

Habitat : le temps de la réflexion est passé, maintenant place à l'action.

Commandée par la Communauté de Communes au CREHAM, l'étude intitulée « Programme Local pour l'Habitat » (PLH) est terminée. Compte tenu de l'urgence en matière de logements qui ressort du diagnostic proposé par le bureau d'études et validé par les élus, Tarn et Dadou a budgétisé, dès 2007, 400 000 € pour initier une première opération sur le territoire et aider à la production de 100 logements sociaux publics. Pascal Neel, président de la commission PLH Tarn et Dadou, présente le programme et les actions.

Principaux points du diagnostic :

Une accélération de la croissance de la population, un rajeunissement de la population et une réduction de la taille des ménages.

En 1990, la population de Tarn et Dadou était de 42 486 habitants, en 1999 de 43 273 soit une augmentation de 787 habitants équivalant à une croissance de 0,2% par an sur la période intercensitaire.

Depuis 1999, la croissance de la population sur le territoire s'est nettement accélérée. On peut avancer le nombre de 46 000 habitants en 2005, ce qui équivaut à une augmentation de + 9,3% entre 1999 et 2005 (contre 1,9% entre 1990 et 1999).

Par ailleurs, au regard des premiers résultats du recensement de 2004, les évolutions de population sont contrastées selon les communes. Certaines communes comme Montans ou Aussac connaissent des évolutions très importantes (respectivement + 13% et + 21%) et d'autres des évolutions négatives (Missècle, Puybegon, Castanet).

Trois secteurs géographiques ont été définis en fonction de la croissance de la population jusqu'en 2004, des rythmes de constructions, des prix du marché immobilier et foncier.

Orange : Le secteur sous pression situé de part et d'autre de l'A68 connaît une attractivité et un développement importants.

Vert : Le secteur en émergence connaît aujourd'hui une dynamique positive après un déficit d'attractivité dans les années 90.

Jaune : Le secteur à fort potentiel, situé sur la frange de l'Aire Urbaine d'Albi, rassemble des communes rurales aux paysages encore préservés et peut offrir des perspectives de développement.



On observe également une tendance au rajeunissement de la population : les 40-59 ans sont passés de 22,8% de la population en 1999 à 30,8% en 2004 tandis que la population de plus de 60 ans a baissé de manière importante (passant de 28,4% en 1999 à 22,8% en 2004).

Enfin l'on constate une diminution de la taille des ménages. En 1982, la taille moyenne des ménages était de 2,96 ; en 1999, elle était de 2,51. Soit une diminution de 0,45 en moins de 20 ans.

Aujourd'hui, on estime une moyenne de 2,3 habitants par logement. Les communes les plus urbaines comme Gaillac ou Lisle sur Tarn ont des tailles moyennes de ménages inférieures à 2,4. A l'opposé, les communes rurales ont des tailles de ménages qui peuvent aller jusqu'à 3 (Missècle : 3,13 ; Puybegon : 2,9)



L'attractivité de notre territoire s'explique par des prix des terrains à bâtir ou de l'immobilier encore inférieurs à ceux pratiqués sur Toulouse malgré une hausse incontestable, la facilité d'accès à Toulouse et le cadre de vie.

Un parc immobilier insuffisant

Actuellement, les communes de Tarn et Dadou ne disposent que de 6 % de logements sociaux sur le territoire.

Ce chiffre est insuffisant car il oblige beaucoup de ménages à revenus modestes à dépenser plus de 30 % de leurs salaires pour se loger.

En effet, à l'échelle de la Communauté de Communes, deux ménages sur trois ont un revenu suffisamment faible pour pouvoir être éligibles à un logement social.

Le revenu moyen d'une famille s'élève à 1600 € par mois et un T4 sur le marché privé se loue aux environs de 600 € par mois.

En outre, dans l'avenir, une obligation légale va s'imposer à la Communauté de Communes. En dépassant le nombre de 50 000 habitants, Tarn et Dadou devra disposer sur son territoire d'au moins 20 % de logements sociaux.

Le retard étant important, les élus se sont fixé des objectifs modestes : il s'agit de passer d'un taux de 5,6 % en 2005 à 9,5 % d'ici 2013, soit 1000 logements sociaux sur les 3000 résidences principales nouvelles qui sont prévues.

Des logements neufs vacants, oui mais...

Depuis quelques années, beaucoup de sociétés ont proposé des produits de défiscalisation (de Robien, par exemple) sans aucune exigences qualitatives.

Afin d'avoir le meilleur retour sur investissement possible, il faut construire au meilleur coût.

Quant au montant du loyer, les plafonds imposés sont supérieurs aux prix du marché.

Ce sont donc souvent des logements, certes neufs, mais ne répondant pas - ou mal - à l'attente des locataires eu égard au prix demandé.

C'est la raison pour laquelle des logements restent vacants malgré la pénurie. Cette défiscalisation mal faite risque de produire les logements insalubres de demain.

On peut donc dire que pour une commune c'est un devoir de service public de s'organiser pour créer ou favoriser la création de logement sociaux sur son territoire.

Le PLH est là pour cadrer cette obligation.

Gestion de l'espace et développement durable

Le PLH est la dimension sociale de la politique de l'habitat que va initier Tarn et Dadou. C'est le complément d'une politique plus globale de la gestion de l'espace pour lequel le Pays du Vignoble gaillocois, Bastides et Val Dadou (VGBVD) a proposé une série d'orientations et d'actions dans le cadre de son schéma de cohérence territoriale (SCOT). Une augmentation de la population est un facteur favorable dans la mesure où la rapidité de cette croissance est maîtrisée.

C'est aujourd'hui de moins en moins le cas, ce qui induit des carences dans certains services. Les statistiques montrent que d'une part, les nouveaux ménages sont originaires de Toulouse à plus de 50 % et surtout que l'agglomération toulousaine reste le principal bassin d'emploi et d'activité économique.

Cela pose le problème de la répartition des richesses entre les territoires. Nous ne pourrions nous satisfaire de l'évolution vers un simple territoire dortoir.

De plus, cette situation fragilise les budgets des ménages qui doivent assumer les navettes domicile/travail avec tout ce que cela entraîne de fatigue et de dépenses, sans parler de pollution et nuisances diverses. Le prix du pétrole ne fera dans l'avenir qu'accroître ce problème.

Le territoire s'est mis à croître depuis 1999 d'une manière brutale et anarchique. Il est urgent d'agir car l'asphyxie guette les communes et leurs communautés. Une croissance raisonnable de la population permet de rentabiliser les investissements existants. Une croissance trop rapide engendre plus de dépenses de fonctionnement que de recettes nouvelles apportées par cet afflux de population.

Par ailleurs, cette croissance anarchique a abouti à une consommation excessive d'espaces agricoles. En 6 ans, l'urbanisation du Pays VGBVD correspondrait à la perte de 500 hectares, soit l'équivalent de la commune d'Aussac et, qui plus est, sur les terres les plus riches du territoire.

On sait que demain l'agriculture devra produire de l'énergie à côté des produits alimentaires. A l'heure où un débat mondial s'engage sur la conservation des ressources naturelles, où l'on parle de plus en plus de pénuries alimentaires, le gaspillage de l'espace agricole serait une erreur stratégique que les générations à venir nous reprocheraient.

Dans le même sens, l'habitat diffus engendre des surcoûts pour la collectivité en matière de construction et d'entretien des réseaux (voirie, eau, électricité...) et des services (ramassage scolaire, par exemple). On peut parier qu'un jour ces surcoûts seront refacturés aux communes imprévoyantes...

Quant à l'argument qui consiste à utiliser les terrains constructibles pour aider les viticulteurs en difficultés, il ne tient pas car d'une part il n'a pas été proposé de mutualiser la plus-value pour aider l'ensemble des viticulteurs ; d'autre part il ne s'agit pas de solutions adaptées à la crise, mais bien de la vente « des bijoux de famille ».

Pour finir, une maison isolée à la campagne représente 4 hectares de contraintes aux alentours pour les agriculteurs.

Les actions

Le programme est ambitieux, c'est pourquoi la Communauté de Communes en prendra sa part grâce à différentes actions.

Dès 2007, une aide sera attribuée à la création de 100 logements sociaux publics répartis sur tout le territoire (villes et communes rurales) à raison de 4 000 € par logement.

Une obligation sera imposée à chaque lotisseur d'inscrire 30 % de logements sociaux dans leurs programmes de construction.

Des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) seront mises en place - surtout en zones urbaines - de façon à rénover l'habitat des centres bourgs grâce à des subventions et défiscalisations, et créer du locatif à des prix attractifs.

Des OPAH doivent débiter d'ici la fin de l'année. Tarn et Dadou et l'Etat participeront au financement de l'état des lieux préalable au montage des dossiers de réhabilitation : l'un pour la revitalisation rurale ; l'autre pour les pôles urbains les plus touchés, Gaillac, Graulhet, Lisle sur Tarn et Briatexte.

Il reste maintenant au conseil de Communauté, après avoir validé le diagnostic et ses orientations, à délibérer sur les actions concrètes afin que les services de l'Etat entérinent ces propositions avant que le programme se mette en place.

Contact : Valérie Briand - dvpt.local@cc-tarndadou.fr