000 habitants est désormais dépassé.
- Le « Montalbanais » a concentré la moitié des gains démographiques
- La dynamique d'accueil n'a cessé de progresser depuis 1990. Le taux de croissance s'est hissé à 1,7% par an (bien plus que la moyenne de la Haute-Garonne : 1,2%).

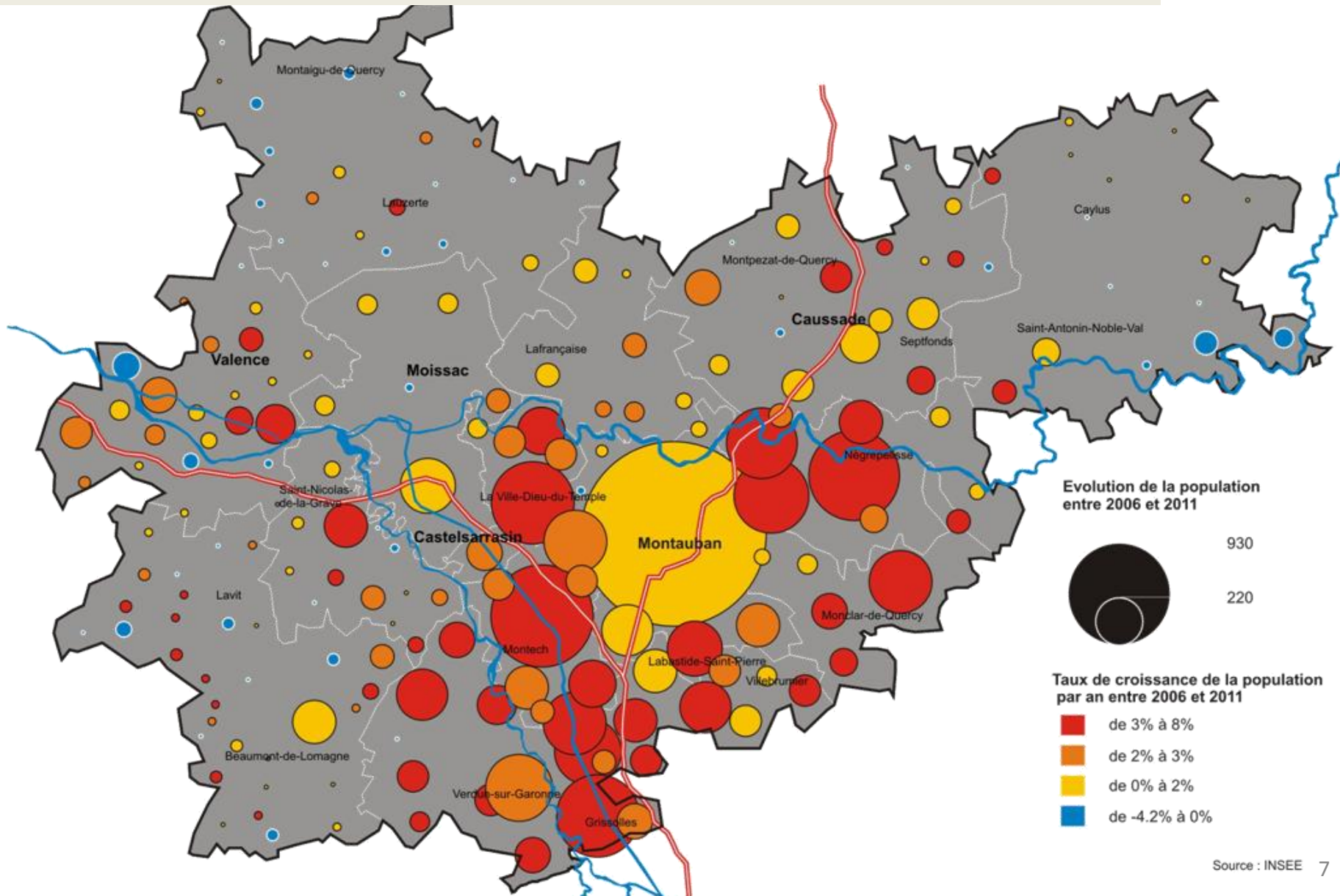
INSEE	Population	Gain de population			Taux de croissance annuel			Répartition...	
	2011	1990-1999	1999-2006	2006-2011	1990-1999	1999-2006	2006-2011	Population (2011)	Gains (2006-11)
Montalbanais	107 338	3 858	9 847	8 639	0,5%	1,5%	1,7%	44%	49%
Garonne-Quercy-Gascogne	89 342	811	6 395	4 967	0,1%	1,1%	1,2%	37%	28%
Midi-Quercy	47 865	1 281	4 432	4 095	0,4%	1,5%	1,8%	20%	23%
Tarn & Garonne	244 545	5 950	20 674	17 701	0,3%	1,4%	1,5%	100%	100%

La dynamique d'accueil vaut partout mais son niveau d'intensité varie

- Le Sud du territoire tire indéniablement parti de sa position intermédiaire entre la métropole toulousaine et l'agglomération montalbanaise,
- Le Grand Montauban gagne des habitants mais sa contribution à la croissance de la population (*43% des gains 2006-2011*) se situe bien en deçà de son poids démographique (*64% des habitants du territoire montalbanais*).
- La croissance diffuse désormais vers le Nord.

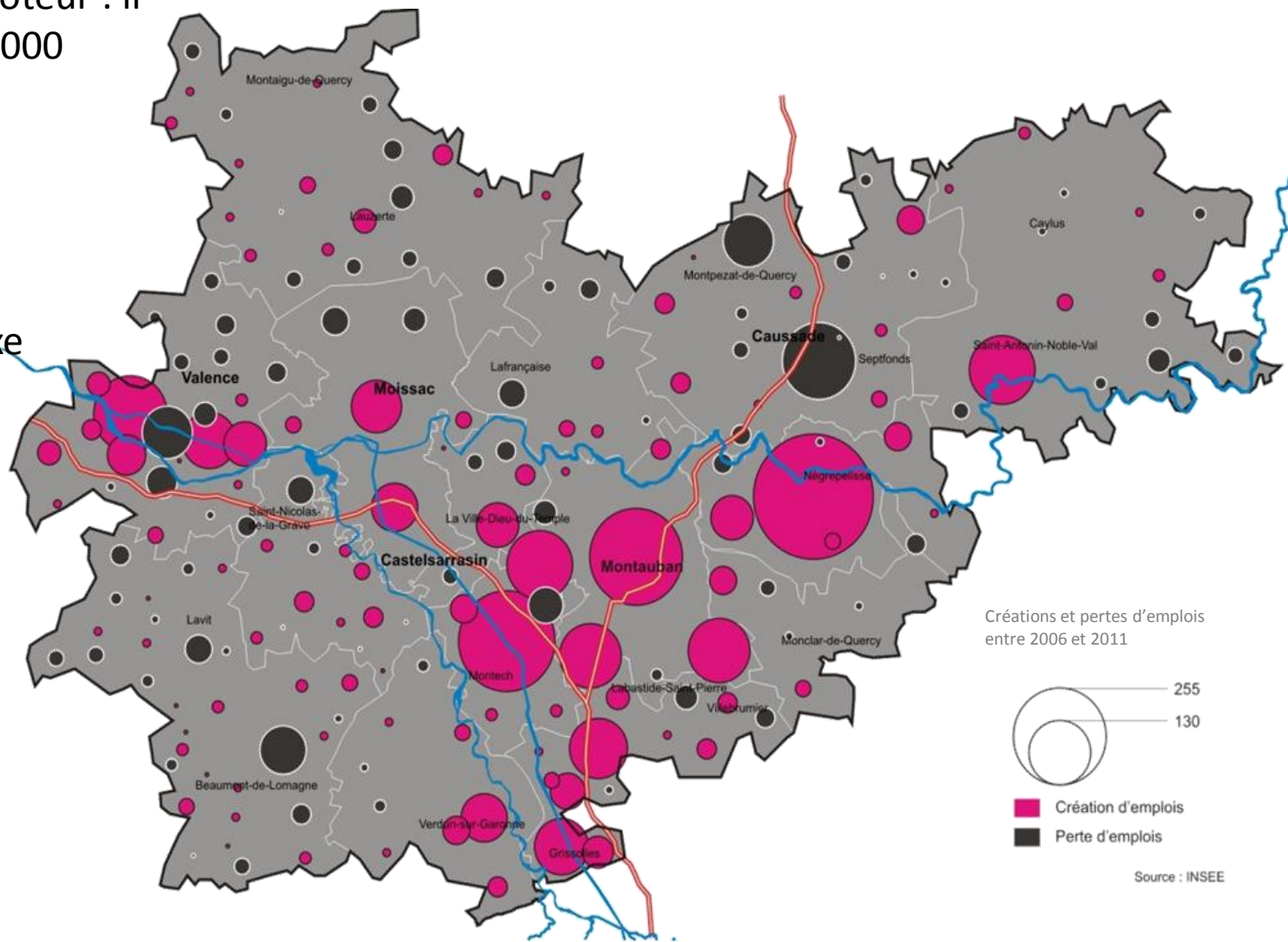
INSEE	Population en 2011	2006-2011	
		Gains de population	Tx annuel de croissance
Midi-Quercy	107 338	8 639	1,7%
CA Grand Montauban	69 394	3 772	1,1%
Montauban	56 536	2 595	0,9%
CC Garonne et Canal	11 251	1 686	3,3%
CC Sud Quercy Lafrançaise	6 936	348	1,0%
CC Terroir Grisolles Villebrumier	19 757	2 833	3,1%

La dynamique d'accueil vaut partout mais son niveau d'intensité varie



L'accueil est pour partie dissocié de l'emploi

- Le Grand Montauban joue un rôle économique moteur : il propose plus de 37 000 emplois
- Mais le desserrement économique est aussi à l'œuvre : l'axe Toulouse-Montauban bénéficie de la création d'emplois sous certaines fonctions économiques (logistique, relocalisation de certaines activités, économie « présenteielle »).



L'accueil est pour partie dissocié de l'emploi

De nombreux territoires accueillent des actifs dont beaucoup travaillent ailleurs.

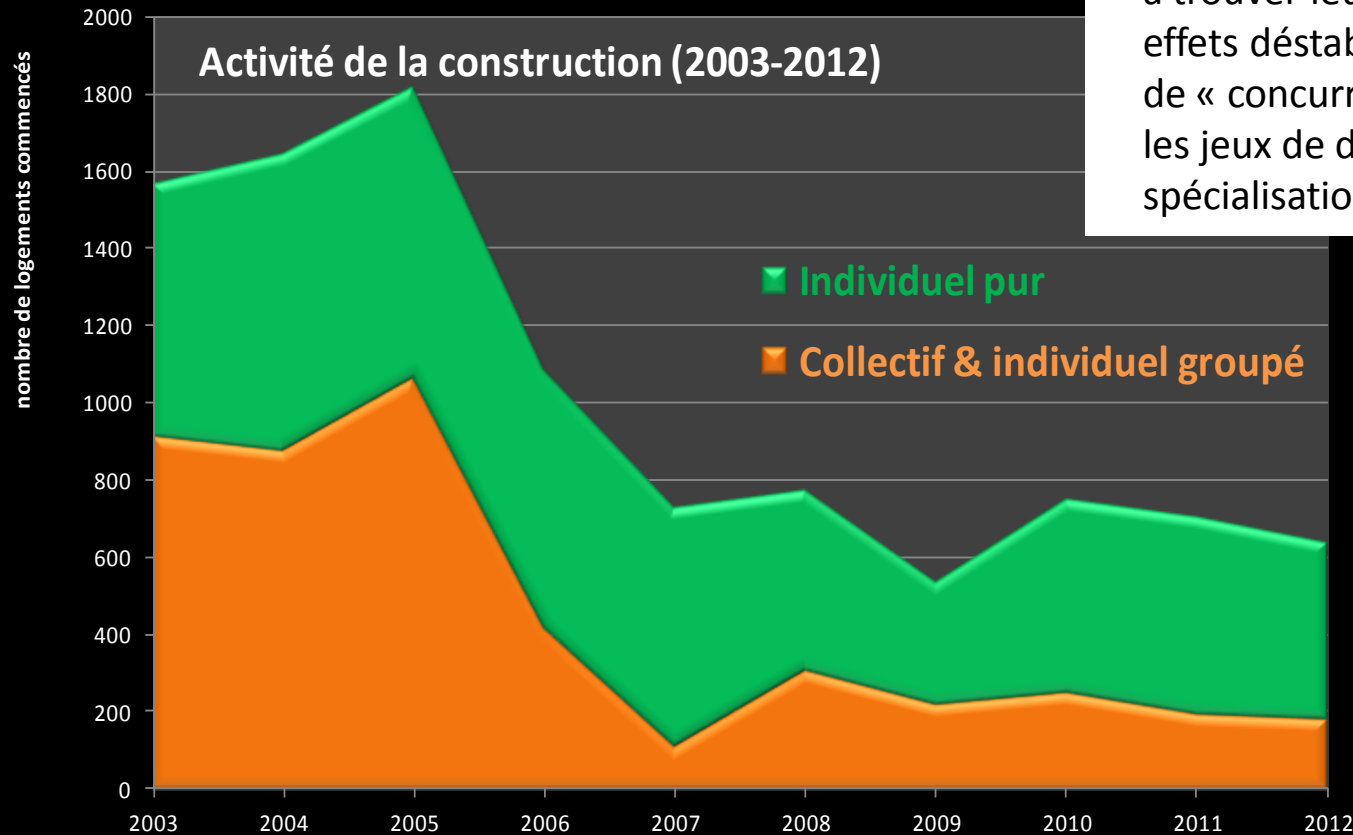
Les ratios « emplois / actifs » sont ici déficitaires. Les mobilités domicile-travail augmentent. Leur coût impacte le budget des ménages.

EMPLOIS	2006	2011	Evolution	<i>Nbre d'emplois pour 1 actif</i>
MONTALBANNAIS	43 544	44 718	1 175	0,9
CA Grand Montauban	36 407	37 036	629	1,2
Montauban	33 799	34 056	257	1,3
CC Garonne et Canal	1 791	2 055	264	0,4
CC Sud Quercy Lafrançaise	1 747	1 713	-34	0,5
CC Terroir Grisolles Villebrumier	3 598	3 914	316	0,4

L'activité de la construction s'est fortement emballée...

- Au milieu des années 2000, la construction a connu une période d'activité intense. Le pic d'activité a été atteint en 2005 avec plus de 1 800 logements commencés sur cette seule année !

- L'emballlement s'est appuyé sur la permanence de l'attrait pour la maison individuelle mais aussi sur l'entrée en scène des produits investisseurs, notamment à Montauban.
- Les programmes ont parfois eu du mal à trouver leur place ou ont généré des effets déstabilisateurs : les mécanismes de « concurrence » entre les produits et les jeux de déqualification-spécialisation se sont renforcés



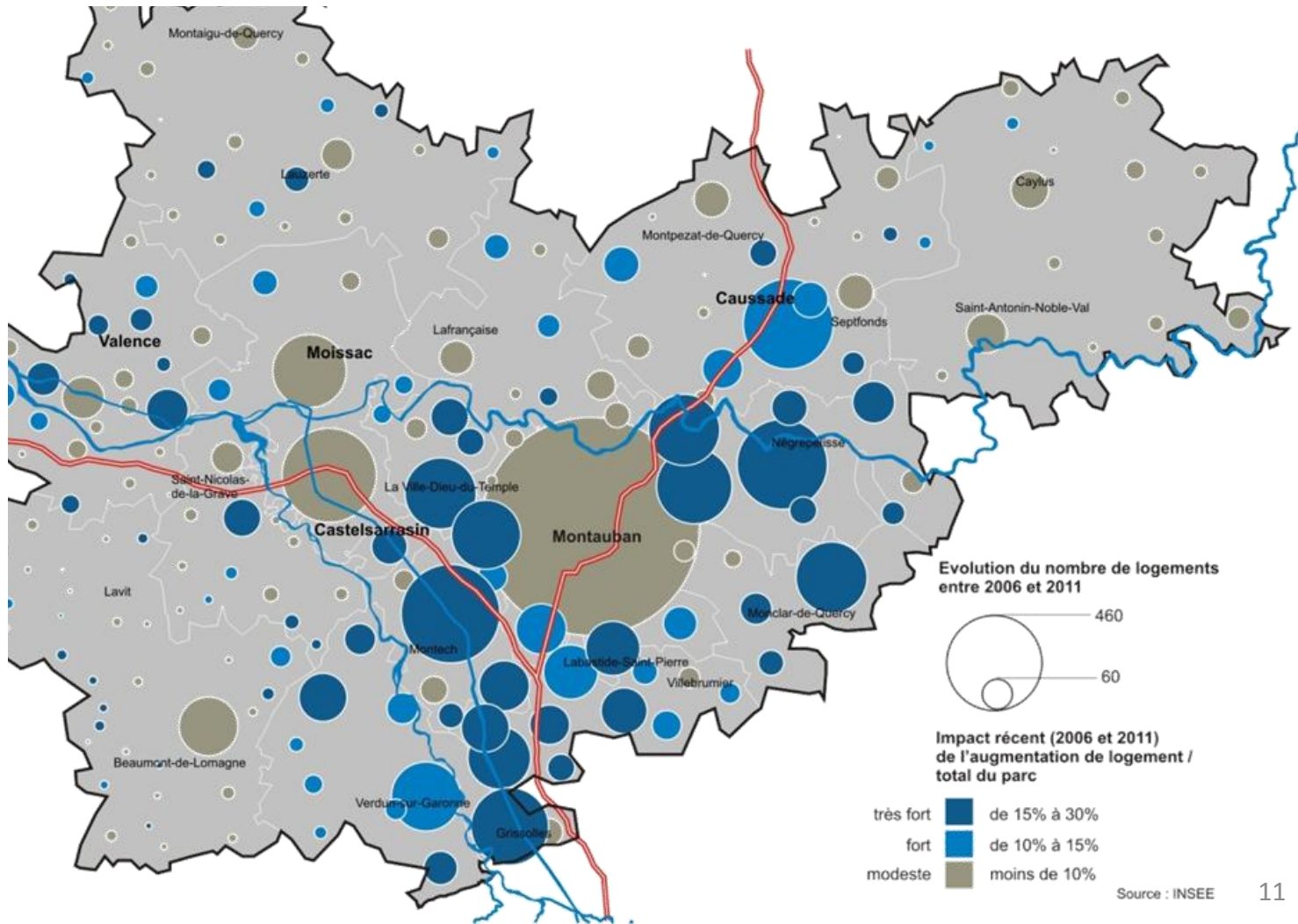
Accélération de la mutation urbaine de nombreux territoires

- Après la vague liée à la production défiscalisée, s'impose comme modèle principal de réponse aux besoins en logement.

7 logements sur 10 construits sur les 3 dernières années sont des maisons.

- On construit beaucoup sur ces territoires qui se transforment rapidement. Face à l'arrivée de population, l'offre d'équipements et de services a besoin d'être adaptée.

(Entre 2006 et 2012, un logement sur cinq a été construit sur la seule CC Terroir Grisolles Villebrumier)



La dynamique d'accueil est adossée à une consommation du foncier élevée

- L'ouverture foncière se combine à des prix qui apparaissent plus accessibles que ceux proposés dans la proche banlieue toulousaine.

Ouverture foncière et accessibilité des prix sont propices à un rythme élevé de consommation foncière.

- La taille moyenne des terrains dépasse les 1 400 m².
- Entre 2000 et 2013, 1 185 hectares (soit presque 85 ha par an) ont été consommés pour construire près de 8 400 maisons.

Source DDT moyenne 2010-2014	Prix des terrains à bâtir
CC Terroir Grisolles Villebrumier	82 566
CA Grand Montauban	71 459
CC Garonne et Canal	63 316
CC Pays de Garonne et Gascogne	83 720
CC Terrasses et plaines des deux canton	49 088
CC Terrasses et vallée de l'Aveyron	52 955
CC Sud Quercy Lafrançaise	52 125
CC Sere Garonne Gimone	49 839
CC du Quercy Vert	47 786
CC Pays de Serres	24 596
CC Quercy Caussadais	45 927
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	37 049
CC Castelsarrasin Moissac	46 618
CC Quercy Rouergue Gorges Aveyron	47 895
CC des Deux Rives	53 179

Moyenne départementale	60 029
2000-2013 Majic II	Taille moyenne des parcelles
CA Grand Montauban	1 421 m ²
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	1 995 m ²
CC du Terroir Grisolles/Villebrumier	1 413 m ²
CC Garonne et Canal	1 198 m ²
"Montalbanais"	1 415 m²

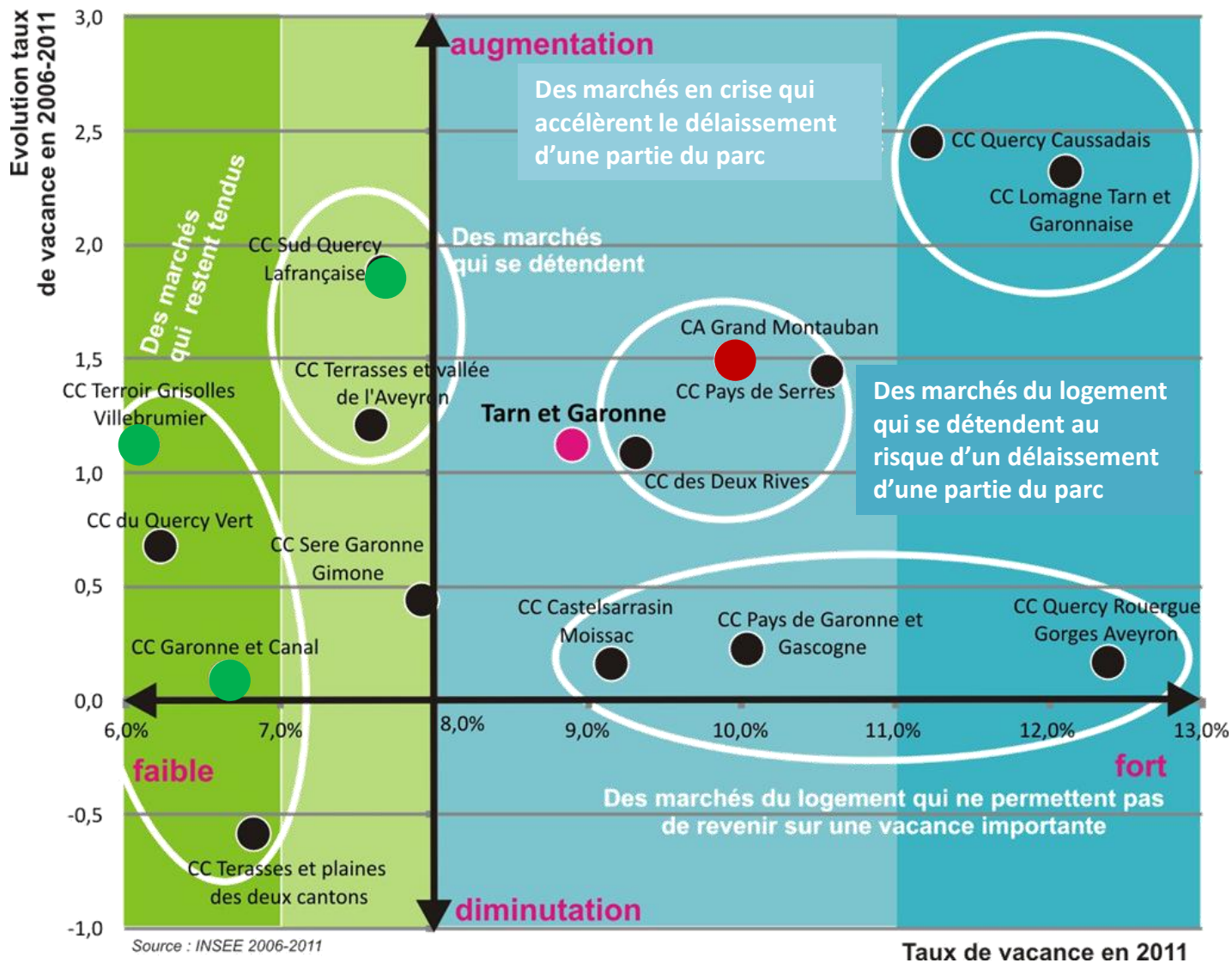
La diffusion de la dynamique de construction va de pair avec le délaissement du parc existant le moins bien positionné.

Parallèlement aux plus de 4 500 logements construits entre 2006 et 2011, le nombre de logements vacants aurait augmenté de plus de 1000 logements sur la même période (source INSEE).

Le taux de vacance serait passé de 7,6% à 8,9%.

INSEE	Taux de vacance 2011	Logements vacants		Evolution vacance 2006-2011
		2011	2006	
Montalbanais	8,9%	4 512	3 495	+ 1 017
CA Grand Montauban	9,9%	3 448	2 717	+ 731
CC Garonne et Canal	6,6%	318	264	+ 54
CC Sud Quercy Lafrançaise	7,6%	251	176	+ 75
CC Terroir Grisolles Villebrumier	6,1%	496	339	+ 157
Tarn-et-Garonne	9,3%	11 364	9 089	+ 2 275

La détente relative du marché de l'agglomération montalbanaise alimente la vacance



La dynamique d'accueil forte du Montalbanais accélère ses mutations et met sous pression son organisation traditionnelle

Fragilités et points de vigilance :

❑ **Des transformations rapides qui exposent au risque de subir le développement et de fragiliser les équilibres d'ensemble**

- **La mise à l'épreuve de la fonction motrice et structurante de l'agglomération centrale, face au puissant mouvement de desserrement résidentiel qui s'opère le long de l'axe de liaison à la métropole toulousaine**
- **L'affirmation de la pression croissante de l'urbanisation dans le couloir Montauban / Toulouse, avec l'arrivée d'habitants dont beaucoup travaillent ailleurs, ce qui ne génère que peu de richesses pour faire face à la mise à niveau des services et équipements**
- **L'extension de la diffusion de l'urbanisation au nord de l'agglomération, dont les territoires sont de plus en plus sollicités sur une fonction d'accueil résidentiel, dissociée de l'emploi**

En débat...

□ La structuration et la maîtrise du développement de l'habitat, au service du maintien / développement de l'armature de services

- Face à la diffusion massive et rapide de la dynamique d'accueil, quel schéma de développement équilibré et solidaire de l'habitat promouvoir entre les différentes composantes territoriales du Montalbanais ?
- Comment le développement de l'habitat peut-il contribuer à contrer la crise d'attractivité de l'armature traditionnelle d'emplois et de services ? Mais aussi favoriser l'émergence de nouveaux pôles de services (lesquels) ?
- Sur quelle géographie préférentielle du développement de l'habitat s'appuyer ?...
- Comment mieux maîtriser et réguler le développement de l'habitat, éviter qu'il ne se développe « trop vite », « trop fort »... ?



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

2 - Evolutions sociétales et diversité des parcs de logement : le positionnement du parc HLM

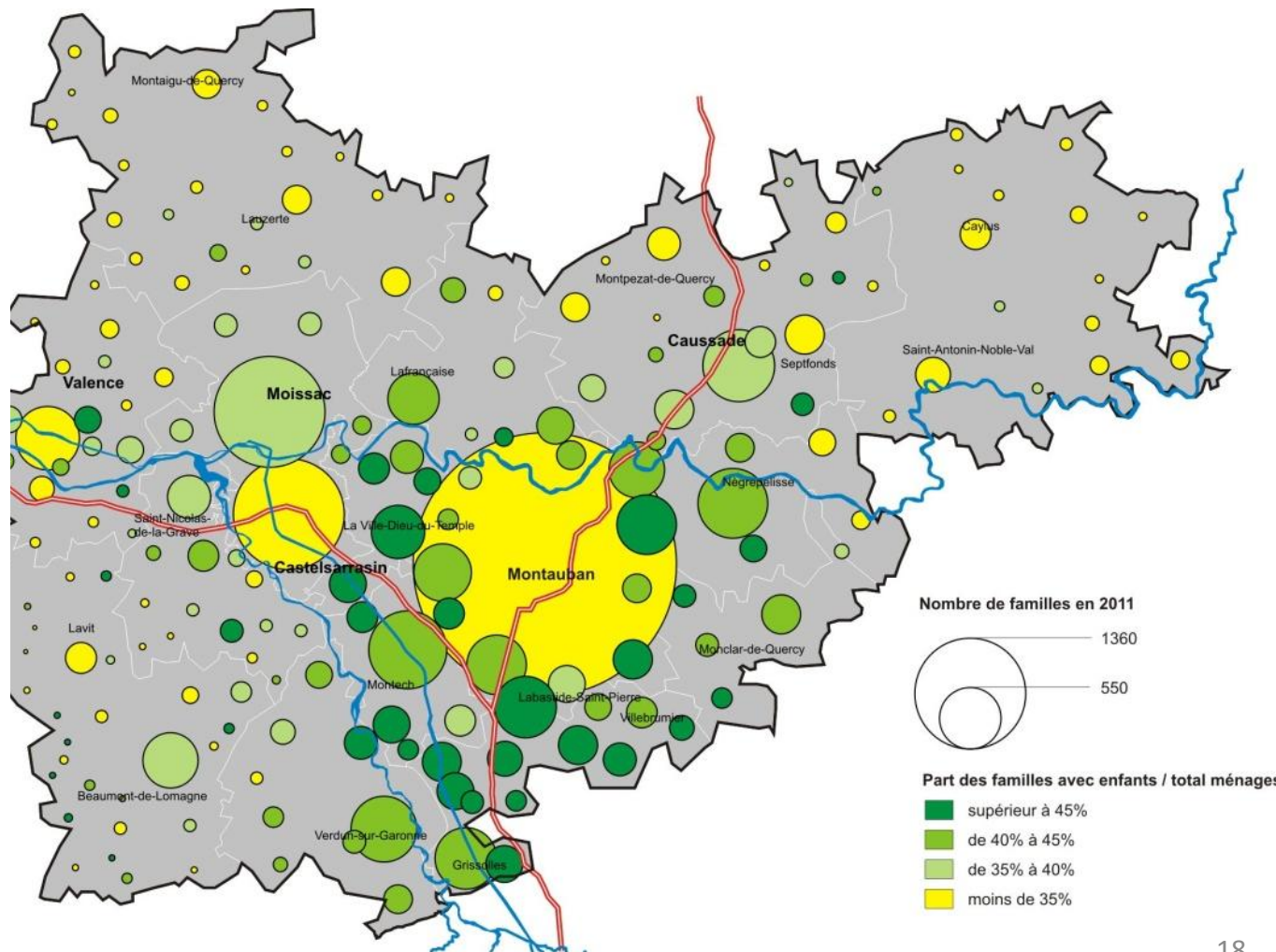
3 - La prégnance et la permanence d'un parc privé de piètre qualité

La dynamique démographique accroît les spécialisations socio-territoriales : les familles se redistribuent spatialement.

Dans le couloir Montauban-Toulouse, la croissance démographique est portée par l'accueil de familles.

Les familles trouvent là une offre foncière abondante et au coût encore abordable qui leur permet de franchir le cap de l'accès à la propriété.

Leur venue appelle une adaptation de l'offre d'équipements et de services (accueil scolaire et périscolaire, notamment)



La dynamique démographique accroît les spécialisations socio-territoriales : les familles se redistribuent spatialement.

- L'agglomération centre reste le premier territoire d'accueil des familles (*trois familles du « Montalbanais » sur deux y vivent*).
- Mais le Grand Montauban peine à les retenir au sein de son périmètre : ce sont pour l'essentiel les personnes seules qui portent la croissance démographique (*58% de la croissance récentes des ménages est le fait de ménages isolés*).

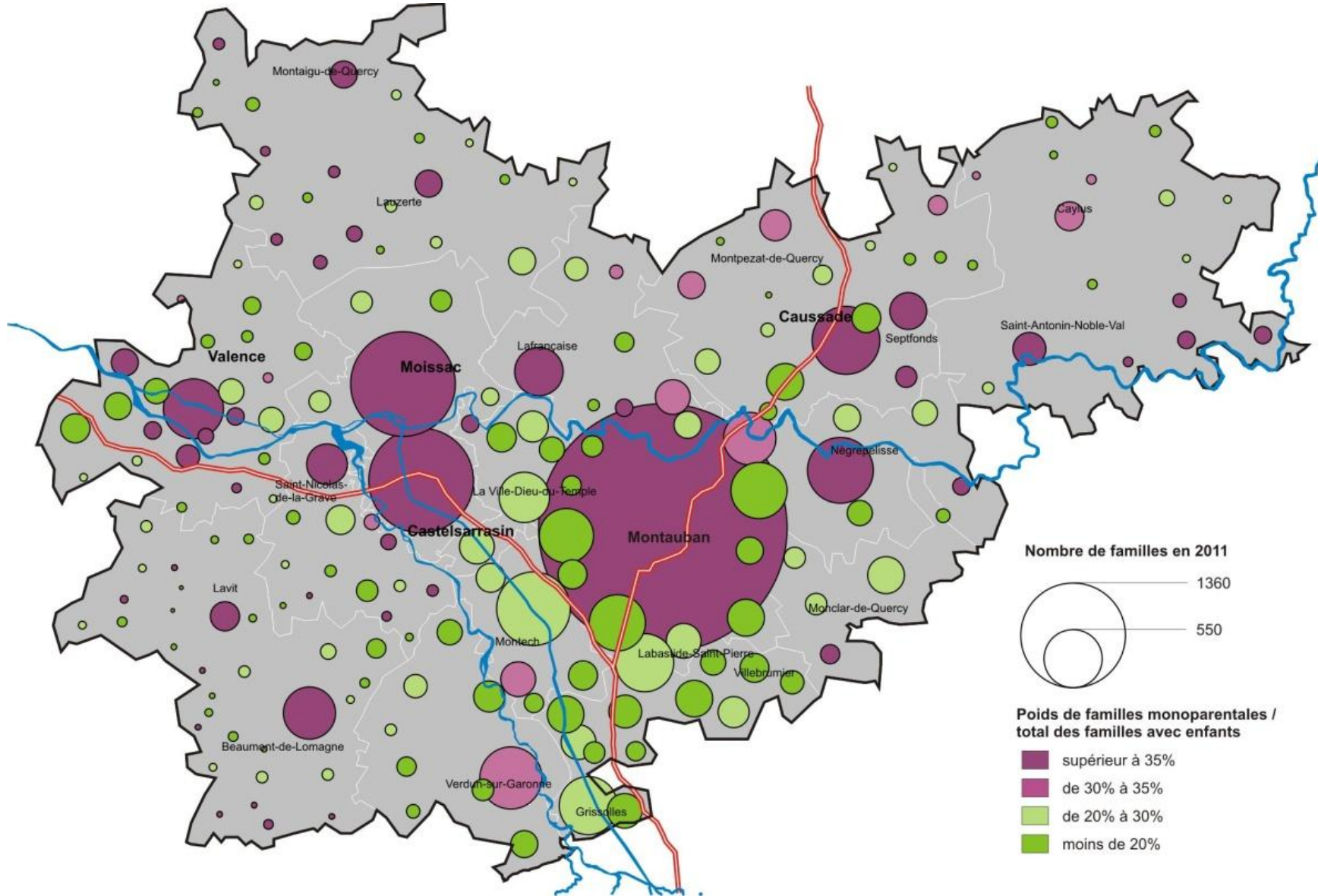
	PERSONNES SEULES	
	Poids dans la structure des ménages (2011)	Part dans l'augmentation totale des ménages (2006-11)
Montalbanais	32%	43%
CA Grand Montauban	36%	↑ 58%
Montauban	38%	↑ 63%
CC Garonne et Canal	24%	→ 32%
CC Sud Quercy Lafrançaise	25%	↓ 7%
CC Terroir Grisolles Villebrumier	22%	↘ 29%

Le Grand Montauban est privilégié par les familles mono-parentales

- Les séparations et divorces entraînent que 3 familles sur 10 ont à leur tête un seul parent. Cette tendance impacte aussi les besoins en logement.
- Cette proportion va jusqu'à atteindre 39% dans le Grand Montauban. Les mono-parents, le plus souvent des femmes, trouvent dans le chef-lieu de département une offre d'emplois et de services mais aussi des logements « bon marché » qui les aident à composer avec un niveau de vie souvent modeste.

<i>INSEE 2011</i>	Part des familles monoparentales parmi les familles avec enfants
Montalbanais	31%
CA Grand Montauban	39%
CC Garonne et Canal	22%
CC Sud Quercy Lafrançaise	30%
CC Terroir Grisolles Villebrumier	18%

Le Grand Montauban est privilégié par les familles mono-parentales



Le modèle économique montalbanais révèle des fragilités : le chômage progresse ; la ville-centre est tout particulièrement affectée.

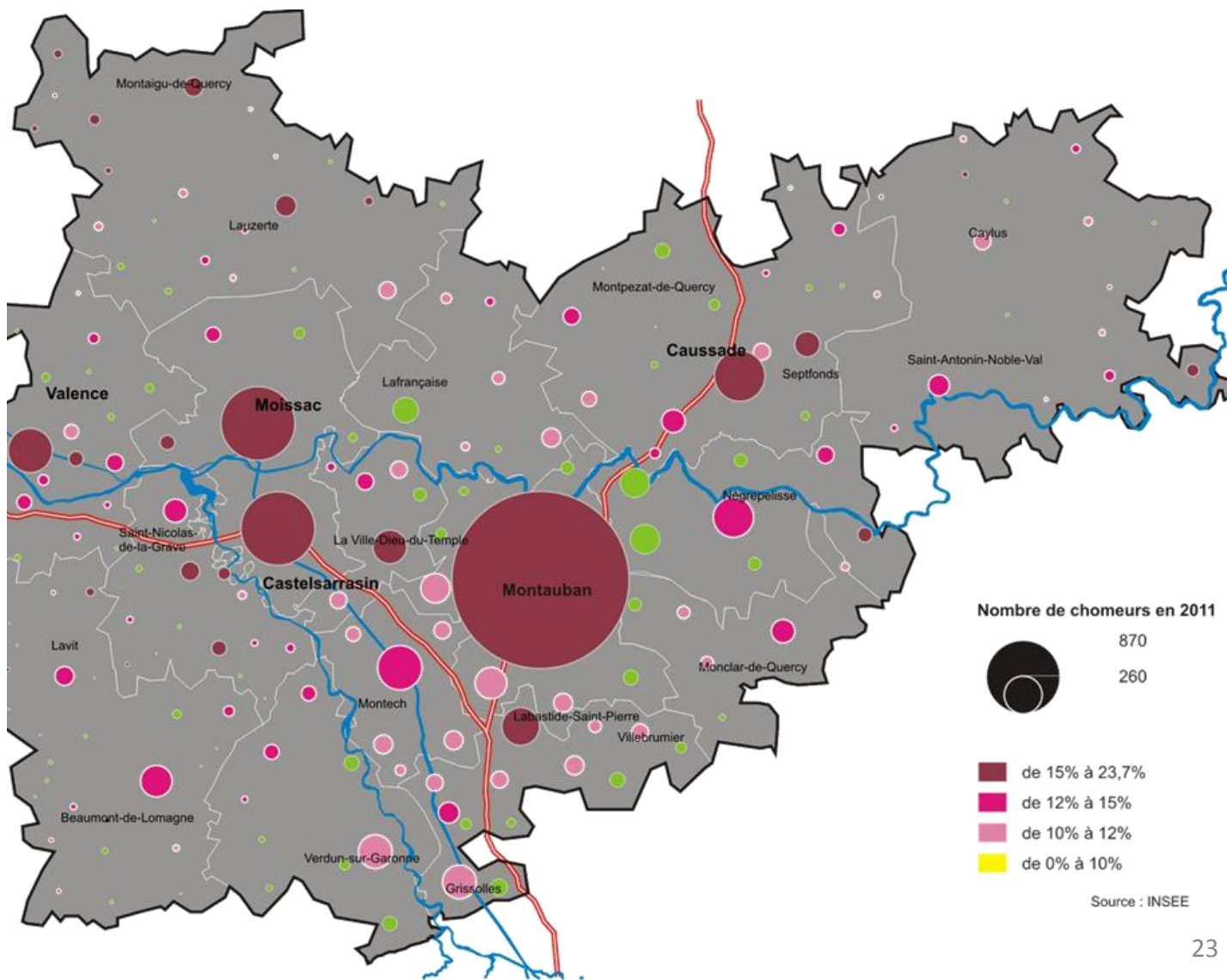
- Plus de 6 600 actifs sont sans emploi. En se situant à 13,4% en 2011, le taux de chômage a progressé de plus de deux points en 5 ans.
- Les impacts territoriaux de cette dégradation de la situation de l'emploi sont contrastés.
- La ville-centre cristallise les difficultés : c'est à la fois là que le taux de chômage est le plus élevé (15,7%) et a le plus progressé (+3,4 points).

INSEE	Nbre de chômeurs (2011)	Taux de chômage (2011)	Taux de chômage (2006)
CA Grand Montauban	4575	14,6%	11,7%
Montauban	3978	15,7%	12,3%
CC Garonne et Canal	655	12,3%	11,0%
CC Sud Quercy Lafrançaise	322	10,2%	8,8%
CC Terroir Grisolles Villebrumier	1096	11,5%	10,8%
Montalbanais	6647	13,4%	11,3%
Garonne-Quercy-Gascogne	5235	13,4%	11,5%
Midi-Quercy	2537	12,3%	10,8%

Le modèle économique montalbanais révèle des fragilités : le chômage progresse

Les territoires périurbains apparaissent plus préservés par les difficultés d'accès à l'emploi

Mais l'augmentation du nombre de chômeurs y est sensible (par exemple, près de 240 en 5 ans au sein de la CC TGV). Les effets sociaux sont à prendre en compte, notamment sur les risques de mise en difficulté des accédants à la propriété, nombreux sur ces secteurs.



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

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.



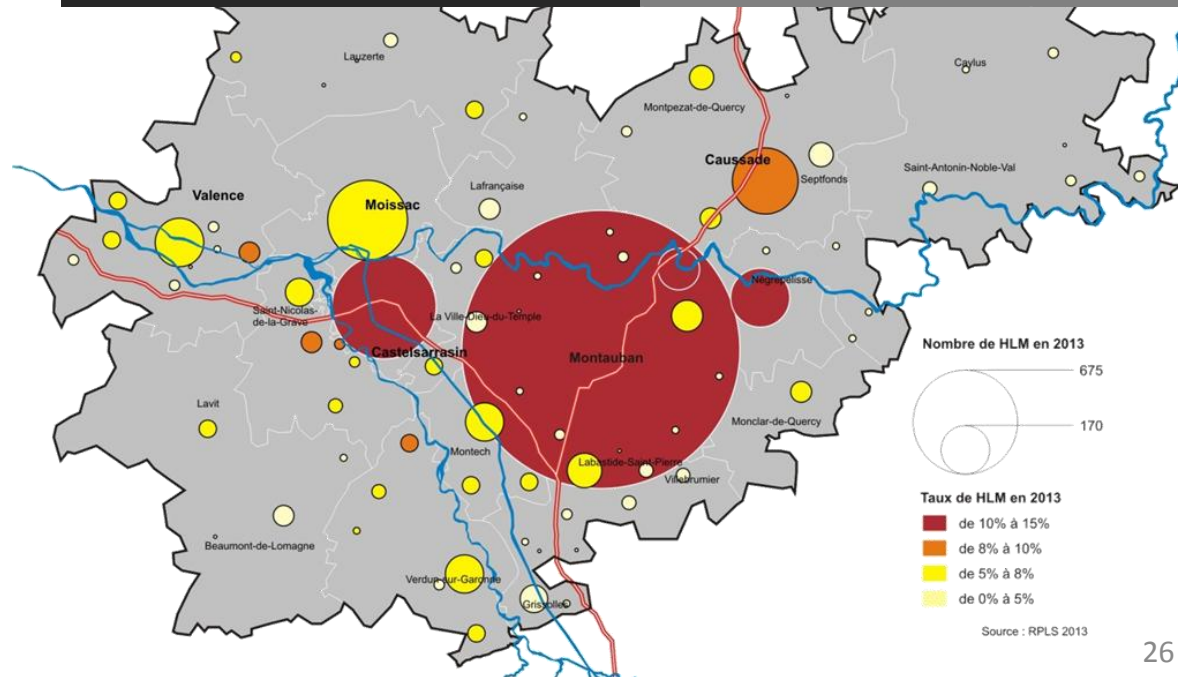
La dynamique d'accueil s'appuie pour partie sur l'arrivée de ménages aux ressources modestes

Ménages sous le seuil de pauvreté FILOCOM	Taux de pauvreté 2013	Augmentation nb de ménages pauvres (2003-13)	Part des pauvres dans l'augmentation des ménages
Montalbanais	21%	1 249	14%
CA Grand Montauban	22%	1 095	22%
CC Garonne et Canal	18%	170	12%
CC Sud Quercy Lafrançaise	23%	-110	-24%
CC Terroir Grisolles Villebrumier	17%	94	5%
Tarn et Garonne	22%	1 629	9%

Dans ce contexte, le parc HLM est relativement modeste et concentré sur le pôle central

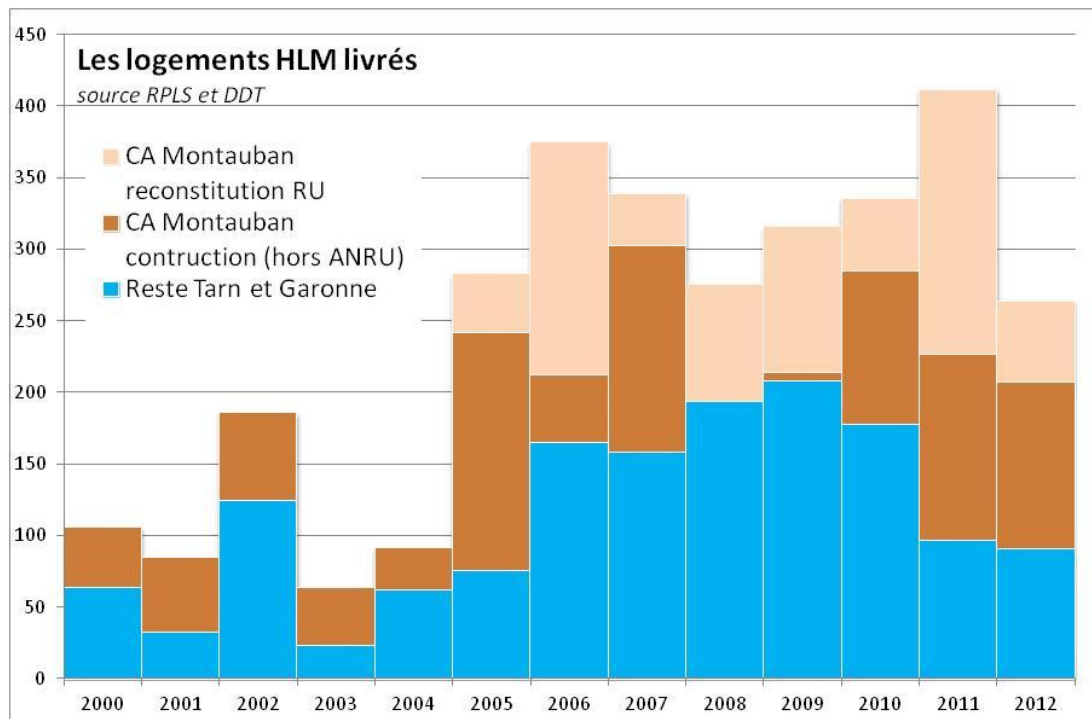
- Le développement de l'habitat reste largement adossé au statut de propriétaire occupant. Dans ce contexte, le parc HLM reste peu présent.
- Le Grand Montauban concentre l'essentiel de l'offre HLM du bassin d'habitat (9 logements sur 10). Et au sein de l'agglomération, c'est la ville-centre qui est porteuse de cette diversité

source RPLS 2013	Taux HLM	Nbre HLM 2013	Nbre rés. princ. 2013
Montalbanais	9%	4 495	47 588
CA Grand Montauban	12%	3 991	32 502
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	2%	53	2 934
CC du Terroir Grisolles/Villebrumier	3%	268	7 682
CC Garonne et Canal	4%	183	4 470
Tarn et Garonne	7%	7 895	107 487



L'accélération du rythme de production ne suffit pas à combler les déficits mises en avant par la Loi mais aussi ceux relatif aux besoins des territoires

- Le rythme de production s'est accéléré sur la période récente (2000 et 2012), pour atteindre aujourd'hui une moyenne de près de 100 logements par an sur la CA de Montauban.
- Trois communes sont déficitaires au regard des obligations de l'article 55. Comblen leur déficit exige la production de 150 logements par an.



Source inventaire SRU	Nb LLS	Taux LLS	Déficit	2014-2016	obj. Annuel
Montauban	4571	16,3%	1 049	312	104
Bressols	13	0,9%	273	69	23
Montbeton	4	0,3%	290	69	23
CA de Montauban	4588		1 612	450	150

Le rééquilibrage géographique de la production ne s'amorce que modestement

- L'essentiel de la production récente reste localisée sur l'agglomération centrale, même si les autres territoires ont tendance à construire davantage de logements HLM : depuis 2000, ils ont porté 14% de la production locative sociale.

<i>source RPLS 2013</i>	Avant 2000		De 2000 à 2012	
	Nbre	Répartition	Nbre	Répartition
Montalbanais	2 959	100%	1 536	100%
CA Grand Montauban	2 667	90%	1 324	86%
CC du Terroir Grisolles/Villebrumier	208	7%	60	4%
CC Garonne et Canal	47	2%	136	9%
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	37	1%	16	1%

La demande HLM marquée par la fragilité économique des ménages pose un cadre quant à la production HLM

- Les demandeurs de logements sociaux sont constitués de ménages qui disposent d'un niveau de ressources très faible.

Dans le Montalbanais, les trois-quarts de la demande émanent de ménages qui disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

- La part de la production très sociale (sous forme de PLA-I) est restée réduite dans les programmes récents (un logement sur 10).

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

- 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>	Montalbanais		
	T1-T2	T3	T4
Demande HLM	39%	36%	25%
Stock HLM	17%	44%	39%
Production récente HLM (2000-2012)	11%	40%	49%

Dans un parc marqué par sa vocation sociale forte, le maintien des équilibres de peuplement est à l'épreuve

- L'accueil de ménages aux ressources très faibles est à organiser dans des résidences dont l'occupation est déjà marquée par le profil social des locataires « en place ». L'occupation du parc HLM est soumise à des risques d'hyperspécialisation sociale.

Taux de locataires HLM aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM		
<i>Source OPS 2014</i>	Ens. des locataires	Emménagés récents
Unité Urbaine de Montauban	58%	61%
Reste du Tarn-et-Garonne	54%	35%
Midi-Pyrénées	46%	54%

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

- Le poids du parc HLM ancien est conséquent. 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.
- Le quartier de la Médiathèque a bénéficié d'un Projet de Rénovation Urbaine. Montplaisir, Chambord et Lalande figurent parmi les quartiers d'intérêt régional du nouveau PRU.

<i>source RPLS 2013</i>	avt 1977	poids du parc ancien	Vacants	taux de vacance
Montalbanais	1 872	42%	228	5%
CA Grand Montauban	1 715	43%	219	5%
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	16	30%	4	8%
CC du Terroir Grisolles/Villebrumier	107	40%	3	1%
CC Garonne et Canal	34	19%	2	1%
Tarn et Garonne	2 910	37%	473	6%

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 parc HLM : entre développement et requalification

▪ S'agissant de la construction neuve,

- des déficits à combler dans l'agglomération,
- des besoins qui s'affirment et une diversification de l'offre à accompagner dans le couloir Montauban / Toulouse

▪ S'agissant du parc HLM existant,

- des formes d'habitat jugées « datées », en décalage avec les préférences résidentielles actuelles
- un jeu de concurrence renforcé (parc HLM récent, parc privé « bon marché, programmes locatifs défiscalisés...)
- une vocation sociale forte et qui se renforce, au risque de l'hyperspécialisation sociale



En débat...

- ❑ L'ajustement de la programmation HLM aux besoins/enjeux du territoire

Quelles priorités de programmation ?



- Le rattrapage du déficit ?
- La contribution à la consolidation de l'armature urbaine et de services du corridor Montauban/Toulouse?
- Le soutien à la stratégie de revitalisation du Cœur d'agglomération?

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

- *Quel bilan/ enseignement tirer du 1er PRU ? Comment pérenniser ses avancées ?...*
- *Quelles perspectives pour le nouveau PRU ? Comment asseoir ses conditions de réussite ?...*
- *A quels autres sites (hors PRU) être attentifs ? De quelle façons ?...*

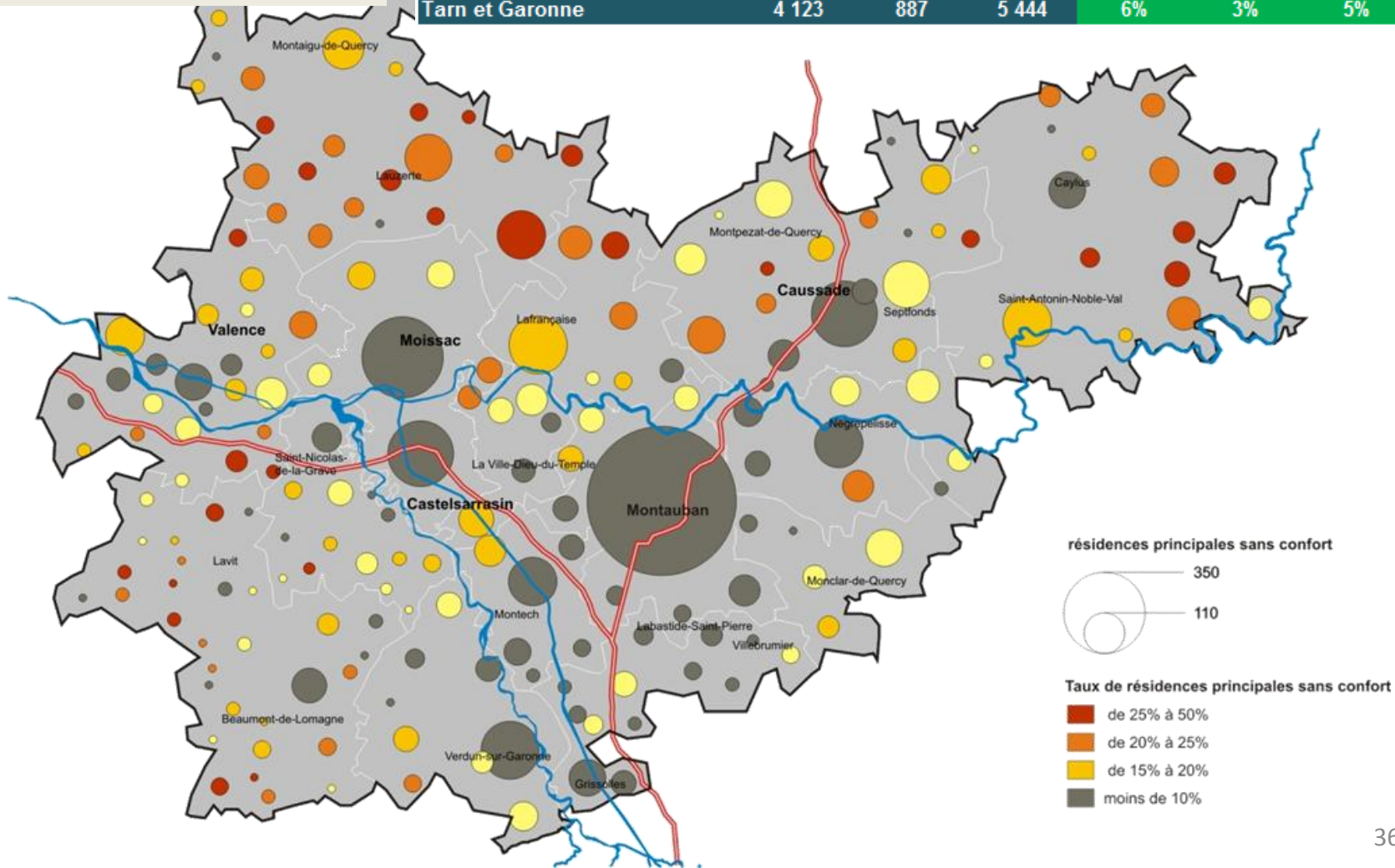
1 - L'organisation du territoire et la gestion des équilibres face à l'accueil

2 - Evolutions sociétales et diversité des parcs de logement : le positionnement du parc HLM

3 - La prégnance et la permanence d'un parc privé de piètre qualité

La mauvaise qualité du bâti, son inconfort exposent certains ménages au « mal-logement »

source FILOCOM 2013	PO ss conf	LP ss conf	total RP ss conf	taux PO ss conf	taux LP ss conf	taux RP ss conf
Garonne-Quercy-Gascogne	1 941	320	2 482	7%	4%	6%
Midi-Quercy	998	259	1 367	7%	6%	6%
Montalbanais	1 184	308	1 595	4%	2%	3%
CA Grand Montauban	602	201	840	3%	2%	3%
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	256	35	331	12%	7%	11%
CC du Terroir Grissoles/Villebrumier	183	35	219	3%	2%	3%
CC Garonne et Canal	143	37	205	5%	4%	5%
Tarn et Garonne	4 123	887	5 444	6%	3%	5%



Dans un marché locatif globalement détendu, certains produits accusent leur obsolescence et s'adressent à des publics précaires

- Les niveaux de loyers restent plutôt abordables
- Le marché du locatif privé se concentre sur l'agglomération montalbanaise et y propose une gamme variée de produits à la qualité hétérogène.
- Les produits à l'attractivité problématique fonctionnent en parc social de fait :
 - la modicité des loyers rime avec inconfort ;
 - les publics accueillis sont fragiles, présentent des niveaux de revenus bas ;
 - les propriétaires bailleurs peu scrupuleux ou ne disposant pas de revenus suffisants pour entretenir ou remettre à niveau leurs biens...

	<i>Haute Garonne</i>	Tarn	Tarn et Garonne
Loyers de marché 2014 en €/m² (clameur)	11,3	8,5	7,9

Le potentiel de requalification - remise sur le marché du parc locatif privé reste important

- Avec 32 logements locatifs privés conventionnés pour 1000 locataires du parc privé, le taux de mobilisation du conventionnement est le plus modeste des 3 grands territoires du département.

	Privé conventionné 2014	tx "mobilisation" ANAH (nb privé conv. pour 1000 locataires privé)
Midi-Quercy	279	61
Garonne-Quercy-Gascogne	340	39
Montalbanais	419	32
CA Grand Montauban	336	34
CC Garonne et Canal	38	37
CC Sud Quercy Lafrançaise	13	27
CC Terroir Grisolles Villebrumier	32	21
Tarn et Garonne	1 038	39

Le parc ancien représente un enjeu urbain, social, patrimonial, immobilier considérable. Il subit la concurrence exercée par la production récente.

Fragilités et points de vigilance :

- ❑ **Face à la dynamique de diffusion de la construction neuve, un parc existant soumis à des fragilités voire à des effets de décrochage dans la ville-centre**
 - 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
 - Les effets de concentration et la complexité-imbrication des situations sur certains immeubles ou ilots des cœurs de ville et de bourg, avec un impact fort sur l'image et l'attractivité de ces sites...



En débat...

❑ L'amélioration/remise à niveau 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 du cœur de ville de Montauban

- 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 ?
(requalification de l'habitat revitalisation des commerces, amélioration du stationnement et des circulations...)



Quelles avancées et difficultés

rencontrées ?

Face à la complexité des

problématiques, comment consolider

l'étayage technique et financier ?