

Porter A Connaissance Habitat

Pour la révision du POS en PLU de Castelsarrasin

Territoire de Référence (TR) :
Communauté de Communes de Castelsarrasin-Moissac
(CC-CM)

Destinataire : SCADT/BG2E suite à sa demande du 22 juillet 2014

Pièces jointes : données issues de Koalha + extraits d'études

Copie (avec pj) : DTA de Castelsarrasin-Moissac

A – Y-a-t'il un besoin en logements ou en structures adaptées sur ce territoire ?

(1/5) (source INSEE – voir fiche « socio-démographie » des données)

- Ce territoire connaît un essor démographique sur la période récente 1999-2010 [plus que sur le Territoire de Référence = TR]
 - dû à la fois au solde migratoire positif [2x plus qu'en TR],
 - et au solde naturel légèrement positif [un peu moins qu'en TR]
- Sur cette période récente, on constate surtout l'accueil d'anciens de +75 ans, puis de 15-29 et 45-59 ans avec quelques enfants [même tendance sur le TR, mais sans enfants]
- Les jeunes de -20 ans sont moins nombreux que les anciens de +60 ans [indice de jeunesse 2010 de 0,79, contre 0,78 en TR, 0,93 en Tarn & Garonne = T&G ; 0,89 en région Midi-Pyrénées = MP et 1,11 en France = Fr]

A – Y-a-t'il un besoin en logements ou en structures adaptées sur ce territoire ?

(2/5) (source INSEE – voir fiche « socio-démographie » des données)

- Ce territoire... a accueilli de nombreux nouveaux ménages, plutôt petits (+ 794 ménages pour + 970 habitants entre 1999 et 2010)

[proportionnellement plus qu'en TR]

- et a connu du desserrement [causes du desserrement : vieillissement, célibat prolongé, décohabitations, séparations-divorces...]
 - le nombre des ménages a évolué plus vite que sa population [même tendance qu'en TR]
 - la taille moyenne des ménages a baissé, [de 2,44 en 1999 à 2,26 en 2010 ; à peu près comme en TR]
- et reste relativement forte

[2,26 en 2010, contre 2,32 en T&G ; 2,18 en MP et 2,27 en France = Fr]

A – Y-a-t'il un besoin en logements ou en structures adaptées sur ce territoire ?

(3/5) (sources INSEE et SITADEL – voir fiche « point mort » des données)

- Entre 1999 et 2010, sur les 889 logements construits :
 - ♦ 364 logements ont servi à assurer ce desserrement, ce qui a donc constitué une lourde charge pour le territoire
 - ♦ 151 logements ont servi au renouvellement du parc existant [logements détruits ou ayant changés d'affectation, fusion de logements...], ce qui a constitué une charge pour le territoire
 - ♦ 0 logement a quitté le parc des résidences principales pour alimenter les logements vacants ou résidences secondaires, c'est même le mouvement inverse qui s'est produit pour 30 logements
 - ♦ 404 logements (45%) ont eu un effet démographique, soit un accueil de nouvelle population

A – Y-a-t'il un besoin en logements ou en structures adaptées sur ce territoire ?

(4/5) (source INSEE – voir fiche « socio-démographie » des données)

- Sur ce territoire :
 - les actifs ayant un emploi ont augmenté entre 1999 et 2010 (+26%)
 - et ils travaillent un peu plus à l'intérieur de ce territoire, pôle d'emploi secondaire [indicateur de concentration de l'emploi (1) en hausse, de 117 en 1999 à 121 en 2010, contre 113 en TR, 89 en T&G et 100 en MP]
 - le taux d'activité (2) augmente un peu [de 49% en 1999 à 51% en 2010, contre 52 % en TR, 55% en T&G et 56% en MP]

(1 : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone)

(2 : part des actifs, occupés + chômeurs, sur la population totale concernée)

A – Il y a un besoin important en logements et structures ! (5/5)

- Sur ce territoire, les indicateurs d'appréciation des besoins en logement sont forts :
 - développement démographique récent,
 - un apport de ménages et un desserrement de ceux existants
[consommation de 364 logts à comparer aux 404 logts ayant eu un effet démographique]
 - une présence d'emploi et d'activité, en hausse
 - Mais on constate aussi : un très gros apport de +75 ans, et 29% de la population a plus de 60 ans
[contre 26% en T&G et 25 % en MP, en 2010],
- ★ **Enjeux = produire du logement, nécessaire notamment à l'accueil de familles, mais aussi prévoir des structures pour les anciens**

B – Quels logements faut-il produire sur ce territoire ? (1/3)

(source FILOCOM – voir fiche « logement 2 » des données)

- En 2011, les ménages sont constitués à 65% de petits ménages (1-2 personnes)
[contre 65% en TR, 63% en T&G, 66% en MP],
27% de ménages moyens (3-4 pers.)
[contre 27% en TR, 30% en T&G, 28% en MP],
7% de grands ménages (5 pers. et +)
[contre 8% en TR, 7% en T&G, 6% en MP]
- En 2011, les résidences principales sont constituées à 15% de petits logements (1-2 pièces)
[contre 17% en TR, 15% en T&G, 20% en MP],
58% de logements moyens (3-4 pièces)
[contre 57% en TR, 57% en T&G, 53% en MP]
26% de grands logements (5 pièces et +)
[contre 27% en TR, 28% en T&G, 27% en MP]

★ Enjeu = produire des petits logements

B – Quels logements produire ? (2/3)

(sources INSEE et SITADEL – voir fiche « logement 1 » des données)

- En 2010, les résidences principales sont constituées à 72% de maisons [contre 76% en TR, 79% en T&G et 66% en MP], au détriment des appartements
 - Entre 2006 et 2012, les constructions neuves se sont développées à 87% en individuel, [contre 94% en TR, 90% en T&G et 59% en MP], au détriment du collectif à 13% [contre 6% en TR, 10% en T&G et 41% en MP]
- ★ **Enjeu = continuer à introduire du bâti regroupé ou collectif, pour atténuer la consommation d'espace**

B – Quels logements produire ? (3/3)

(source FILOCOM – voir fiche « logement 2 » des données)

- En 2011, les résidences principales sont occupées à 60% par des propriétaires, % stable depuis 1999
[contre 62% en TR, 66% en T&G, 61% en MP],
au détriment du locatif privé, en hausse à 28%
[contre 27% en TR, 25% en T&G, 28% en MP]
et du locatif social, en baisse à 9 %
[contre 7% en TR, 6% en T&G, 7% en MP]

★ **Enjeu = continuer d'introduire du locatif,
pour diversifier le parc,
accueillir des jeunes et des familles,
favoriser les parcours résidentiels,
et pérenniser les équipements**

C – Faut-il du logement

à loyer maîtrisé sur ce territoire ? (1/7)

(sources FILOCOM, voir fiche « logement 2 », et DDT82/SUHRU/BEPH)

- En 2011, sur ce territoire, le taux de logements locatifs sociaux HLM reste faible (9%)
[cependant supérieur au 6,1% du T&G, l'un des départements les plus en retard, dans l'une des régions les plus en retard, avec un taux de 7,4% en MP, contre environ 16% en France]

- Au 31 décembre 2013, étaient recensés sur ce territoire :

- 719 logements sociaux HLM
- 38 logements conventionnés communaux
- 56 logements conventionnés ANAH,
ce qui porte le parc social à 813 logements,
soit environ 15% des Résidences Principales

C – Faut-il du logement à loyer maîtrisé sur ce territoire ? (2/7)

(sources INSEE, DGFIP et FILOCOM – voir fiches « socio-démographie » et « fragilités face au logement » des données)

- **Entre 1999 et 2010, ce territoire a attiré...**
 - + **45% d'employés** [contre +28% en TR, +27% en T&G et +15% en MP]
 - + **28% de retraités** [contre +25% en TR, +32% en T&G, +30% en MP]
 - **4% d'ouvriers** [contre +4% en TR, +14% en T&G et +5% en MP]
- **En 2010, le revenu fiscal moyen est de 17 750 €**
[contre 17 878 € en TR, 19 691 € en T&G, 22 119 € en MP]
- **En 2011, 70% des ménages peut prétendre à un logement social**
[contre 70% en TR, 66% en T&G, 60% en MP], dont **39 % à un logement très social**,
[contre 40% en TR, 36% en T&G, 31% en MP], et parmi ceux-ci **15% sont pauvres** [contre 16% en TR, 13% en T&G, 12% en MP]

C – Faut-il du logement à loyer maîtrisé sur ce territoire ? (3/7)

(sources FILOCOM et Pôle Emploi – voir fiches « fragilités » et « socio-démographie » des données)

- De 1999 à 2011, les ménages sous le seuil de pauvreté ⁽¹⁾(814 €/mois pour une personne seule, en 2011)
 - sont en hausse en nombre (1 399 ménages en 2011) [+32%, contre +11% en TR, +9% en T&G, +7% en MP]
 - et leur part augmente, représentant 25% des ménages en 2011 [contre 26% en TR, 23% en T&G et 19% en MP]
- De 2001 à 2011, le nombre de chômeurs de catégorie A, ainsi que ceux de moins de 25 ans, ont augmenté

(1 : 50 % du revenu net médian annuel par unité de consommation)

C – Faut-il du logement à loyer maîtrisé sur ce territoire ? (4/7)

(source RPLS : Répertoire Parc Locatif Social – voir fiche « fragilités »)

- Au 1er janvier 2013, les 716 logements sociaux HLM, recensés dans cette source (15 logements de type T1, 54 T2, 315 T3, 248 T4 et 84 T5 et plus, à 24% en individuel), ramenés à 1 000 hab, représentent un ratio de 60 logements sociaux [contre 44 en TR, 33 en T&G, 45 en MP]
- En 2013, le taux de vacance est relativement faible [6% contre 6% en TR, 6% en T&G; 4% en MP] par contre, le taux de mobilité (1) est fort [17% contre 15% en TR, 13% en T&G; 12% en MP] ce qui dénote de peu de tension

(1 : nombre de logements libérés reloués, sur le parc total de logements)

C – Faut-il du logement à loyer maîtrisé sur ce territoire ? (5/7)

(sources RPLS et Numéro Unique – voir fiche « fragilités » des données)

- Entre 2007 et 2012, la moyenne annuelle de mise en location est de 20 logements sociaux [contre 32 en TR]
- En 2013, l'âge du parc se répartit à 38% avant 1970, 30% entre 1970-1999 et 32% entre 2000 et 2012,
- En 2013, le nombre de demandeurs, ramené à 100 logements locatifs sociaux, n'est pas connu ce qui ne permet pas d'apprécier la pression de la demande. Par contre, en 2012, d'après l'Union Sociale Habitat (USH), ce territoire a concentré 213 demandes HLM, soit 7,7% de la demande départementale

C – Il y a un fort potentiel de besoins en logements à loyers maîtrisés sur ce territoire ! (6/7)

- Sur ce territoire, les indicateurs d'appréciation des besoins en logements sociaux sont importants :
 - un fort apport d'employés et de retraités,
 - une présence de revenus modestes et très modestes [70 et 39% des ménages],
 - 1 ménage sur 4 (25%), sous le seuil de pauvreté,
 - un parc social encore sous représenté, plutôt ancien en âge, qui progresse peu et très demandé

★ Enjeu = continuer à produire du logement à loyer maîtrisé (public ou privé conventionné), pour encore améliorer l'offre sociale

C – Argumentaire pour du logement à loyer maîtrisé (7/7)

- il permet, par son taux de rotation, un roulement de population pérennisant les commerces et les écoles,
- il permet le logement des ouvriers et salariés, et donc le développement du tissu économique (la question du logement de la main d'œuvre intervient dans la stratégie d'implantation des entreprises, puis le personnel est fidélisé et les entreprises ne sont pas tentées de délocaliser du fait du coût du logement),
- il favorise la mixité et la cohésion sociales, en mélangeant locataires et propriétaires, jeunes et moins jeunes, petits et grands logements,
- il incite le parc privé à se réhabiliter, en créant une saine concurrence,
- il permet l'accueil et la dé-cohabitation des ménages à revenus modestes ou intermédiaires, en favorisant les parcours résidentiels,
- il atténue le renchérissement du foncier, en constituant une offre alternative,
- il régule le marché local de l'habitat, en réduisant la pression sur le marché locatif en général,
- il évite l'exploitation des plus faibles par les marchands de sommeil,
- il constitue un service indispensable à une grande majorité des administrés,
- il est un levier essentiel de l'aménagement durable du territoire, permettant de rééquilibrer les zones urbaines et de dynamiser les zones rurales...
- ...c'est donc un véritable atout, indispensable au dynamisme, à l'équilibre et à la **qualité de vie de nos communes.**

D – Quelles fragilités face au logement ?

(1/7) (source FILOCOM – voir fiche « logement 2 » des données)

- Entre 1999 et 2011, les résidences secondaires ne sont pas entrées en concurrence avec le parc des résidences principales
 - leur nombre a augmenté, mais elles ne représentent en 2011 que 3% du parc total,
[contre 3% en TR, 6% en T&G ; 10% en MP]

★ Il n'y a donc pas de tension sur le parc des résidences principales

D – Quelles fragilités face au logement ? **(2/7)** (source FILOCOM – voir fiche « logement 2 » des données)

- **Entre 1999 et 2011, le taux de logements vacants est en légère hausse et fort,**
[12% du parc total en 2011, contre 12% en TR, 11% en T&G et 10% en MP]
- ★ **Une vacance totale à étudier de plus près**
- **La vacance de plus d'1an est en légère hausse, entre 2001 et 2011, mais reste dans la moyenne en 2011**
[de 6 à 7%, contre 8% en TR, 7% en T&G, 6% en MP]
- ★ **La vacance ne semble donc pas en voie de durcissement**

D – Quelles fragilités face au logement ?

(3/7) (source SITADEL – voir fiche « logement 1 » des données)

- Le nombre de logements produits par an est passé de 126, entre 1999 et 2005, à 65 entre 2006 et 2012
- Ramené à 1 000 habitants, l'indice de construction ⁽¹⁾ est passé de 11 entre 1999 et 2005 à 5 entre 2006 et 2012

[contre 5 en TR, 7 en T&G et 8 en MP]

★ La pression foncière a fortement baissé sur ce territoire

(1 : nombre de logements construits / an / 1 000 habs)

D – Quelles fragilités face au logement ?

(4/7) (source INSEE – voir fiche « logement 1 » des données)

- En 2010, 51% des ménages sont présents depuis 10 ans ou plus [contre 54% en TR, 49% en T&G et 48% en MP]
 - Les nouveaux arrivants ont emménagé
 - à 20% entre 2 et 4 ans
[contre 18% en TR, 20% en T&G et 20% en MP]
 - à 15% entre 5 et 9 ans
[contre 16% en TR, 17% en T&G et 16% en MP]
 - à 14% depuis moins de 2 ans
[contre 13% en TR, 14% en T&G et 15% en MP]
- ★ Les ménages anciens sont tout juste majoritaires

D – Quelles fragilités face au logement ?

(5/7) (source FILOCOM – voir fiche « fragilités » des données)

- En 2011, les ménages à faibles revenus (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM = niveau du très social) sont à :
 - 42% propriétaires occupants,
[contre 45% en TR, 49% en T&G, 43% en MP]
 - 36% locataires privés,
[contre 37% en Tr, 34% en T&G, 37% en MP]
 - 18% locataires HLM
[contre 14% en TR, 13% en T&G, 15% en MP]

★ Sur ce territoire, la tension se situe surtout sur le marché des propriétaires occupants, puis sur les locataires privés et locataires HLM (à noter le rôle « social de fait » du parc privé)

D – Quelles fragilités face au logement ?

(6/7) (source DDT82/SUHRU/BEPH)

- Il a été recensé 4 opérations «potentiellement de Robien» sur ce territoire entre 2003 et 2007, représentant 232 logements au total (7 logts individuels et 225 logts collectifs)
- ★ Ce territoire a donc été impacté par des opérations d'investissement locatif, entre 2003 et 2007

D – Ce territoire connaît quelques fragilités ! (7/7)

- Il existe certains indicateurs de tension :
 - une vacance à surveiller
 - une présence de précarité chez les propriétaires occupants, puis les locataires privés et les locataires HLM

★ Enjeux =

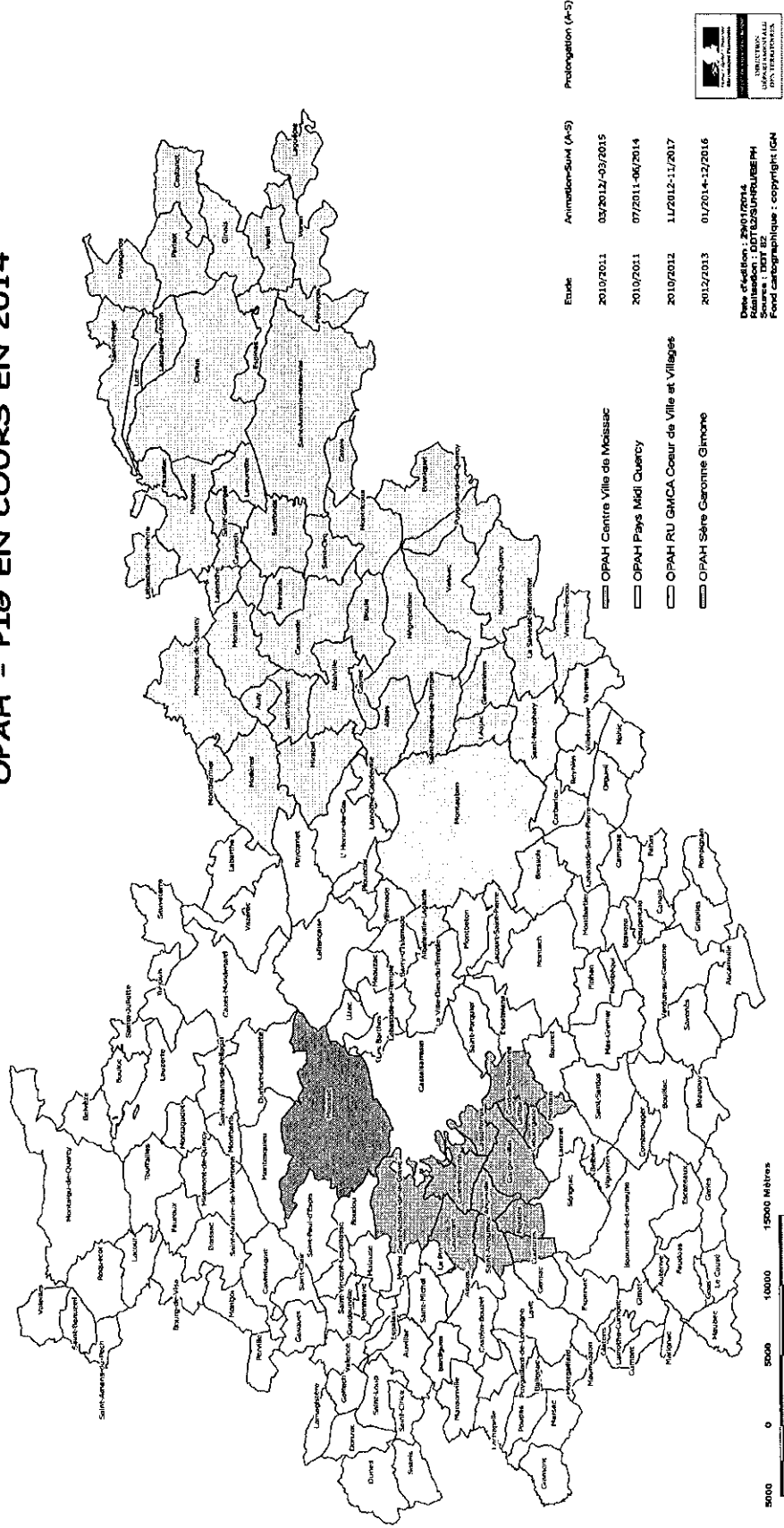
- diversifier le parc en continuant à introduire du logement locatif, notamment à loyer maîtrisé, pour constituer une offre alternative, favoriser les parcours résidentiels et réguler le marché local du logement
- étudier la nécessité d'une opération Habitat

E - Y-a-t'il matière à initier une opération Habitat sur ce territoire ? (1/5)

(source DDT82/SUHRU/BEPH)

- Ce territoire n'est plus actuellement couvert par un programme Habitat !

OPAH - PIG EN COURS EN 2014



E – Quelques indicateurs sur le parc existant (2/5)

(source FILOCOM – voir fiches « logement 2 » et « fragilités » des données)

- Le parc des résidences principales a été achevé :
 - à 32% avant 1949 (1 758 logements en 2011)
[contre 37% en TR, 36% en T&G, 30% en MP]
 - à 48% entre 1949 et 1999 (2 700 logements)
[contre 46% en TR, 42% en T&G, 51% en MP]
 - à 20% entre 2000 et 2011 (1 108 logements)
[contre 16% en TR, 22% en T&G, 19% en MP]
- En 2011, 2% des résidences principales privées étaient de qualité médiocre et très médiocre (catégories cadastrales 7 et 8) [contre 3% en TR, 4% en T&G, 4% en MP]
- ★ Un parc contrasté en date, mais de bonne qualité

E – Quelques indicateurs sur le parc existant (3/5)

(source FILOCOM – voir fiche « fragilités » des données)

- En 2011, les 2 152 ménages à faibles revenus (niveau du logement très social) sont :
 - à 42% (900 ménages) propriétaires occupants
[contre 45% en TR, 49% en T&G, 43% en MP]
 - à 36% (776 ménages) locataires privés
[contre 37% en TR, 34% en T&G, 37% en MP]
 - à 18% (393 ménages) dans le parc HLM
[contre 14% en TR, 13% en T&G, 15% en MP]

★ Une précarité touchant les propriétaires occupants,
puis les locataires privés et locataires HLM

E – Quelques indicateurs sur le parc existant (4/5)

(source FILOCOM et étude DDT82/SUHRU/BEPH)

- L'analyse des données 2007 sur le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) sur le territoire de la CC-CM (ancienne composition) montre (voir extrait de l'étude) :
 - un PPPI et une population l'occupant importants en volume,
 - une problématique touchant tout type de logement (surtout l'individuel, mais aussi le collectif), et de ménages (propriétaires occupants et locataires, surtout âgés), avec un risque de saturnisme à surveiller
- ★ Sur 11 niveaux de priorité identifiés sur le département, ce territoire arrive en priorité 4 (prioritaire)

E – Quelques indicateurs sur le parc existant (5/5)

(source FILOCOM et étude DDT82/SUHRU/BEPH)

- L'analyse des données 2009 du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de la CC-CM (ancienne composition) montre (voir extrait de l'étude) :
 - un territoire accueillant environ 11% des ménages tarn-et-garonnais potentiellement intéressés par ce programme
- ★ Sur ce territoire, le programme « Habiter Mieux » doit pouvoir correspondre à un nombre important de ménages,
- ★ Sur 13 niveaux de priorité identifiés sur le département, ce territoire arrive en priorité 5 (prioritaire)

F – Outils de planification au service du logement (1/2)

(source Code de l'Urbanisme)

- Les secteurs des zones U ou AU des PLU
à proportion de logements d'une taille minimale
[article L123-1-5.15°]
- Les secteurs des zones U ou AU des PLU
à pourcentage de catégories de logements
définis dans un objectif de mixité sociale
[article L123-1-5.16°]
- Les servitudes des zones U ou AU des PLU
pour la réalisation de programmes de logements
définis dans un objectif de mixité sociale
[article L123-2b]

F – Outils de planification au service du logement social (2/2)

(source Code de l'Urbanisme)

- L'ajustement des règles de stationnement
(maxi 1, voire 0 place / logement)
[article L123-1-13]
- La majoration du volume constructible
(+50% maxi/ densité, gabarit, hauteur, emprise au sol)
[article L127-1]
- Les quotas de logements sociaux dans les ZAC
[article R311-7]

G – Habitat non conventionnel

(source DDT82/SUHRU/MIL)

- Depuis 2000, un habitat atypique (résidences démontables ou mobiles constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs) **se développe, pour plusieurs raisons** (précarité, stades de sédentarisation de gens du voyage, saisonniers agricoles, personnes en marge de la société par choix ou contrainte...) **constituant un habitat précaire, voire indigne**
 - **Il y a nécessité à s’interroger sur ce type d’habitat** (ampleur, caractéristiques [alternative à un habitat pérenne non accessible financièrement, étape du parcours résidentiel, choix par défaut ou choix de vie, autre forme d’habiter...] et devenir...)
- ★ **Enjeu = se positionner dans l’espace et le temps sur l’habitat atypique, ses conséquences et son devenir sur la GMCA**