

# Habitat : le programme de Tarn et Dadou pour 2008

*Nous vous l'avions annoncé cet été : après avoir validé le diagnostic réalisé sur le territoire, Tarn et Dadou met en place son programme local de l'habitat. Le conseil vient de valider le financement des premiers logements sociaux locatifs publics pour 2008/2009.*

Aux termes de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, «le PLH définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements».

En raison de l'état du marché du logement très tendu, il a été décidé de démarrer des actions avant la validation administrative par le préfet. Ainsi, le conseil de communauté de Tarn et Dadou vient de décider l'attribution de 344 000 euros de subventions pour la production de 86 logements locatifs publics. Huit constructeurs ont été retenus pour réaliser des projets dans les communes de Graulhet, Gaillac, Parisot, Cadalen et Cestayrols (voir encadré p.15).

## L'action de Tarn et Dadou s'inscrit dans la réalisation d'un programme bien défini

En premier lieu, il s'agit de proposer de l'habitat de qualité et à des coûts raisonnables, à proximité des lieux d'activités pour favoriser l'implantation d'entreprises. Des témoignages indiquent que les chefs d'entreprise sont en effet souvent soucieux de « fidéliser » leurs salariés, ce qui passe par la possibilité pour tout leur personnel, et pas seulement les cadres, de trouver à se loger correctement et durablement.

Deuxièmement, il existe une volonté d'aider les petites communes qui le souhaitent à réhabiliter des bâtiments communaux pour y loger des jeunes ménages. Cela peut en outre permettre de maintenir une classe dans l'école voisine.

Troisièmement, il convient de produire des logements en rez-de-chaussée, pratiques et proches des commerces et services pour offrir aux per-



sonnes âgées un cadre de vie confortable tout en les libérant de leur ancienne grande maison pour y loger une famille.

Pour finir, il est impératif de lancer une opération importante de réhabilitation et de redynamisation des centres anciens dans les zones urbaines par la mise en oeuvre d'une OPAH Renouvellement Urbain. L'objectif est ici de créer de l'habitat supplémentaire sans consommation de terres agricoles et d'améliorer la qualité du bâti dans les centres-villes à caractère architectural particulièrement marqué.

Le PLH s'insère dans un schéma général de règles d'urbanisme soumis à une hiérarchie :

- la règle supérieure nationale (essentiellement inscrite dans le code de l'urbanisme et dans le code de la construction et de l'habitation.)

- le ScoT (Schéma de Cohérence Territoriale), élaboré au niveau d'un territoire assez vaste, par exemple un agglomération, ou dans notre cas un territoire rural d'une superficie de 1200 km<sup>2</sup> ; un ScoT est élaboré par les élus locaux, à leur demande et sous leur égide. Le Pays "Vignoble gaillacois, bastides et Val Dadou" porte un schéma de cohérence territoriale.

- des programmes thématiques spécifiques créés par certaines communes importantes ou un ensemble de communes. Par exemple, la communauté de communes Tarn et Dadou crée son Programme Local de l'Habitat.

- des documents d'urbanisme élaborés par chaque commune qui gèrent les règles d'utilisation du sol, à l'échelle de chaque parcelle de terrain (Plan Local d'Urbanisme ou carte communale).

## Un avantage politique non négligeable

Le budget de l'Etat est soumis à de fortes contraintes mais le logement reste un axe important de sa politique. Les budgets de l'Etat consacrés au logement existent bien mais ne sont pas extensibles.

Avoir un PLH permet de dimensionner le besoin et d'optimiser la programmation. Ainsi au moment des grands arbitrages, une collectivité capable de porter un projet intercommunal organisé sur plusieurs années a de meilleurs atouts en main.

Ce phénomène s'est amplifié avec la possibilité donnée aux collectivités locales de bénéficier de la «délégation des aides à la pierre». Ces collectivités-là, très impliquées dans la politique de l'habitat sont les premières servies. Les collectivités dotées de PLH ambitieux viennent ensuite. Hors PLH il ne reste pas grand-chose.

Cette logique est déjà en place à l'échelle de Tarn et Dadou puisque, lorsque la communauté a décidé volontairement de se lancer dans son PLH, elle a perçu une dotation d'Etat dite : DGF-renforcée.

## Au programme pour les 6 mois à venir : organisation et mise en place des procédures sont les maîtres-mots

Des réunions d'information sur les actions inscrites au projet de PLH avec les élus, et les partenaires associés (DDE, bailleurs publics sociaux par exemple Tarn Habitat, CAUE...) vont être organisées.

En ce qui concerne le parc de logements sociaux publics, l'attribution de l'aide financière aux constructeurs de logements sociaux publics locatifs a été décidée, il faut maintenant la finaliser (réception des dossiers de demande d'aide, instruction, versement des acomptes...).

Pour ce qui est du parc de logements privés, un cahier des charges va être élaboré destiné à la consultation de prestataires extérieurs pour l'étude préalable et la mise en oeuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Enfin, le service d'information géographique de Tarn et Dadou va procéder à une évaluation des disponibilités foncières sur le territoire sur le foncier et l'urbanisme.

### Participation de la communauté de communes à la production de logements locatifs sociaux publics - Programmation 2008/2009

Opérateurs	Commune	Nombre de logements subventionnés	Coût d'opération € H.T.	Coût Travaux	Subvention TED
OPDHLM Tarn Habitat	Graulhet En Gach	32	3 890 000	2 806 000	128 000
OPDHLM Tarn Habitat	Cadalen Village	14	1 792 636	1 106 565	56 000
Commune de Gaillac	Gaillac Port Fabry	12	1 080 580	715 580	48 000
Commune de Parisot	Parisot Village	3	221 840	188 000	12 000
SCHLM Maisons Claires	Parisot Bounal	8	1 020 958	687 490	32 000
SCHLM Maisons Claires	Graulhet Nabeillou	8	1 413 417	982 069	32 000
Commune de Cestayrols	Cestayrols Village	1	77 779	66 083	4 000
SNI Nouveau Logis Méridional	Gaillac ZAC de Pouille	8	1 075 551	750 105	32 000
<b>TOTAL</b>		<b>86</b>			<b>344 000</b>

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