

CAUE

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Tarn-et-Garonne  
Espace Info Energie de Tarn-et-Garonne

# L'HABITAT SOCIAL en Tarn-et-Garonne



*Le Tarn-et-Garonne, par la proximité et le dynamisme des agglomérations toulousaine et montalbanaise, connaît un essor démographique sans précédent, et par conséquent un accroissement de la demande de logements. Or, une large part de sa population peut prétendre à **un logement social**. Favoriser cet habitat dans le département, c'est offrir un cadre de vie adapté aux attentes et aux besoins de ses habitants.*

## Le logement social en France ... ... un peu d'histoire



Après 1945, en réponse à la pénurie de logements, les HBM sont remplacées par les **Habitations à Loyer Modéré** ou **HLM**, financées massivement par l'Etat. Il s'agit de "construire vite, au moindre coût et en grande quantité", soit 300 000 logements par an sur 5 ans : les "grands ensembles" apparaissent dès 1960.

Jusqu'au 19<sup>e</sup> siècle, la question du logement ne relève pas des institutions publiques, mais de propriétaires privés parfois peu scrupuleux. Face à sa dégradation, aux conséquences désastreuses sur l'hygiène et la santé des habitants, des mesures sont prises dès 1894 pour créer des logements à prix social. Les sociétés anonymes d'**Habitations Bon Marché** ou **HBM**, devenues offices publics en 1912, sont créées. Après la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale, la crise du logement étant plus aiguë, la loi Loucheur de 1928 programme 260 000 logements en 5 ans ... décision stoppée par la crise économique de 1929.

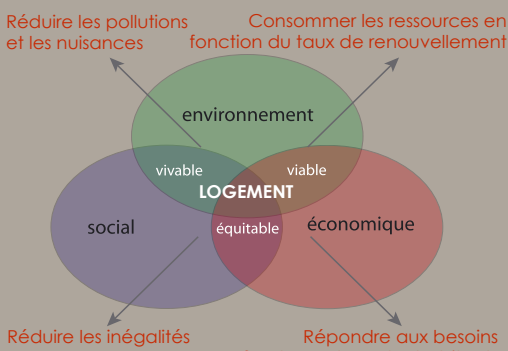


## Le logement social en Tarn-et-Garonne ... ... aujourd'hui et demain

Une génération après la création de ces ensembles "de tours et de barres", l'insatisfaction générale se fait sentir : elle porte sur l'éloignement, le manque d'espace, le cadre de vie, le phénomène de "ghetto"... et l'insuffisance d'offre de logements compatibles avec les besoins et les ressources des habitants.

Cette crise nationale a bien sûr une résonance sur le département. Depuis janvier 2006, le **Conseil Général de Tarn-et-Garonne a mis en oeuvre la délégation des "aides à la pierre"**, c'est-à-dire la compétence d'attribuer des aides publiques pour la construction ou la réhabilitation de logements publics ou privés. A terme, ce sont plus de 1600 logements neufs prévus à l'horizon 2010.

*Le logement social permet à des personnes aux revenus trop modestes pour accéder au marché foncier concurrentiel de se loger décemment en zone urbaine ou rurale. Il favorise la cohésion sociale, répond aux besoins fondamentaux des populations et peut être exemplaire dans une approche de développement durable.*





# L'habitat social ... ... un outil de développement

Le Tarn-et-Garonne est un territoire attractif et dynamique, aux nombreux atouts :

- **une localisation centrée au coeur de Midi-Pyrénées**
- **des axes de communication rapides et structurés**
- **un cadre de vie diversifié**, entre le charme des villages ruraux et les ressources des villes et bourgs plus importants... à préserver soigneusement !
- **des typologies d'habitat différents**, de l'individuel au collectif, de la maison en village à l'immeuble de ville, du bâti ancien à la construction contemporaine.



A l'horizon 2025, selon l'INSEE, c'est entre 30 000 et 50 000 habitants de plus qui sont attendus sur le département... avec des effets directs sur la nécessité en logements et plus particulièrement en logements sociaux.

*Dans ce contexte, le logement social représente une réelle opportunité de mener une réflexion afin d'améliorer l'accueil d'une population de plus en plus nombreuse et de conforter la qualité de notre cadre de vie. Pour un équilibre durable de notre territoire rural et urbain, le lien entre habitat-emploi-services-équipements-déplacements doit être pris en compte lors de tout projet d'aménagement.*

## **une approche intercommunale**

Mobilité de l'emploi, demande croissante de services et d'activités, évolution de la consommation, ... , autant de facteurs actuels qui nécessitent la prise en compte d'une vision globale des politiques d'urbanisme, d'habitat, de transports et d'équipements, à l'échelle d'un "pays" ou d'un bassin de vie.

## **un projet communal**

La même cohérence doit être recherchée à l'échelle communale. Tout opération d'habitat doit, non seulement intégrer les problématiques de logement, mais aussi celles du développement urbain, des voiries, des équipements, des espaces publics, des espaces à protéger, et de l'environnement.

Des outils existent pour mener à bien **une politique foncière responsable**.

## **des réalisations de qualité**

Ces opérations d'habitat social offrent des opportunités multiples de revaloriser du patrimoine bâti, de revitaliser un coeur de village, de restructurer ou créer un quartier, ... tout en proposant **des architectures contemporaines adaptées à des programmes variés**.



Etudes plan de masse Le Prê Vert à Caussade  
Arch. : B. SALOMON



"La Croix de Rouby" à Lavilledieu-du-Temple  
Arch. : S. CAPMAS, P. LABORDERIE, J.L. ROUGES

# Quelles qualités ... ... pour l'habitat social ?

Mieux répondre aux besoins et aux attentes des habitants et prendre en compte les nouvelles exigences environnementales, urbaines, sociales et techniques, tels sont les enjeux à relever pour un habitat social de qualité ... enjeux inscrits dans la loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain :

*"... la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat... en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ..."*



Lotissement "Les Places" à Montels  
Arch. : C. BOISSIERES



Logements "Le Treillou" à Montauban  
Arch. : L. et R. CAMBEDOUZOU



Résidence "Elie Rachel" à Génèbrières  
Arch. : L. GONZALEZ



## les qualités paysagères et urbaines

Comme pour toute opération d'aménagement, l'inscription d'un projet de logements sociaux en cohérence avec le site, qu'il soit rural ou urbain, est le premier critère d'**insertion paysagère et urbaine** des bâtiments, mais aussi d'**intégration sociale** de ses futurs habitants.

Dans un contexte économique tendu de pénurie de logements sociaux, d'inflation du coût du foncier et des dépenses énergétiques, il convient de retenir quelques principes fondamentaux :

\*analyser **la localisation du terrain d'implantation** et favoriser la proximité et les liaisons avec le centre-bourg

\*tirer parti **des caractéristiques physiques du terrain**, éviter un relief trop accidenté et un sol peu résistant, étudier l'exposition optimale, préserver les éléments identitaires (arbres, murets, ...)

\*favoriser **la continuité urbaine** (alignement, prospect, volumétrie, parcellaire, ...), adapter **la densité au contexte existant** et proposer **la mixité des logements** (collectif, groupé, individuel, ...)

\*concevoir **des espaces publics fonctionnels, conviviaux et faciles d'entretien** (faible emprise des voies avec mixité d'usage, stationnements suffisants et bien répartis, espaces communs adaptés aux attentes des habitants, clôtures homogènes, ...)



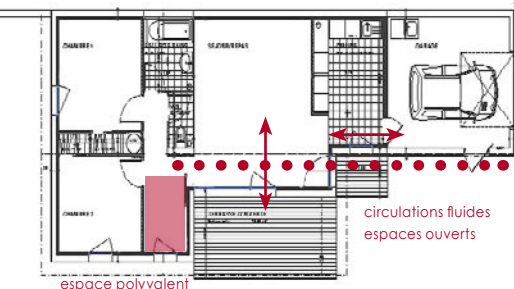
"Le Clos de Roucantin" à Campsas  
Arch. : B. BOURDONCLE



Résidence "Le Montalba" à Montauban



Si les lieux du social ont une exigence de qualité, le regard porté sur ses habitants sera différent, le comportement de ses usagers sera plus respectueux... et l'intégration sociale plus aisée.



## les qualités d'usage

Comme pour toute habitation, un logement social réussi, doit, avant tout, répondre aux besoins des futurs habitants, besoins variables en fonction des origines sociales, des âges, des étapes de la vie, ...

**Autant de modes de vie, autant de modes d'habiter** : le logement social locatif doit apporter des réponses adaptées à cette mobilité et offrir une transition vers l'accession à la propriété.



## les qualités architecturales

Les opérations d'habitat social, grâce à la créativité des concepteurs et à la volonté des opérateurs, offrent des images multiples, s'insérant dans des situations parfois complexes, tel un secteur classé par exemple. Elles répondent à **des exigences qualitatives et réglementaires** précises : des logements adaptables, économes en énergie, avec un bon confort thermique, visuel, acoustique, ...



Résidence Edouard Forestié à Montauban  
Arch. : J.F. COMBES



Lotissement "Canans" à Réalville  
Arch. : B. BOURDONCLE

Une opération de logements réussie architecturalement doit prendre en compte plusieurs facteurs :

- \***une expression générale soignée**, du traditionnel au contemporain, en réinterprétant l'architecture locale par exemple
- \***des volumes et des façades simples**, avec plus de liberté dans le traitement des détails : matériaux et couleurs, percements et dispositifs d'occultation, ...

- \***une relation du logement avec l'extérieur étudiée**, avec des espaces en interface entre la façade, la clôture et les annexes pour plus d'intimité

- \***des plans de logements plus fluides et plus compacts** pour une meilleure adaptabilité et accessibilité à des usagers diversifiés, pour une prise en compte des économies énergétiques, pour une réponse ajustée au resserrement des coûts.

## les qualités environnementales

Une opération d'habitat social doit s'inscrire dans **une démarche de développement durable**, répondre aux préoccupations environnementales actuelles et futures, intégrer la réglementation en vigueur et à venir. La prise en compte des problématiques d'économie d'énergie, d'isolation thermique et phonique, de gestion de l'air, des déchets et des eaux pluviales, ... permet de diminuer les charges des usagers tout en ayant un effet bénéfique pour l'environnement.

En intégrant **la notion de coût global**, depuis l'investissement foncier jusqu'à la maintenance en passant par toutes les phases de conception, de construction, de transformation et d'adaptation jusqu'à celles de déconstruction ou de réhabilitation, les projets de logements sociaux peuvent être des opérations innovantes, performantes, économes et exemplaires.



Lotissement "Rajol" à Labastide-Saint-Pierre  
Arch. : B. BOURDONCLE



Résidence Denis Papin à Caussade  
Arch. : L. GONZALEZ

*Parce qu'il est source de réflexions à la fois sociale, économique et environnementale, et qu'il fédère l'action de nombreux partenaires institutionnels, publics et privés, l'habitat social apporte plus à la collectivité qu'il ne lui coûte. Il est **un des leviers essentiels de l'aménagement durable du territoire tarn-et-garonnais**, permettant de rééquilibrer les zones urbaines et de dynamiser les zones rurales.*

**Pour en savoir plus ...**

**www.caue-mp.fr** rubriques : Boîte à outils territoires  
Nos productions  
Tarn-et-Garonne - documents ressources

www.logement.gouv.fr  
www.tarn-et-garonne.equipement.gouv.fr  
www.adil.org/82/  
www.dsd.cg82.fr

64, rue de la Résistance  
82000 Montauban  
T. 05 63 03 80 88  
F. 05 63 91 22 12  
caue82@cg82.fr

