

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2017
2022





Notre communauté d'agglomération, aux portes de Toulouse et s'ouvrant sur la plaine du Lauragais, dominée par ses coteaux, constitue un territoire périurbain par excellence.

Le Sicoval bénéficie de l'apport de population important caractéristique de notre région Occitanie, mais aussi et particulièrement de l'agglomération toulousaine dont la croissance démographique est une des plus fortes de France. Notre territoire a tous les atouts pour maintenir un développement dynamique et pour relever le véritable défi de la préservation de l'équilibre qui associe un environnement de qualité et un haut niveau de services aux habitants.

Cet objectif, le Sicoval le poursuit depuis 2004, en conduisant une politique de l'habitat réfléchie et planifiée. Avec ce quatrième Programme Local de l'Habitat (2017-2022), approuvé par le Conseil de Communauté en décembre 2017, notre collectivité entend réaffirmer son engagement afin de mieux prendre en compte les besoins de notre territoire. Il s'agit notamment de poursuivre notre action afin de mettre en œuvre quatre grandes orientations illustrées ici par quelques exemples.

• **Maintenir l'attractivité du territoire**

L'adhésion en 2015 à l'EPFL du Grand Toulouse en est un bel exemple. Le territoire du Sicoval s'est doté d'un nouvel outil pour conduire sa politique foncière et la production de logements. Entre 5 et 6 millions d'euros sont inscrits au titre des thématiques de l'Habitat et du Renouvellement urbain dans le Plan pluriannuel d'investissement 2017-2021 par l'agglo et les communes.

De même, pour soutenir la production de logements, le Sicoval déploie son appui aux communes à travers des missions renforcées. Il apporte à celles qui le demandent son expertise dès l'amont des projets jusqu'aux sorties opérationnelles. Il aide ainsi à l'émergence d'opérations de qualité et durables.

• **Maîtriser la consommation foncière en polarisant le développement de l'habitat**

Préserver les espaces naturels et agricoles tout en poursuivant un accueil démographique soutenu ; l'adéquation n'est possible qu'à travers l'intensification et le renouvellement urbain.

L'intensification passe notamment dans les communes à développement mesuré et dans certains secteurs très peu denses par le découpage de parcelles bâties encouragé par la loi ALUR. Le nouveau PLH impulse la démarche Bimby pour une densification douce, sans étalement urbain.

Au-delà de l'économie foncière réalisée, cette démarche permet la production de terrains à bâtir à prix abordable, le maintien à domicile de personnes âgées notamment, et une meilleure répartition des richesses liée à la valorisation foncière.

• **Répondre aux besoins diversifiés des ménages et les accompagner dans leur parcours résidentiel**

Avec un objectif de production de logements à prix abordable, compris entre 20 et 40 % de la production totale de logements selon les communes, le PLH poursuit sa politique d'accueil de ménages actifs, dans une tranche d'âge de 30 à 45 ans, jusqu'alors dans l'impossibilité d'accéder à la propriété sur le territoire et dont la part dans la pyramide des âges est en net déclin.

• **S'assurer de la qualité d'usage, de l'adaptation et de la performance énergétique des logements**

Face à la dynamique démographique, à l'éclatement de la famille « traditionnelle », à l'atomisation du marché de l'emploi, mais face également à la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels, la production soutenue de logements entraîne une intensification et une densification de l'espace déjà urbanisé. Le développement de ce modèle urbain doit s'asseoir sur une haute exigence de qualité des logements visant au confort d'usage des habitants, à la pérennité des résidences (entretien et durabilité de l'enveloppe) et à une utilisation raisonnée des énergies. La mise en œuvre de la certification NF Habitat et NF Habitat HQE, assise sur un partenariat du Sicoval avec l'association Cerqual depuis 2011, se poursuit. Elle se renforce avec un suivi opérationnel des opérations de construction, en interface avec les communes.

Voilà rapidement présentés les grands axes de ce programme et plus largement développés dans ce document.

Le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 est le fruit d'un travail collaboratif et participatif exemplaire. L'ensemble des 36 communes a été concerné. De multiples groupes de travail ont eu lieu réunissant de très nombreux élus.

Sans les communes, la concrétisation de la politique de l'habitat du Sicoval ne pourrait se faire. Aussi, je tiens à remercier, très sincèrement, les communes, de plus en plus nombreuses, qui s'engagent dans la mise en œuvre de ce PLH.

Notre Communauté d'Agglomération a toute sa place entre Lauragais et Métropole, ce lien entre l'urbain et le rural, ce territoire durable, innovant et solidaire. Elle se doit d'être le garant du lien social au plan local dans un contexte de fortes mutations sociétales, environnementales et technologiques.

Par ce Programme Local de l'Habitat 2017-2022, le Sicoval s'engage plus que jamais dans une véritable politique volontariste d'accueil et de développement de son territoire, cohérente et raisonnée.

Jacques Oberti

Président de la Communauté
d'Agglomération du Sicoval

SOMMAIRE

ÉVALUATION DE LA POLITIQUE HABITAT SUR LE TERRITOIRE p. 5 à 28

Une démographie
dynamique : 1 000 habitants
supplémentaires par an
sur le Sicoval p.6

Évolution de la structure
des ménages : un territoire
qui accueille moins
de familles p.8

Un parc de logements
qui amorce
une mutation p.11

Zoom sur les publics
spécifiques p.22

Identification du potentiel
urbanisable p.27

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES p. 29 à 35

Maintenir l'attractivité du
territoire du Sicoval p.31

Maîtriser la consommation
foncière en polarisant
le développement
de l'habitat p.33

Répondre aux besoins
diversifiés des ménages
et les accompagner
dans leurs parcours
résidentiels p.34

S'assurer de la qualité
d'usage, de l'adaptation
et de la performance
énergétique
des logements p.35

PROGRAMME D' ACTIONS p. 37 à 56

ANNEXES
p. 57 à 60

GLOSSAIRE
p. 61 à 65



ÉVALUATION DE LA POLITIQUE HABITAT SUR LE TERRITOIRE

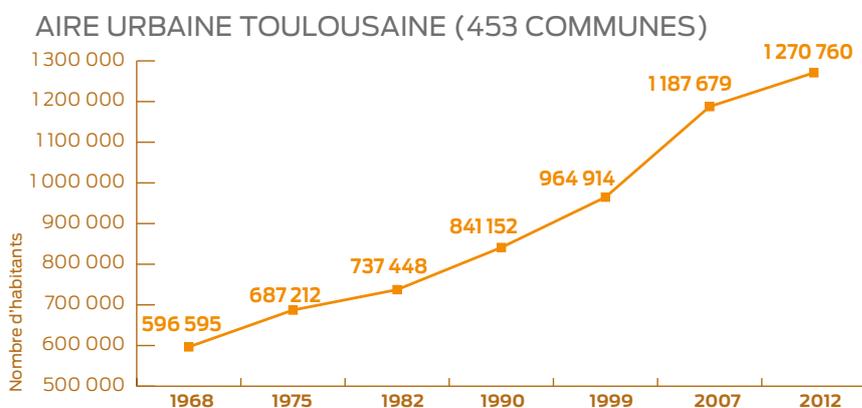
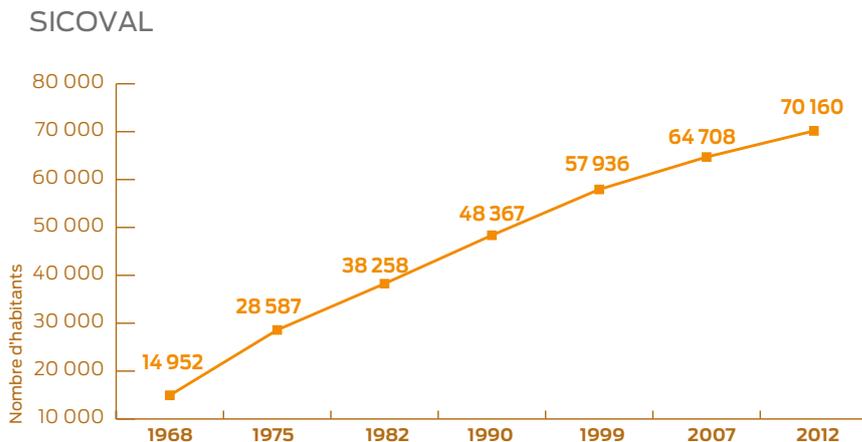


UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE 1 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES PAR AN SUR LE SICOVAL

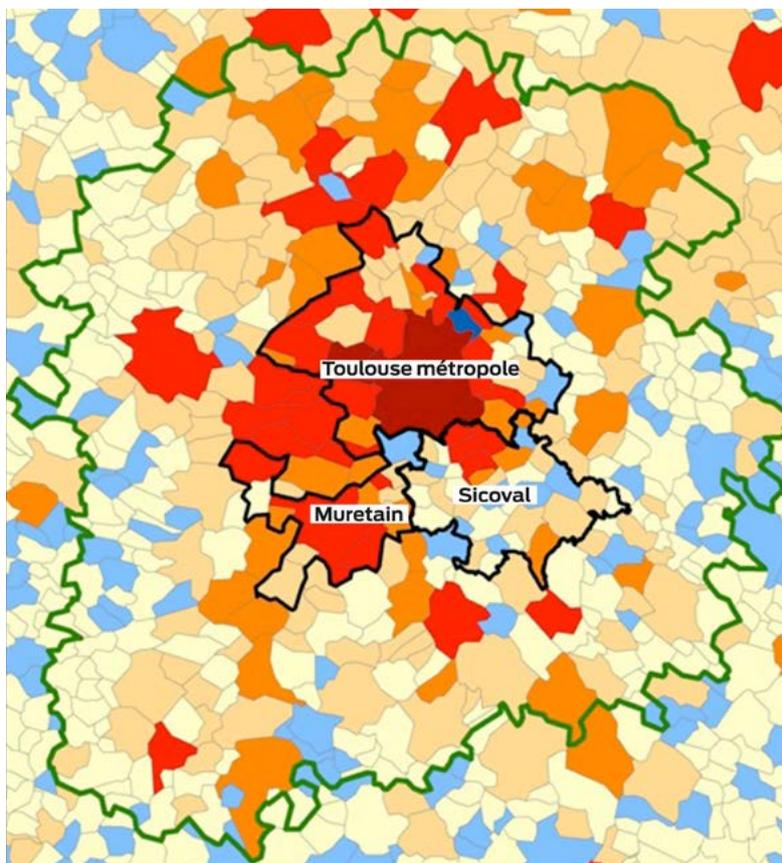
Un accueil de population en adéquation avec le SCOT

Au dernier recensement (INSEE 2012), la population du Sicoval est de 70 160 habitants. Entre 1999 et 2012, le territoire a accueilli 12 224 habitants supplémentaires soit une croissance de 21 %.

Il s'inscrit dans le dynamisme démographique de l'aire urbaine toulousaine où les taux de croissance sont parmi les plus élevés de l'hexagone. L'aire urbaine affiche une croissance de l'ordre de 32 % sur la même période atteignant en 2012 une population de 1 270 760 habitants.



Source : Insee, recensement de la population



ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DE 2007 À 2012 PAR COMMUNE SUR L'AIRE URBAINE TOULOUSAINE

Zones géographiques :

-  Communautés d'agglomération
-  Aire urbaine Toulousaine (2010)

Nombre d'habitants accueillis chaque année :

-  Moins de 0
-  1 - 10
-  10 à 50
-  50 à 100
-  100 à 500
-  Plus de 500

Source : INSEE, RGP 2007 et 2012 - Traitement DPE/ Observatoire territorial

Une croissance portée par le solde migratoire

La hausse de la population enregistrée sur le Sicoval s'explique pour 1/3 par le solde naturel, stable depuis les années 1990 et pour 2/3 par l'arrivée de nouveaux habitants. Ce solde migratoire tend à s'infléchir depuis le début des années 2000.

Le solde naturel (rapport entre les naissances et les décès) correspond à une croissance de 300 habitants par an. Avec environ 2 900 arrivées et 2 200 départs chaque année, le solde migratoire représente 700 nouveaux résidents annuellement. Plus précisément, sur les 18 247 personnes récemment emménagées sur le Sicoval (changement de commune sur les 5 dernières

	1990-1999	1999-2009
Solde naturel	+ 0,6 %	+ 0,5 %
Solde migratoire	+ 1,5 %	+ 1 %

PROVENANCE	NOMBRE D'ARRIVÉES EN 5 ANS
CA Sicoval	3 598
CU Toulouse Métropole	5 837
CA Muretain	346
CC Cap Lauragais	182
Ile de France	1 389
Languedoc Roussillon	719
Aquitaine	700

années), 80,4 % sont extérieures au Sicoval. La communauté urbaine de Toulouse est le territoire d'où proviennent majoritairement les nouveaux arrivants avec 5 837 arrivées soit 1/3 des arrivées.

À l'échelle nationale, l'Ile de France est la première région d'où proviennent les nouveaux habitants du Sicoval avec 1 389 arrivées soit 7,6 % des arrivées.

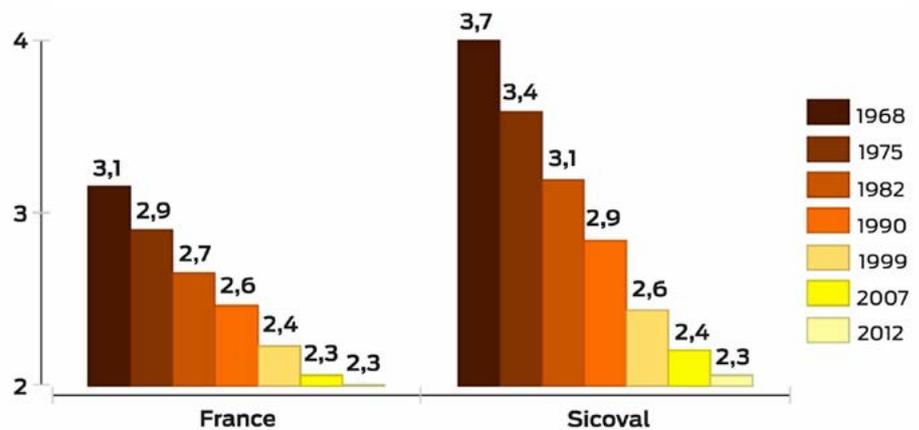
EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES UN TERRITOIRE QUI ACCUEILLE MOINS DE FAMILLES

Depuis les années 60, la taille des ménages diminue sur tous les territoires. Néanmoins, la baisse est plus marquée sur le Sicoval puisque le nombre de personnes par ménage était jusqu'à aujourd'hui beaucoup plus élevé que sur les territoires de comparaison. Le Sicoval affiche à présent un profil similaire à celui du département ou de la France. Ainsi, les phénomènes identifiés au niveau national (diminution du nombre moyen d'enfants par famille, augmentation des personnes seules, décohabitation des jeunes, hausse des séparations) sont également à l'œuvre sur le territoire du Sicoval.

Un déficit des 30-44 ans malgré un pôle d'emploi attractif

Avec près de 8 000 entreprises et plus de 30 000 emplois implantés sur son territoire, le Sicoval représente un environnement économique dynamique. Mais 60 % des actifs ne résident pas sur le territoire ; ainsi plus de 17 000 personnes viennent quotidiennement travailler sur le Sicoval. Même si la majorité (65 %) provient de la

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES



Source : Insee, recensement de la population

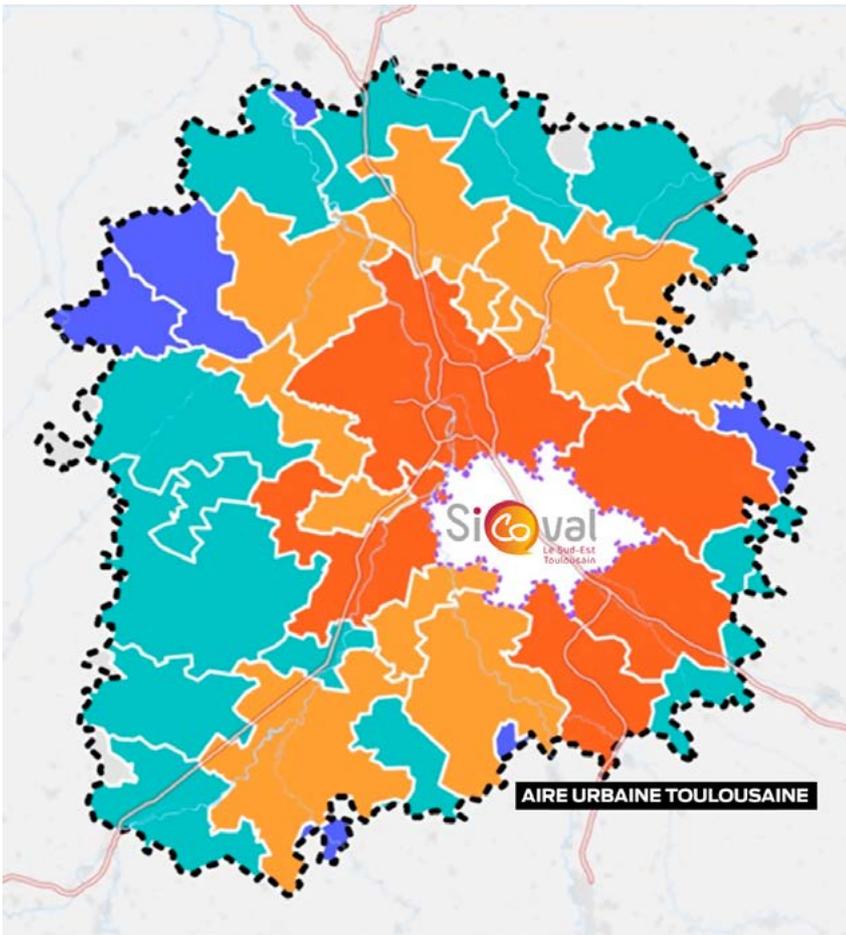
CU Toulouse Métropole, on note une répartition en couronne de l'attraction, avec de nombreux EPCI qui comptabilisent entre 100 et 500 déplacements quotidiens vers le Sicoval parfois sur des temps de trajet dépassant les 45 minutes.

Les secteurs d'activité sont diversifiés, avec toutefois une forte représentation des activités spécialisées, scientifiques et techniques. Il s'agit d'établissements hautement spécialisés qui emploient principalement des cadres. Le commerce constitue le second pôle d'activité, avec

davantage d'emplois non qualifiés. Le dynamisme économique se concentre sur la Ville Intense Nord avec pratiquement 84 % des emplois du Sicoval. Labège et Ramonville St-Agne sont les communes qui portent majoritairement l'économie du Sicoval avec respectivement 12 533 et 6 200 emplois. Dans une moindre mesure, les autres secteurs de développement économique sont la Ville Intense Sud (1 752 emplois) et la Vallée (1 173 emplois).

Malgré ce fort potentiel économique, les ménages de 30-44 ans

FLUX QUOTIDIENS VERS LE SICOVAL

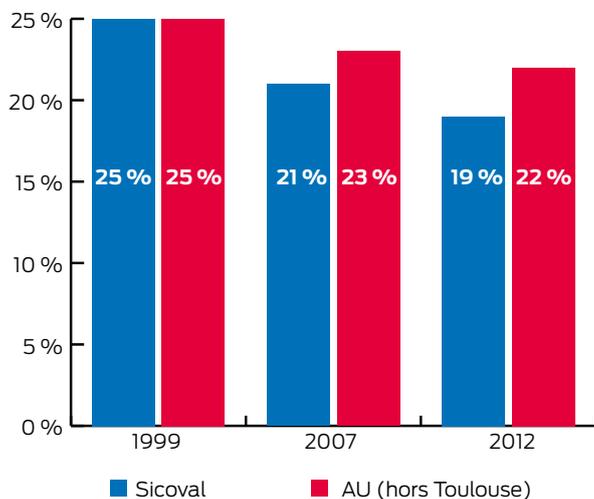


Source : Adéquation - fond de carte Mapinfo

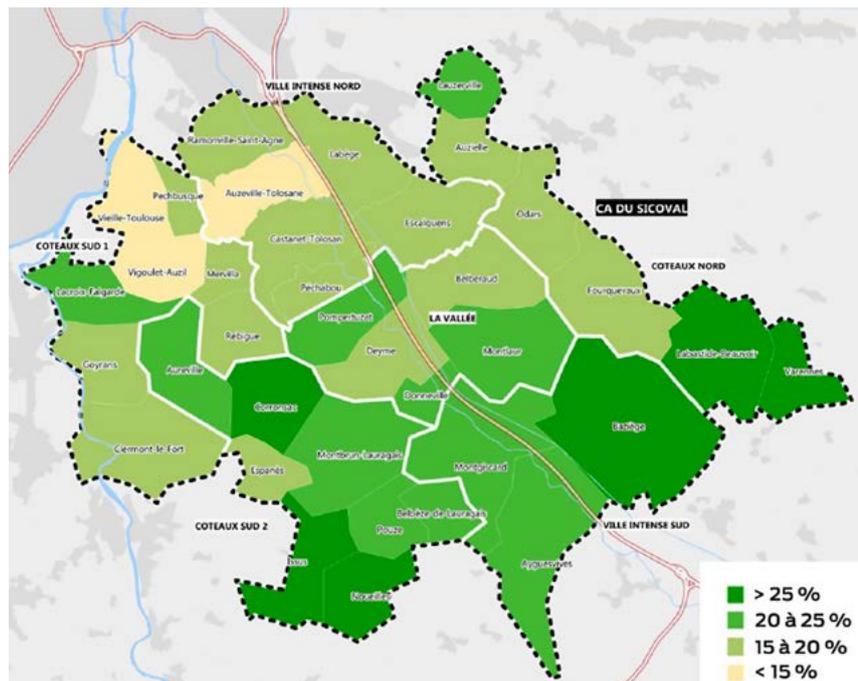
qui représentaient 25 % de la population en 1999, ne sont plus que 19 % en 2012, passant de 14 032 habitants à 13 514 habitants. Sur l'ensemble du territoire cette part est plus faible que sur la CA du Muretain (22 %) ou sur la commune de Toulouse (21 %), mais avec des divergences territoriales notables. Ainsi, les ménages de 30-44 ans représentent une part plus importante sur les communes du Sud du territoire de Corronsac à Noueilles et aux Varennes.

PART DES 30-44 ANS SUR LA POPULATION COMMUNALE

ÉVOLUTION DE LA PART DES 30-44 ANS SUR LA POPULATION TOTALE



Source : Insee



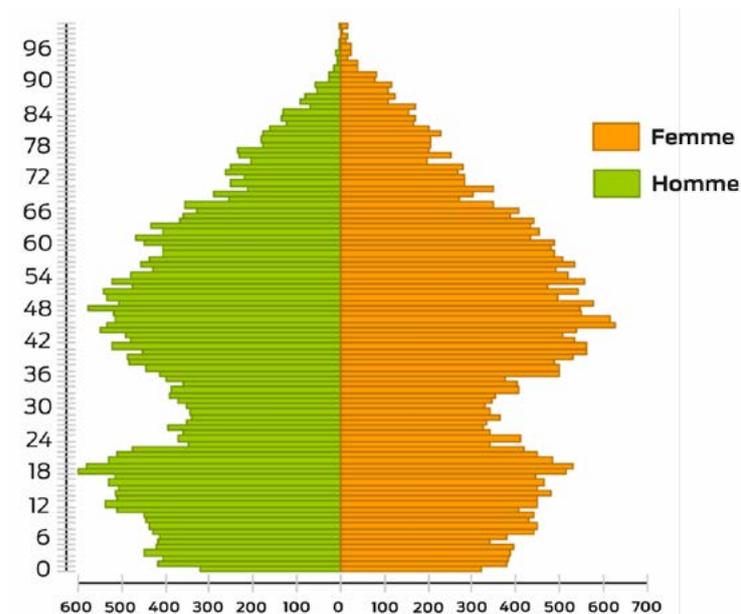
Source : Adéquation - fond de carte Mapinfo

Le déficit des tranches de 0 à 10 ans et de 25 à 44 ans, constaté sur la pyramide des âges confirme l'évasion des jeunes ménages, lesquels s'installent ou se maintiennent dans de faibles proportions sur le Sicoval. Toutefois sur plusieurs communes (Issus, Corronsac, Noueilles, Lauzerville, Montbrun-Lauragais, Ayguesvives et Donneville), un quart de la population a moins de 15 ans. Cet accueil de jeunes enfants est corrélé d'une part avec une croissance importante de la population entre 1999 et 2012, et d'autre part avec la réalisation de programmes de logements permettant l'accueil de familles. Inversement 1/3 des communes du Sicoval (Vigoulet-Auzil, Vieille-Toulouse, Pouze, Goyrans, Espanès, Escalquens, Deyme, Clermont le Fort, Belbeze de Lauragais, Auzielle, Pechbusque et Castanet-Tolosan) affiche une part des 45 ans et plus de 45 à 55 % de leur population.

Une forte croissance des personnes seules et une baisse des couples avec enfant(s)

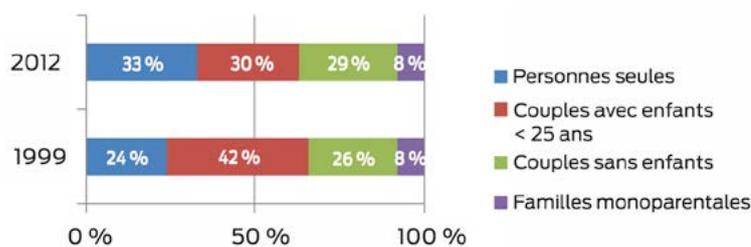
La proportion de couples avec enfants baisse fortement depuis les 10 dernières années. Ainsi en 1999 on comptabilisait 9 216 couples avec enfants alors qu'en 2012 ils ne sont plus que 8 952 (alors que le nombre global de ménages augmente). Inversement la part des personnes seules s'accroît de façon importante passant de 24 à 33 % des ménages soit une augmentation de 73 % entre 1999 et 2012 passant ainsi de 5 308 à 9 815 ménages. Ce sont essentiellement au sein des communes de la Ville Intense Nord que les personnes seules représentent une large part des ménages (Labège 55 %, Ramonville St-Agne 41 %, Auzeville-Tolosane 49 %, Castanet-Tolosan 36 %). Cette tendance est due à la présence d'une proportion importante d'étudiants en particulier sur Labège et Auzeville-Tolosane. Mais elle se conjugue également avec une forte croissance des personnes âgées. En effet, parmi les personnes seules, la seule tranche qui ait augmenté

PYRAMIDE DES ÂGES DU SICOVAL



Source : Insee, recensement de la population

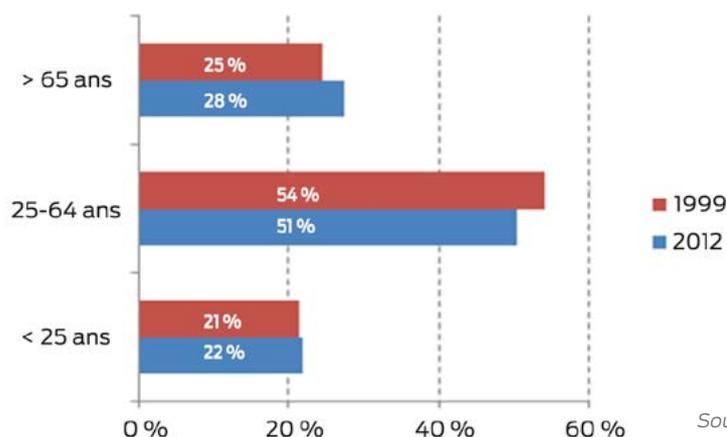
ÉVOLUTION DES TYPES DE MÉNAGES ENTRE 1999 ET 2012 SUR LE SICOVAL



SUR L'AIRE URBAINE HORS TOULOUSE



ÉVOLUTION DE L'ÂGE DES PERSONNES SEULES



Source : Insee

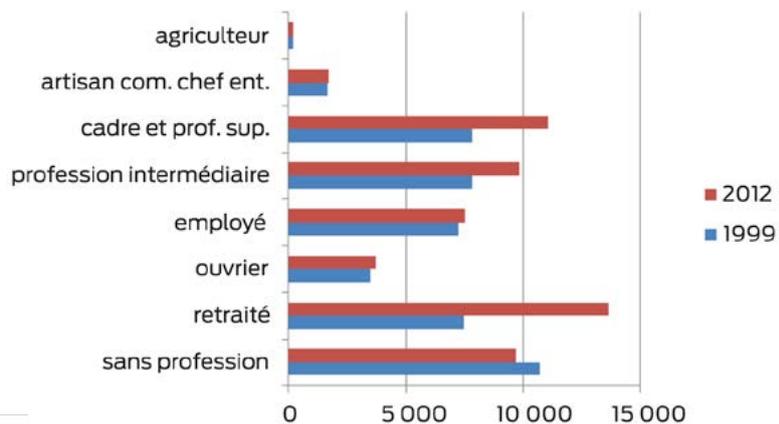
entre 1999 et 2012 est celle des plus de 65 ans, alors que les autres tranches d'âges sont en baisse ou stables.

Le boom des retraités

Cette augmentation du nombre de personnes âgées est confirmée par l'analyse des catégories socio-professionnelles des habitants du Sicoval. On constate en effet que la part des retraités a augmenté de 80 % en 10 ans. En 2012, 16 % de la population a plus de 65 ans, soit 11 143 personnes.

Ce phénomène est à relier au parc de logement présent sur le territoire, lequel sera examiné dans la seconde partie de ce diagnostic. Mais on peut déjà noter que la forte proportion de maisons individuelles implique un faible renouvellement. Ainsi 63 % des ménages vivants en maison sont installés

ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



Source : Insee

dans leur logement depuis plus de 10 ans. Inversement, 62 % des ménages vivant en appartement sont installés dans leur logement depuis moins de 5 ans. Ainsi les familles qui se sont installées précédemment sur le Sicoval se maintiennent, mais les enfants devenus adultes quittent le territoire.

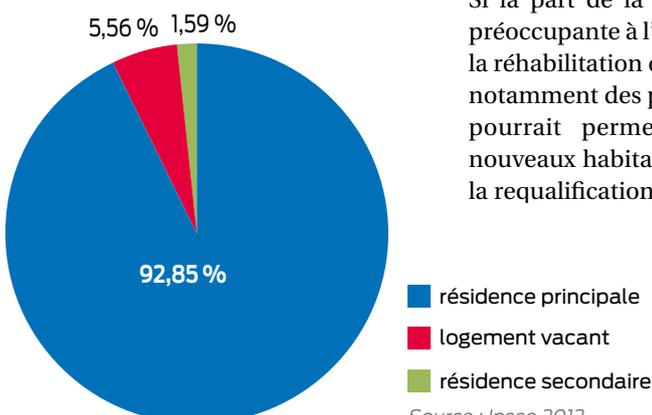
Par ailleurs le secteur le plus urbanisé (notamment Castanet-Tolosan) attire de nouveaux séniors à la recherche d'appartements dans des communes offrant des services et des équipements de proximité dans un cadre privilégié.

UN PARC DE LOGEMENTS QUI AMORCE UNE MUTATION

Une offre qui favorise peu le maintien et l'installation des jeunes ménages

Après une période d'accueil des familles, le territoire du Sicoval ne constitue plus un secteur privilégié pour l'installation des jeunes ménages. Ce constat est à analyser au regard du parc de logements disponibles. 30 016 résidences principales composent le parc de logements du Sicoval.

STATUT DES LOGEMENTS



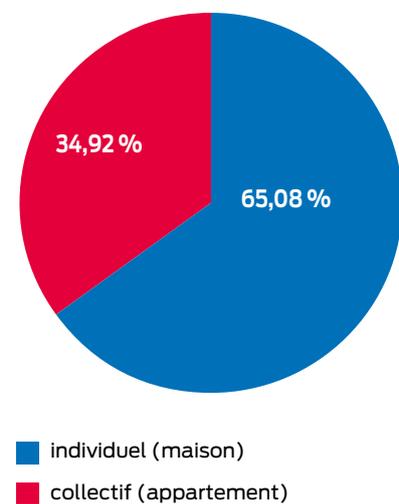
Source : Insee 2012

Le Sicoval n'est pas un territoire où la fonction touristique impacte l'habitat puisqu'il ne compte que 514 résidences secondaires soit 1,6% de l'ensemble des logements. La question de la vacance est plus marquante avec un volume de 1 797 logements vacants soit un taux de vacance de 5,5 %. Un taux similaire est constaté sur les territoires de comparaison (CA du Muretain et Aire Urbaine hors Toulouse). Plus précisément cette vacance se concentre sur le secteur de la Ville Intense Nord qui compte 1 256 logements vacants soit 70 % des logements vacants du territoire. Si la part de la vacance n'est pas préoccupante à l'échelle du Sicoval, la réhabilitation des centres-bourgs notamment des petites communes, pourrait permettre l'accueil de nouveaux habitants en parallèle de la requalification du tissu existant.

De grands logements pour de petits ménages

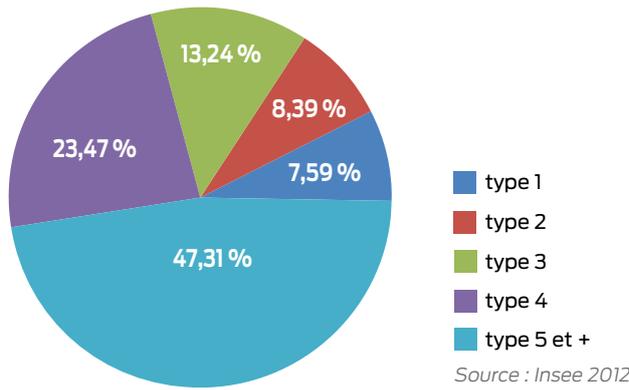
Les 2/3 du parc de logements du Sicoval sont constitués de maisons individuelles. En corrélation avec cette prédominance de l'habitat individuel, les grands logements sont surreprésentés sur le territoire.

FORME URBAINE DES LOGEMENTS



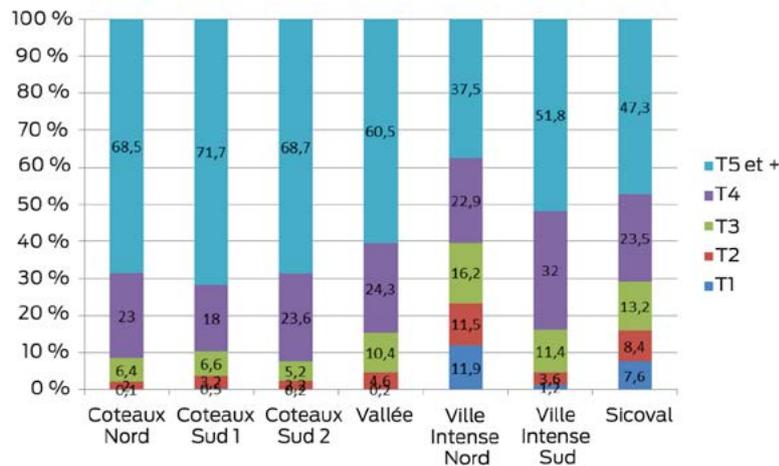
Source : Insee 2012

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS



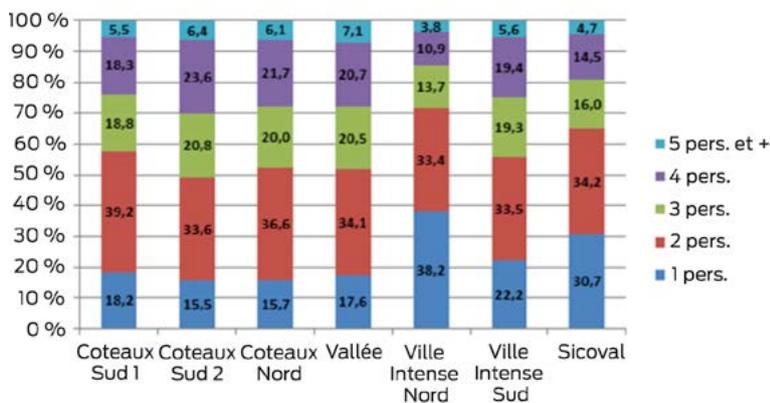
La Ville Intense Nord est le seul secteur à proposer une répartition plus importante de résidences principales de petites tailles avec notamment 11,9 % de T1 et 11,5 % de T2.

TYPOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2012)



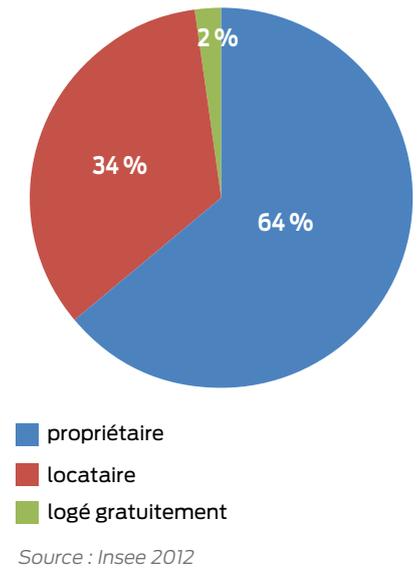
En parallèle, comme cela a été évoqué dans la première partie, les ménages sont quant à eux majoritairement de taille restreinte (64,5 % des ménages comptent une à deux personnes) et d'autant plus sur la Ville Intense Nord qui compte plus d'un tiers de personnes seules.

NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE (2012)



En lien avec cette forte représentation des maisons individuelles, le Sicoval compte une majorité de propriétaires occupants.

STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES



Les 2/3 des propriétaires vivent en maison individuelle contre 1/3 en appartement. Ainsi, près de 6 600 logements, soit 21 % des logements du Sicoval, sont des collectifs privés et ont donc un statut de copropriété. Parmi ces copropriétés, 15 sont repérées comme ayant un fort potentiel de fragilité : 4 à Ramonville St-Agne, 5 à Castanet-Tolosan, 3 à Labège, 1 à Baziège, 1 à Montlaur et 1 à Pechabou (source: fichier FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN). Elles sont classées D sur une échelle de A à D qui se base sur des critères socio-économiques des habitants et de gestion de la copropriété. À ce jour, le Sicoval a engagé un programme spécifique pour une de ces copropriétés. Il s'agit des Florales à Ramonville qui bénéficie d'un plan de sauvegarde menant à une opération de reconstruction/démolition.

Concernant l'ensemble des logements privés, des signes de fragilité sont constatés sur une partie de ce parc. Ainsi, 3 544 logements soit 12 % du parc du Sicoval, sont en étiquette F ou G au regard du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Par ailleurs 202 logements soit 0,7 % des résidences principales, sont identifiés comme potentiellement indignes (classés en catégorie 7 et 8 du fichier

Filocom). Parmi ces logements, 20% soit environ 40 logements, sont occupés par des ménages sous le seuil de pauvreté. Enfin, près de 7% des propriétaires occupants soit environ 1 800 propriétaires seraient éligibles aux aides de l'ANAH relatives à l'amélioration du parc privé.

Pour faire face à ces situations, le Sicoval a mis en place un programme d'intervention spécifique. Depuis 2011, deux PIG (Programme d'Intérêt Général) « Amélioration des logements privés pour les ménages modestes » ont été votés avec trois cibles d'intervention :

- lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- lutte contre la précarité énergétique
- adaptation des logements au vieillissement et au handicap

Les objectifs qui étaient de 23 logements réhabilités par an sur le 1^{er} PIG (2011-2013) ont été réévalués pour atteindre 55 logements en moyenne par an sur le second PIG (2014-2017).

PIG	OBJECTIF	RÉSULTAT
2011-2013	70 logements	58 logements
2014-2017	220 logements	-
Année 2014	45 logements	40 logements*

* en 2014 les crédits ANAH ont été insuffisants pour couvrir l'objectif

Depuis 2015, le dispositif PIG est intégré à Rénoval. Il s'agit d'un programme ambitieux de rénovation énergétique de 400 logements par an d'ici 2017 sur l'ensemble du Sicoval, avec un accompagnement renforcé en faveur des ménages modestes.

Les résultats globaux sont encourageants, mais ils sont inégaux selon les cibles :

- 130 % des objectifs de lutte contre la précarité énergétique sont atteints
- 102 % des objectifs de travaux d'adaptation sont atteints
- 18 % des objectifs habitat dégradé sont atteints

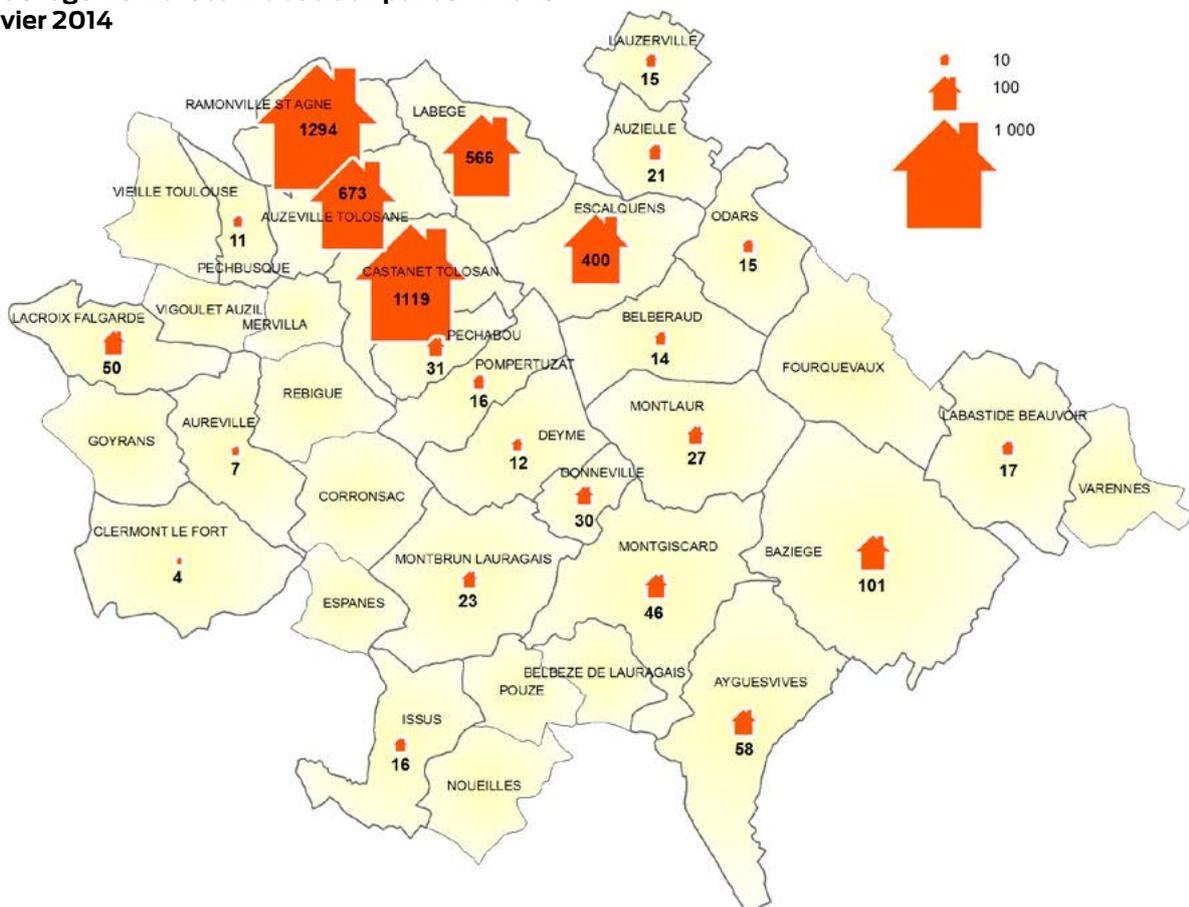
Ce programme a par ailleurs un impact certain sur l'économie locale avec 1 619 225 € de travaux (hors taxe) engagés entre 2011 et 2014 dont un tiers réalisé par des artisans du Sicoval.

Le parc locatif quant à lui, se concentre essentiellement sur le secteur Ville Intense Nord. Plus précisément il se développe sur les communes de Ramonville-Saint-Agne et Castanet-Tolosan avec respectivement 2 951 et 2 136 logements locatifs.

Ce parc locatif se compose de 2/3 de logements privés et de 1/3 de logements sociaux.

LE PARC LOCATIF DU SICOVAL

Nombre de logements locatifs sociaux par commune au 1^{er} janvier 2014



Source : DREAL, RPLS 2014 - Traitement : Observatoire territorial

Au 1^{er} janvier 2014 le Sicoval compte 4 893 logements locatifs sociaux dont 3 708 logements familiaux ; ce qui représente 12,2 % des résidences principales.

90 % des logements locatifs sociaux se situent sur le secteur Ville Intense Nord où l'on retrouve les cinq communes du territoire soumises à l'article 55 de la loi SRU. Les secteurs des Coteaux et de la Vallée comptent 1 à 2 % de l'offre alors que la Ville Intense Sud représente 4 % de l'offre en logements sociaux du territoire.

Concernant la taille des logements locatifs sociaux familiaux du territoire, on constate une large majorité de logements T3 et T4. L'étude des typologies par groupe de territorialisation montre que, hormis en Ville Intense Nord, ces typologies prédominent dans chaque groupe à plus de 80 %. Ainsi, 93 % des petits logements locatifs sociaux familiaux (T1-T2) se situent dans la Ville Intense Nord, essentiellement à Ramonville-Saint-Agne et Castanet-Tolosan.

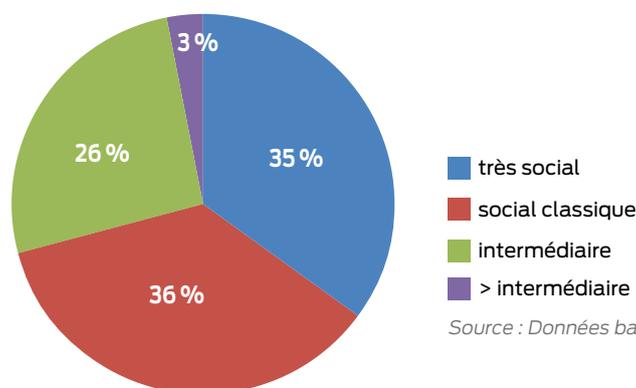
Les loyers moyens des logements sociaux se situent dans une four-

chette allant de 261 € pour un T1 à 597 € pour un T5. Les loyers (hors charges) constatés en 2013 montrent une répartition de l'offre en trois grands tiers, indépendamment des modes de financement mis en œuvre à l'origine. En effet, l'offre évolue dans le temps, notamment avec les réhabilitations ou les reconstructions/démolitions des logements les plus anciens qui constituent l'offre à très bas loyers. La part de logements aux loyers

intermédiaires (29 %) se situe plutôt dans les immeubles construits entre 1980 et 2000 dont l'attractivité, compte tenu des loyers et de la qualité notamment énergétique des bâtiments, n'est pas toujours la meilleure.

La typologie de l'offre actuelle de logements corrélée aux montants des loyers n'est plus en complète adéquation avec la demande locative sociale.

RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS PAR NIVEAUX DE LOYERS CONSTATÉS EN 2013



Source : Données bailleurs sociaux - Sicoval

COMMUNES SOUMISES À L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

COMMUNES	POPULATION AU 01/01/14	RÉSIDENCES PRINCIPALES 2013	25 % DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	LOGEMENTS SOCIAUX AU 01/01/2014*	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
Auzeville-Tolosane	3 505	1 712	428	690	40,30 %	0
Castanet-Tolosan	11 090	5 810	1 452	1 175	20,22 %	277
Escalquens	6 055	2 629	657	473	17,99 %	184
Labège	4 019	2 260	565	565	25,00 %	0
Ramonville St-Agne	12 195	6 854	1 713	1 399	20,41 %	314

* logements sociaux au sens SRU (y compris logements spécifiques étudiants, logements foyers ...)

Source : DDT- SRU/Art 55 Calculs définitifs – communauté d'agglomération du Sicoval

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS DANS LES COMMUNES SRU

COMMUNES	T1	T2	T3	T4	T5 ET +
Ramonville St-Agne	96	369	430	277	122
Castanet-Tolosan	29	214	532	289	55
Auzeville-Tolosane	-	16	52	38	11
Labège	-	26	151	74	13
Escalquens	2	77	142	134	45

Source : RPLS 2014

La demande locative sociale : une situation « tendue »

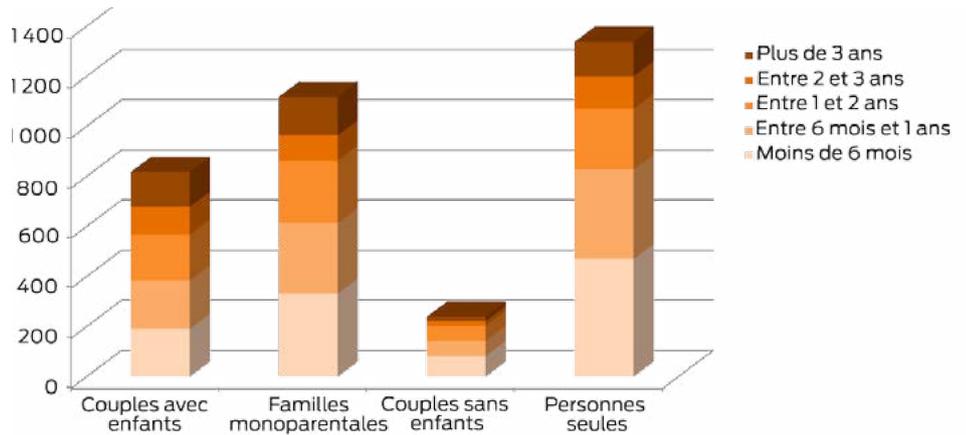
Le Sicoval comptabilise 3 611 demandeurs d'un logement social au 31 décembre 2014, dont 1 424 inscrivent une commune du Sicoval en premier choix.

Sans surprise cette demande est particulièrement importante là où l'offre est présente mais des demandes (tous choix confondus) existent cependant dans des communes dépourvues de logements sociaux.

Une dominante de familles (majoritairement des familles monoparentales) compose la demande locative sociale.

Les personnes seules sont aussi représentées en forte proportion avec 39 % des demandeurs. Ainsi, 40 % de la demande porte sur des petits logements (T1-T2). L'offre en petits logements en comparaison est plus restreinte (24 % de T1 et T2). Pour les petites typologies, le nombre de demandes par logement existant dans le parc est supérieur aux typologies plus importantes : 1,9 demande de T1 par logement

ANCIENNETÉ DE DÉPÔT DE LA DEMANDE SELON LES COMPOSITIONS FAMILIALES DES MÉNAGES EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL



Source : ATLAS, données Imhoweb 2014

existant et 1,3 demande de T2. Pour ces derniers, la part importante dans les livraisons en 2014 (31 %) et un taux de rotation élevé (17 %) a eu pour conséquence qu'ils représentent 25 % des logements attribués en 2014.

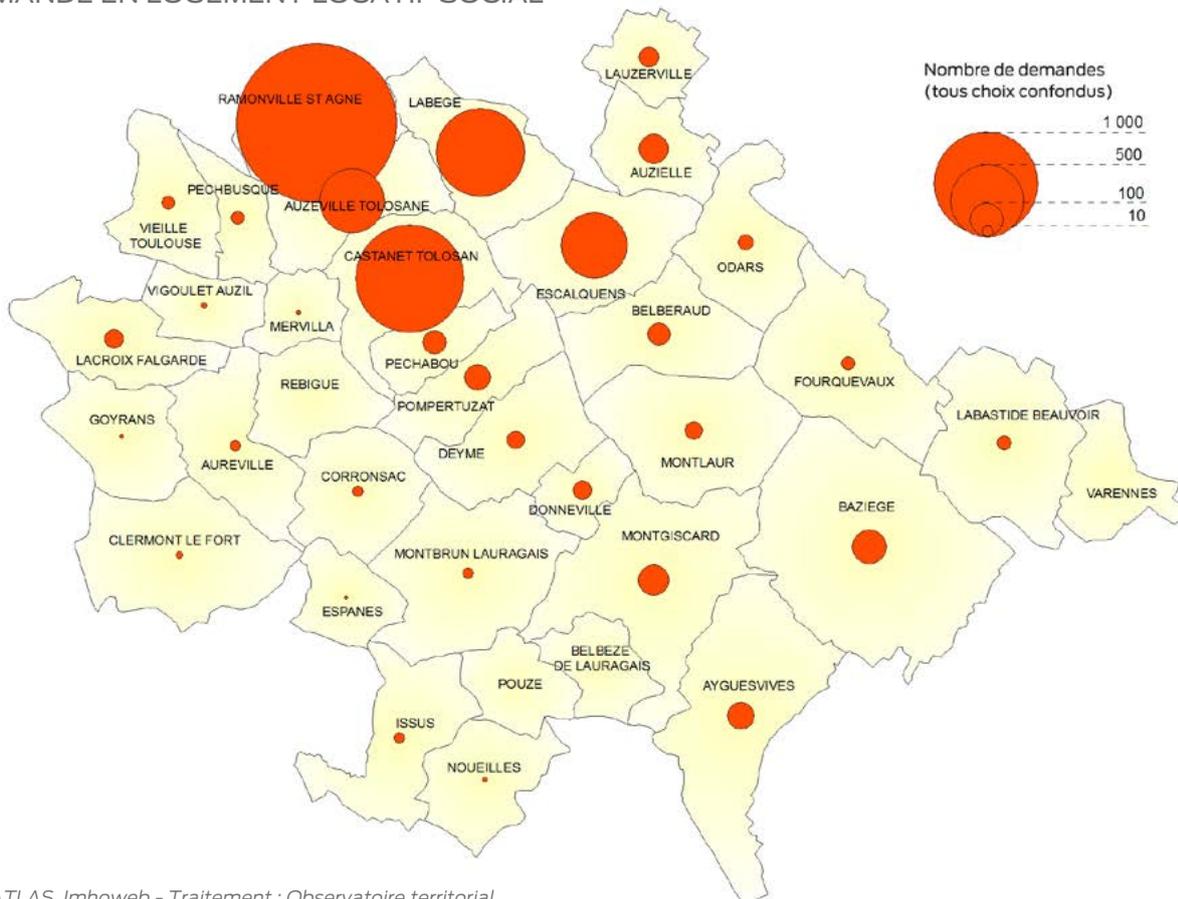
Néanmoins, la faible production de logements T1 (130 logements existants au 1^{er} janvier 2014), le nombre de demandes élevé pour ce produit, et le faible taux de rotation

induit une pression particulière : on recense 43 demandes de T1 pour une attribution.

La majorité des demandeurs sont en activité : 46 % occupent un emploi, souvent précaire, et 25 % en recherchent un.

La demande est également locale : 25 % des demandeurs habitent déjà le territoire du Sicoval et 56 % celui de Toulouse Métropole.

LA DEMANDE EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL



Source : ATLAS, Imhoweb - Traitement : Observatoire territorial

À noter que la demande est fortement soutenue par les demandes de mutation, puisque 34 % des demandeurs sont déjà locataires du parc social.

En parallèle, le nombre d'attributions, 515 en 2014, montre la forte pression qu'il existe sur le parc locatif social du Sicoval (7 demandes pour une attribution) avec un temps moyen d'attente de 17 mois.

L'analyse de l'occupation des logements locatifs sociaux montre que le parc social constitue le lieu

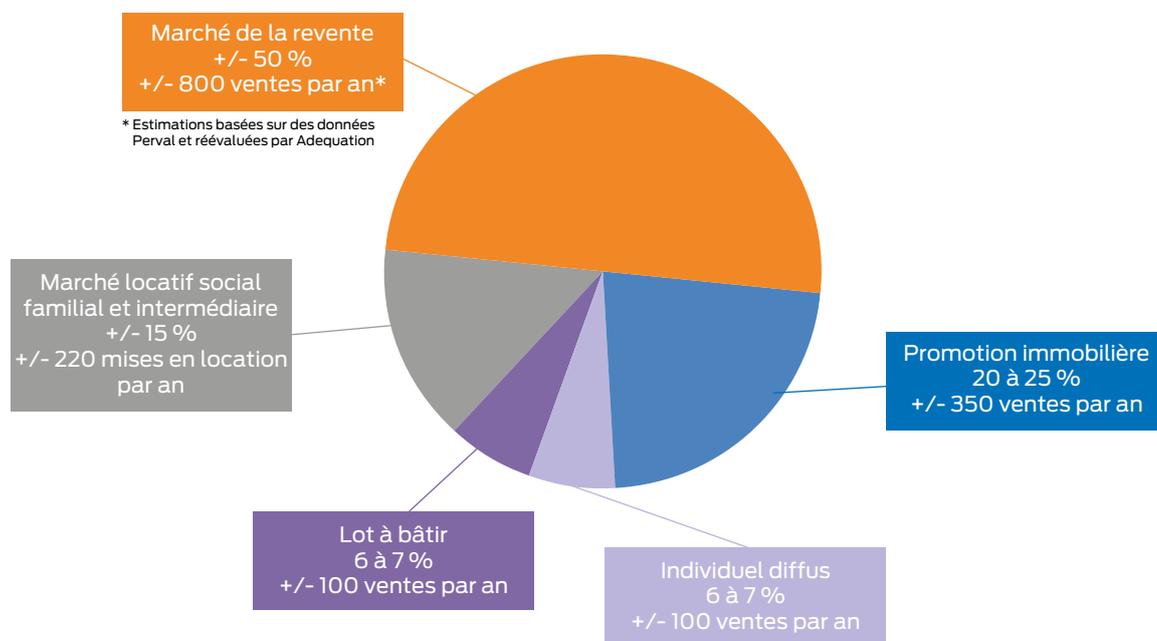
d'accueil privilégié, voire la seule alternative possible pour les jeunes ménages et les ménages fragilisés. En effet, tandis que le Sicoval compte 8 % de familles monoparentales, 20 % des locataires du parc social sont des familles monoparentales. Parmi les demandes et les attributions en 2014, ce profil de ménage est encore plus représenté avec respectivement 31 % et 36 % des ménages demandeurs et attributaires. En effet, ces familles bien solvabilisées par l'APL, accèdent plus facilement au logement social.

De même, en 2014, 65 % des demandeurs et 73 % des attributaires ont moins de 45 ans alors que parmi la population totale du Sicoval ces classes d'âges comptent pour 30 %. À l'inverse, les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans sont 6 % des occupants du parc social et 7 % des attributaires.

En termes de revenus, les attributaires du parc social ont un revenu mensuel médian de 578 € par unité de consommation. Ce revenu est de 2 115 € pour la moyenne de la population du Sicoval.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS PORTÉE PAR LE MARCHÉ DE LA REVENTE

Méthodologie : les données ont été évaluées sur les 3 dernières années. N'ont pas été étudiés les turn over dans les parcs locatifs libres et sociaux



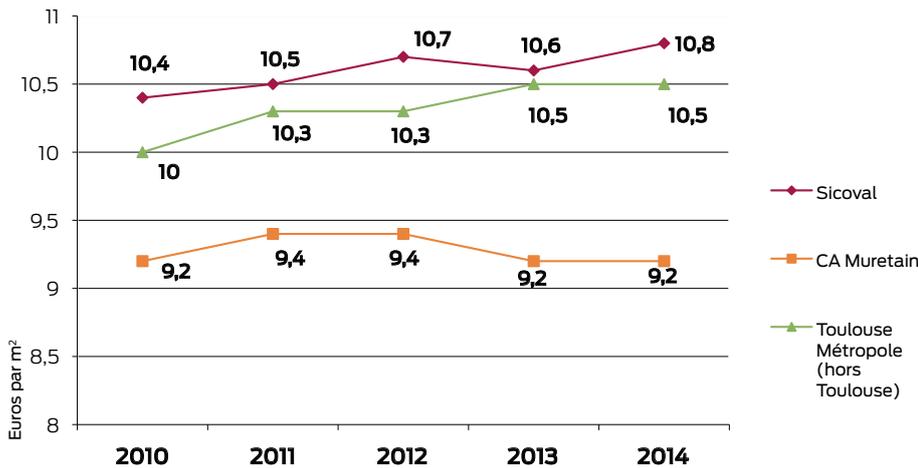
Source : Adéquation

Le marché de la revente compte en moyenne 800 ventes par an. Il s'agit du premier marché sur le Sicoval où il représente pratiquement une vente sur deux. Avec 500 ventes par an, les logements individuels sont majoritaires avec une moyenne à 300 000 €. Les logements collectifs représentent 40 % des ventes. Ils se valorisent en moyenne à 2 400 €/m².

La promotion immobilière représente 350 logements vendus par an dont environ un tiers en PSLA. Plus de 85 % de ces logements sont en collectif pour une moyenne de 3 100 €/m² (hors parking). Les ventes en individuel représentent 50 à 60 logements par an et se valorisent à 250 000 € en moyenne.

Sur ces 350 ventes, environ un tiers est destiné au secteur locatif privé. Ce marché se concentre sur la Ville Intense Nord, notamment du fait du zonage fiscal qui ne participe pas à l'accroissement des investissements dans le Sud du territoire. Le loyer moyen se situe à 10,6 €/m² de surface habitable.

LOYER MOYEN DU PARC LOCATIF PRIVÉ

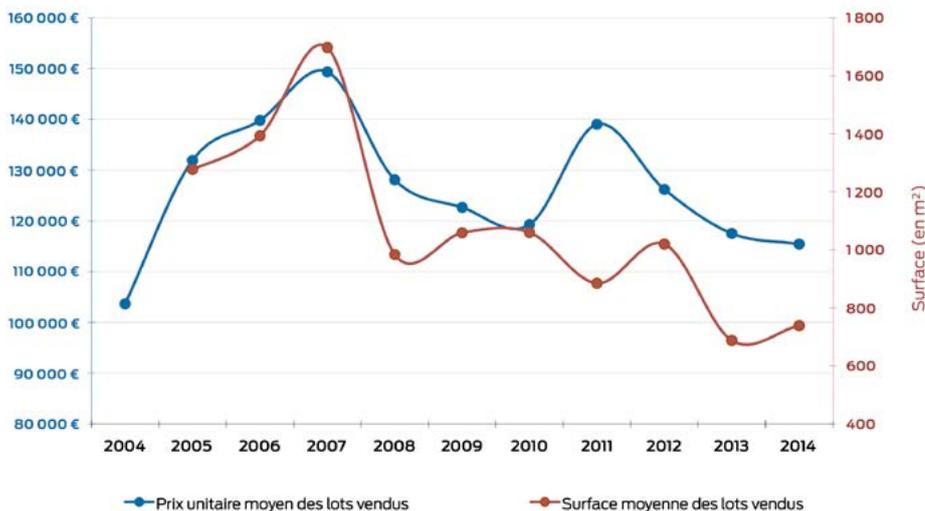


Source : Clameur

Une centaine de lots à bâtir sont vendus annuellement avec une valorisation moyenne à 120 000 € pour une parcelle de 700 à 1 000 m².

À noter l'impact, des opérations sous maîtrise d'ouvrage du Sicoval sur les prix moyens et les surfaces des lots vendus. En effet, sur quatre opérations réalisées par le Sicoval entre 2012 et 2013, 74 lots à bâtir ont été commercialisés à moins de 90 000 € pour une surface maximum de 600 m².

PRIX ET SURFACE DES LOTS À BÂTIR



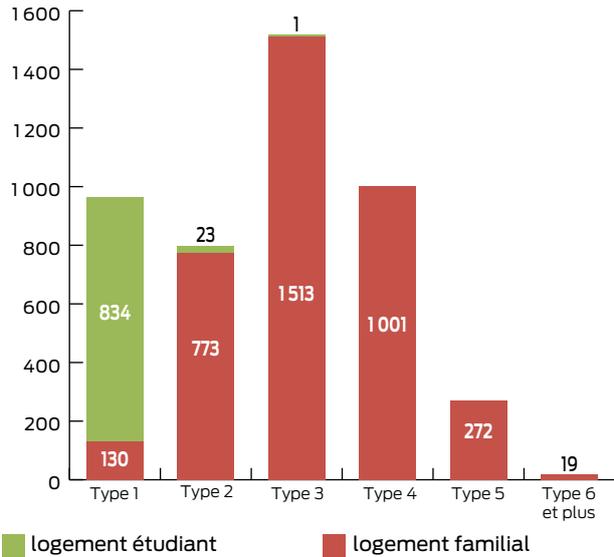
Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

L'offre en terrains constructibles dans le secteur diffus est constante sur le Sicoval. Les projets en individuel diffus comptent une centaine de permis de construire autorisés par an. Les terrains proposés à la vente ont une superficie moyenne comprise entre 800 et 1 300 m² pour un montant de 110 000 € à 160 000 €. Ils supportent des projets de construction de 80 à 110 m² pour un coût global compris entre 200 000 € et 270 000 €, avec des variations importantes selon la localisation.

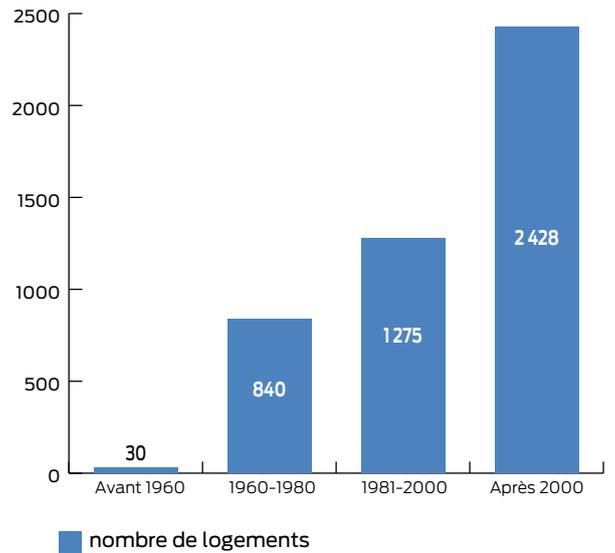
SECEUR GÉO	COEUR DE TYPOLOGIE	SURFACE HAB	SURFACE TERRAIN	FOURCHETTE DE PRIX
Coteaux Nord	4 pièces	90 - 110 m ²	500 - 1000 m ²	+/- 200-260 K€
Coteaux Sud 1	5 pièces	100 - 120 m ²	2 000 - 3 000 m ²	+/- 390-450 K€
Coteaux Sud 2	4 pièces	90 - 110 m ²	500 - 1000 m ²	+/- 200-260 K€
La vallée	4 pièces	85 - 110 m ²	400 - 800 m ²	+/- 180-250 K€
Ville Intense Nord	4 pièces	80 - 110 m ²	400 - 900 m ²	+/- 210-290 K€
Ville Intense Sud	4 pièces	90 - 110 m ²	500 - 2 000 m ²	+/- 200-260 K€

Depuis 2009, le parc locatif social s'enrichit d'un peu plus de 200 mises en location chaque année. Il s'agit d'un parc récent puisque 53 % des logements datent d'après 2000, mais 15 % de l'ensemble du parc social a toutefois une étiquette énergétique inférieure ou égale à E et peut donc constituer une cible en termes de réhabilitation. Le parc locatif social du Sicoval est constitué d'une majorité de T3/T4 (75,6 % des logements) laissant peu d'offre pour les petits ménages et les familles nombreuses. Au 1^{er} janvier 2015, 883 logements locatifs sociaux financés restent à livrer.

TAILLE DES LOGEMENTS SOCIAUX

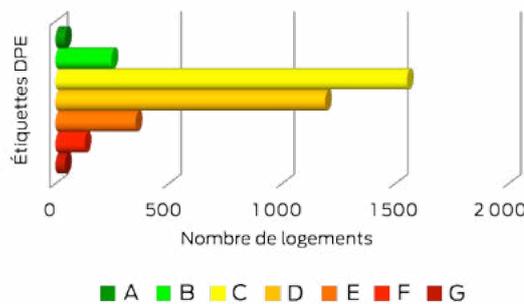


ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX



Source : fichier RPLS

ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS SOCIAUX



Source : RPLS
1^{er} janvier 2014

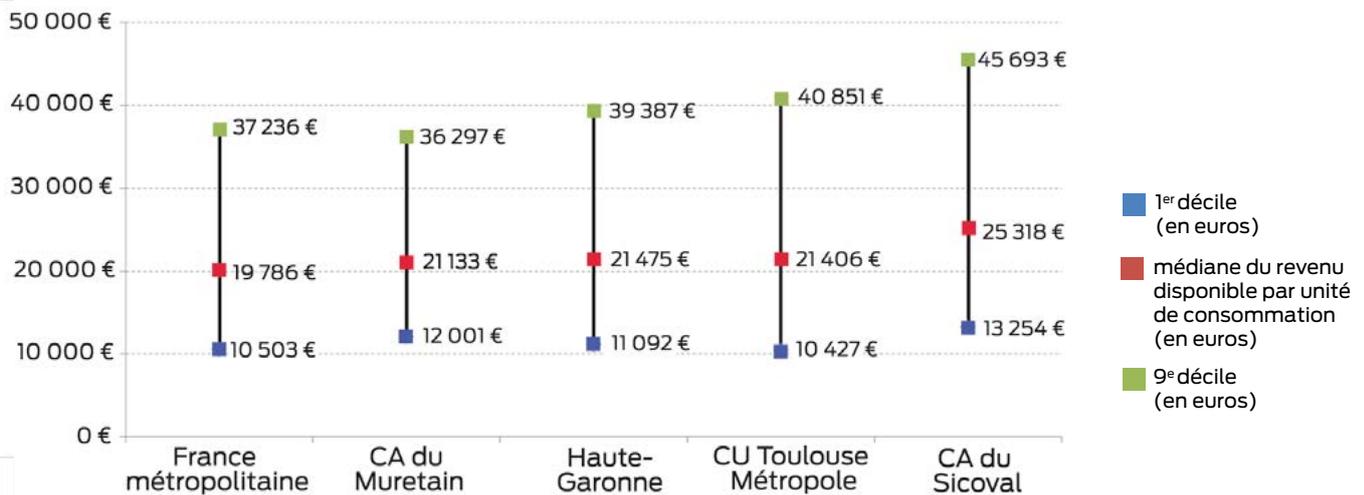
Inadéquation des capacités budgétaires des ménages

En 2012, le revenu médian s'élève à 25 318 € sur le Sicoval, soit un montant amplement supérieur à celui constaté sur le département lequel atteint 21 475 €.

Ces revenus confortables, corrélés avec les catégories socio-professionnelles présentes sur le territoire, permettent à un grand nombre de ménages d'avoir accès à une offre diversifiée de logements, que ce soit en location ou en accession. Mais pour environ la moitié des ménages, les possibilités sont

plus limitées. Ainsi, pour les classes modestes, leurs capacités financières leur permettent d'accéder à des logements T1 et T2 en locatif social et libre et en accession en collectif mais cette offre est relativement rare. De même, pour les ménages de plus de deux personnes qui souhaiteraient avoir accès à un

REVENUS DES MÉNAGES



Source : Insee 2012

appartement de plus grande taille, les prix sont supérieurs au budget qu'ils peuvent allouer à une location ou à une mensualité.

Pour les classes moyennes, le parc locatif reste accessible dans son ensemble. En revanche les projets d'acquisition sont plus contraints avec des budgets allant de 160 000 € à 220 000 €. Ces ménages constituent le cœur de cible des dispositifs de l'accession à prix abordable.

Les actifs résidants Toulouse Métropole et travaillant sur le Sicoval, et qui représentent des ménages susceptibles de venir s'installer sur le territoire du Sicoval, ont des capacités budgétaires moins importantes avec un revenu médian à 2 100 € par mois. Ils ne peuvent accéder qu'à des logements de petites typologies, hors il s'agit d'une offre très restreinte sur le Sicoval. Le parc de logements du Sicoval ne permet qu'aux ménages des déciles supérieurs d'avoir accès à de grandes surfaces (T3/T4) et/ou à de l'habitat individuel.

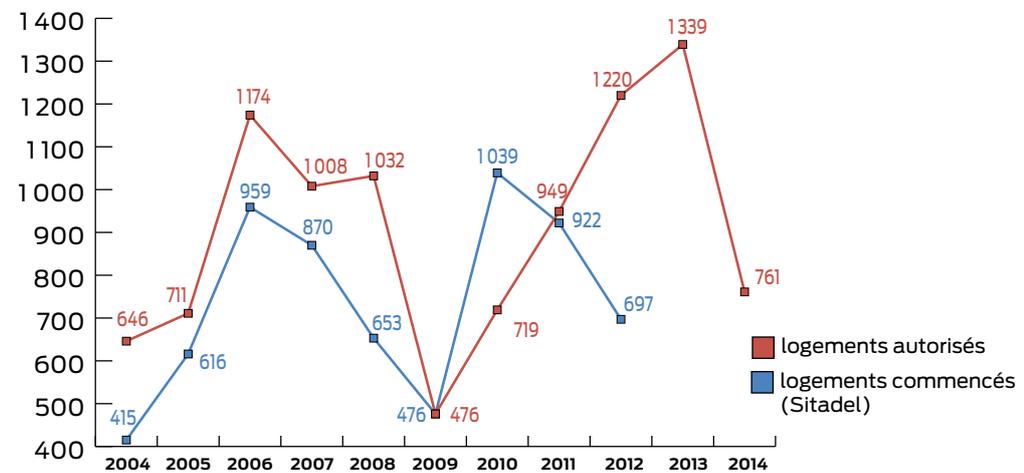
Des signaux perceptibles indiquent un fléchissement des tendances

Le parc immobilier du Sicoval, majoritairement composé de grandes maisons individuelles en accession, offre peu de possibilités de logements pour les jeunes ménages, les primo-accédant, les ménages modestes. Toutefois, les logements produits depuis une dizaine d'années viennent infléchir les constatations faites ci-dessus. Ainsi, le parc de logements du

Sicoval amorce une diversification depuis le début des années 2000.

La vitalité démographique du territoire est adossée à une production de logement soutenue. Depuis 2004, plus de 900 logements familiaux sont autorisés annuellement sur le territoire du Sicoval. La politique volontariste impulsée par la communauté d'agglomération trouve donc une résonance forte au sein des communes du Sicoval. En effet après la forte diminution des autorisations de construire constatée en 2009, en lien avec la crise immobilière nationale, la production de logements a rapidement repris de la vigueur sur le Sicoval.

PRODUCTION DE LOGEMENTS FAMILIAUX



Source : Sicoval - Observatoire territorial Habitat / Sitadel

TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



Toutefois, la chute des autorisations de construire de 2014 pourrait révéler l'amorce d'une baisse plus durable de la production.

En termes de production globale de logements, les objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat mis en œuvre depuis 2004 sont atteints. Cette dynamique répond également aux préconisations du SCOT, lequel prévoit la réalisation annuelle de 1 000 à 1 200 logements de toute nature (logements familiaux + logements spécifiques).

La production de logements est territorialisée c'est-à-dire qu'elle est planifiée quantitativement par secteur géographique en fonction de leur niveau d'emplois, de services, de transports, de commerces...

Le territoire du Sicoval est découpé en six secteurs comme indiqué dans la carte (voir p. 21).

9 communes relèvent de la Ville Intense et 27 du Développement mesuré. Le SCOT prévoit 70 à 80 % de l'accueil de population en Ville Intense et 20 à 30 % dans le secteur de Développement mesuré.

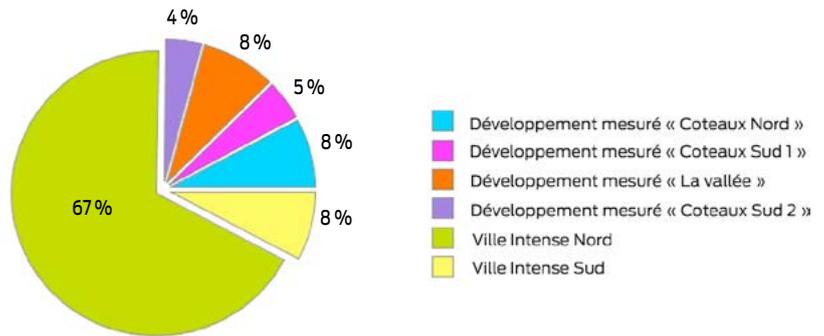
Les résultats affichés par le Sicoval sont conformes aux préconisations du SCOT puisque 75 % des logements familiaux ont été autorisés en Ville Intense et 25 % sur les communes à développement mesuré.

Les logements produits depuis 10 ans viennent renforcer la part du collectif et du locatif, notamment du locatif social, avec en moyenne 59 % de logements collectifs autorisés annuellement et 23 % de logements locatifs sociaux.

L'impact de ces évolutions est encore faible sur l'ensemble du parc de logements du Sicoval, mais on note de légères variations avec une progression d'un point des petits logements et du locatif social et une hausse de trois points de la part du collectif.

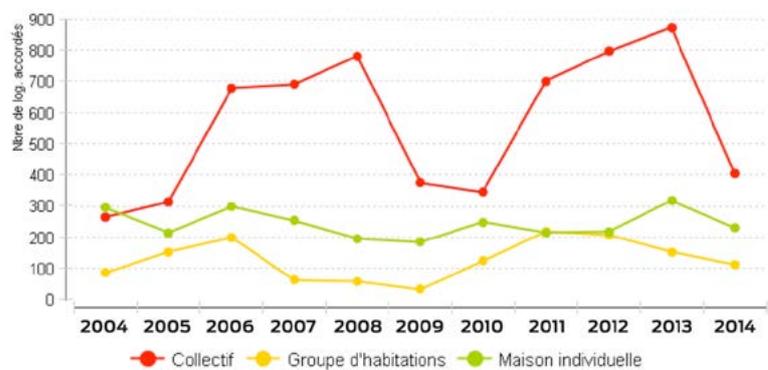
D'un point de vue démographique, cette évolution de l'offre de logements implique également des transformations du profil des habitants. En effet, après une baisse de 3,5 % entre 2000 et 2008, les effectifs scolaires sont en progression entre 2008 et 2014, passant de 6 550 à 7 040 élèves, revenant ainsi au niveau de 2002. Cette progression marque un « retour » de nom-

RÉPARTITION DES LOGEMENTS AUTORISÉS ENTRE 2004 ET 2014 PAR GROUPE DE TERRITORIALISATION



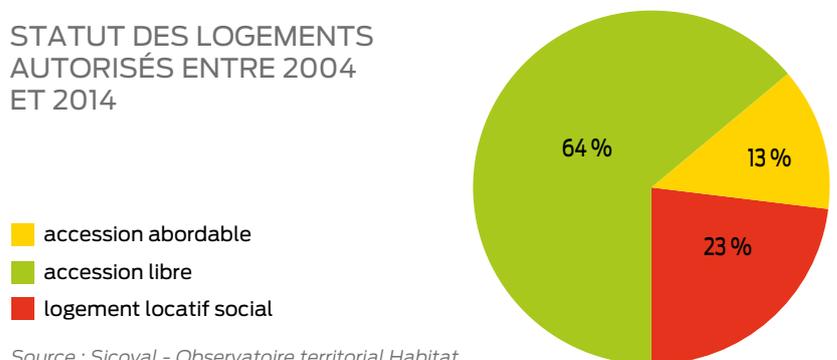
Source : Sicoval - Observatoire territorial Habitat

LOGEMENTS AUTORISÉS PAR FORME URBAINE



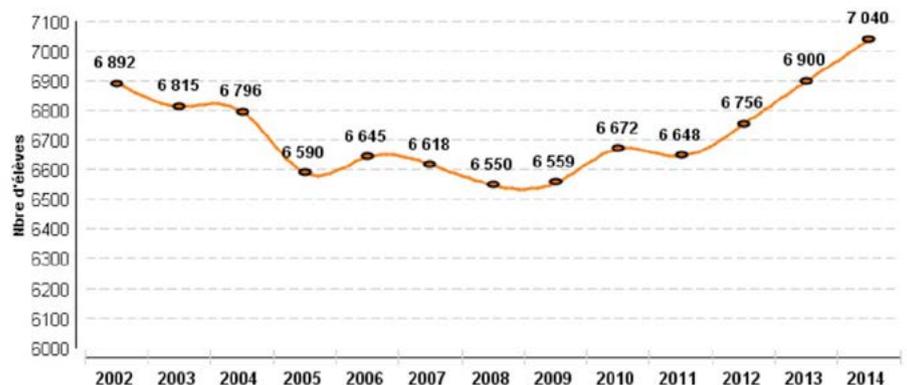
Source : Sicoval - Observatoire territorial Habitat

STATUT DES LOGEMENTS AUTORISÉS ENTRE 2004 ET 2014



Source : Sicoval - Observatoire territorial Habitat

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES (MATERNELLES ET ÉLÉMENTAIRES)



Source : Inspection académique

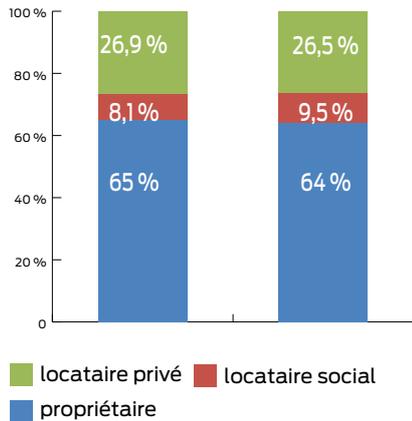
breuses familles sur le territoire du Sicoval.

Ces évolutions récentes sont le fruit de la politique menée par les communes et le Sicoval en termes d'habitat. Il s'agit particulièrement des actions mises en œuvre en faveur de la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession à prix abordable, avec l'intégration de servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme, l'accompagnement des communes dans le montage d'opérations et la maîtrise d'ouvrage directe par le Sicoval d'opérations d'aménagement à vocation habitat.

Un bilan d'étape de l'accession à prix abordable* permet de montrer son impact sur les populations accueillies avec en moyenne 62% de ménages âgés de 30 à 45 ans et 50 % d'employés/ouvriers. Par ailleurs, cette offre répond à une demande locale avec 58 % des ménages qui résidaient déjà sur le Sicoval avant cette acquisition. Sans cette offre, ils seraient, dans la majorité des cas, soit restés captifs du parc locatif (privé ou social) soit éloignés au-delà du Sicoval pour réaliser leur projet d'accession à la propriété.

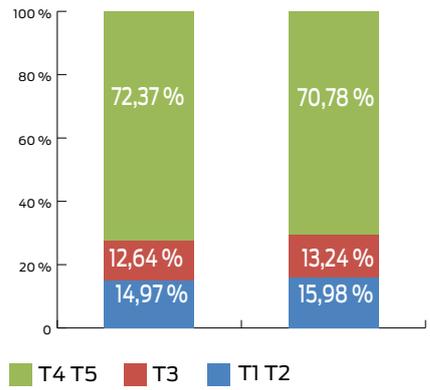
* étude réalisée en 2014 sur une dizaine d'opération en accession abordable

ÉVOLUTION DE LA PART DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

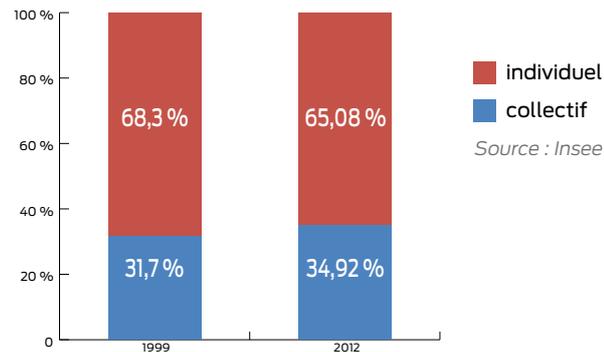


Source : Insee

ÉVOLUTION DES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS



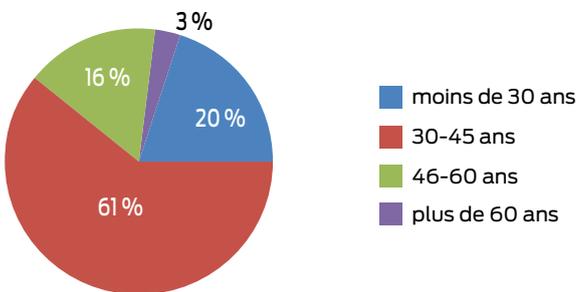
ÉVOLUTION DE LA PART DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS



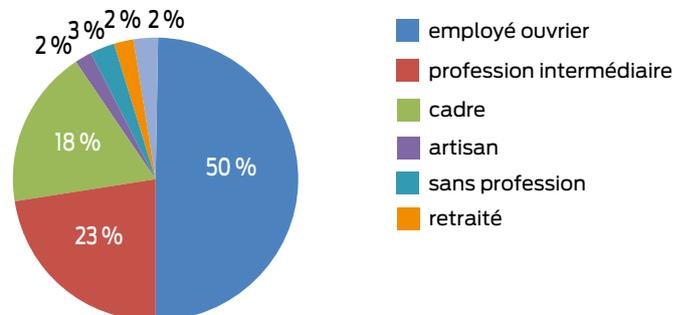
Source : Insee

PROFIL DES ACQUÉREURS EN ACCESSION À PRIX ABORDABLE

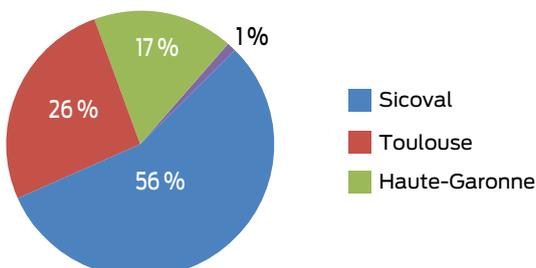
PAR TRANCHE D'ÂGE



PAR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



PAR ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



ZOOM SUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Les personnes âgées

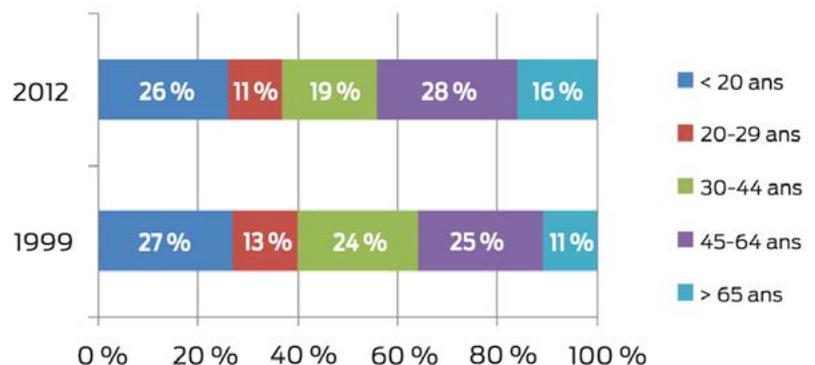
Avec un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 59 ans) de 1,66 en 1999 la population du Sicoval s'aurait relativement jeune. En 2012, cet indice n'est plus que de 1,16 ; reflétant ainsi la tendance au vieillissement de la population.

Plus précisément, la part des plus de 65 ans était de 11 % en 1999, elle est de 16 % en 2012. Cette progression est nettement plus forte que celle constatée sur l'Aire Urbaine hors Toulouse. Le vieillissement de la population, à l'œuvre sur de nombreux territoires, est toutefois plus marqué sur le Sicoval.

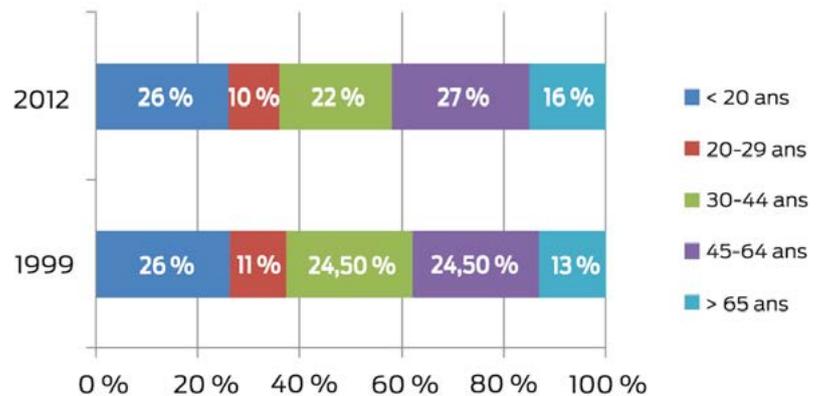
Les ménages de 65 ans et plus résidant sur le Sicoval se caractérisent par des revenus confortables et une autonomie relativement élevée.

En termes de revenus, les 60-74 ans ont des ressources supérieures à la moyenne de la population du Sicoval avec 29 687 € de revenu médian. Les plus de 75 ans ont pour leur part un revenu médian inférieur qui atteint 23 483 €.

ÉVOLUTION DES TRANCHES D'ÂGE SICOVAL

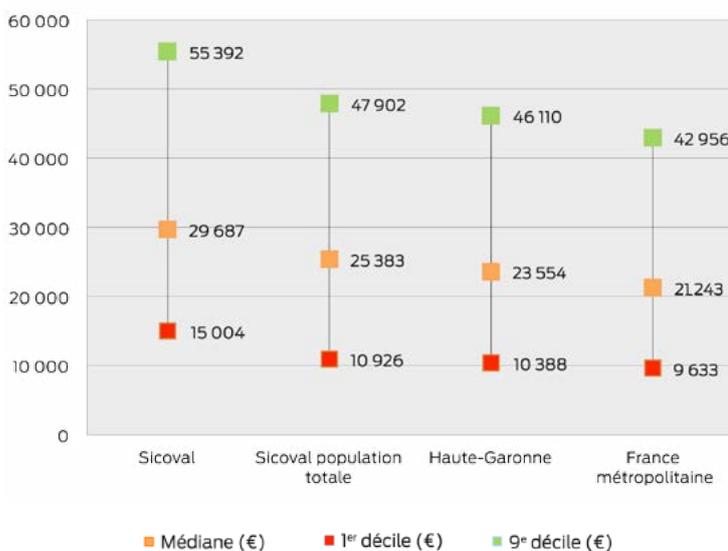


AIRE URBAINE HORS TOULOUSE



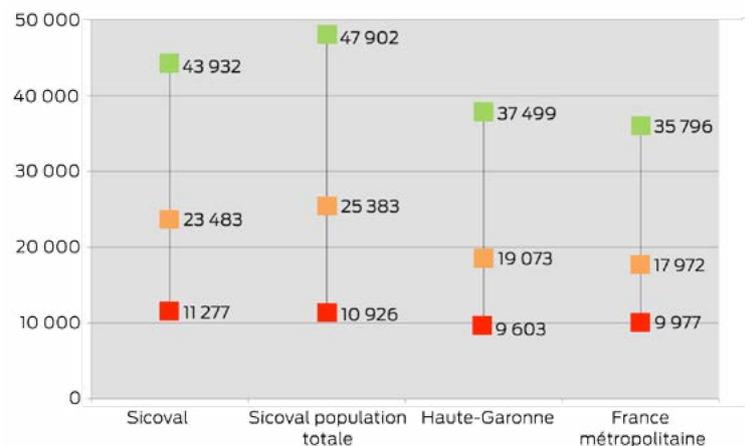
Source : Insee

NIVEAU DE REVENU DES 60-74 ANS



Source : Insee

NIVEAU DE REVENU DES + 75 ANS



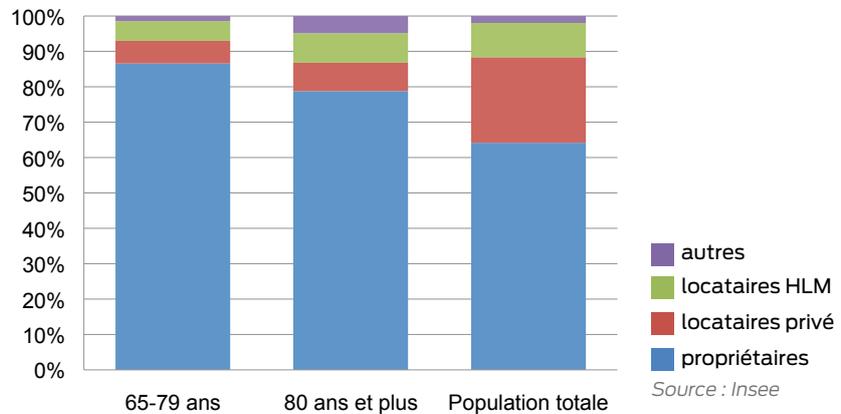
Ces niveaux de vie, supérieurs à ceux constatés sur le département ou la France métropolitaine, impliquent un faible taux d'aide. Ainsi, seules 735 personnes bénéficient de l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie), soit 18,8 personnes pour 100 habitants de plus de 75 ans ; ce qui est inférieur aux territoires de comparaison.

Parallèlement, un peu plus de 80% des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement. Mais ce constat peut masquer des situations d'inadaptation du logement et donc de mise en danger des personnes. L'enjeu porte donc sur l'accompagnement des ménages âgés, que ce soit dans le maintien à domicile ou pour le changement vers un lieu de vie plus adapté.

En termes d'offre de logements dédiée, le Sicoval affiche un bon taux d'équipement en foyer-logement et en EHPAD. Mais cette offre se concentre sur le nord du territoire à l'exception d'un EHPAD à Baziège. 4,1 % des personnes âgées de plus de 60 ans vivent en EHPAD ou foyer-logement.

	SICOVAL	HAUTE-GARONNE	MIDI-PYRÉNÉES	FRANCE
Bénéficiaires de l'APA / 100 personnes de + 75 ans	18,8	24,6	25	20,5

STATUT DES MÉNAGES SELON LEUR ÂGE

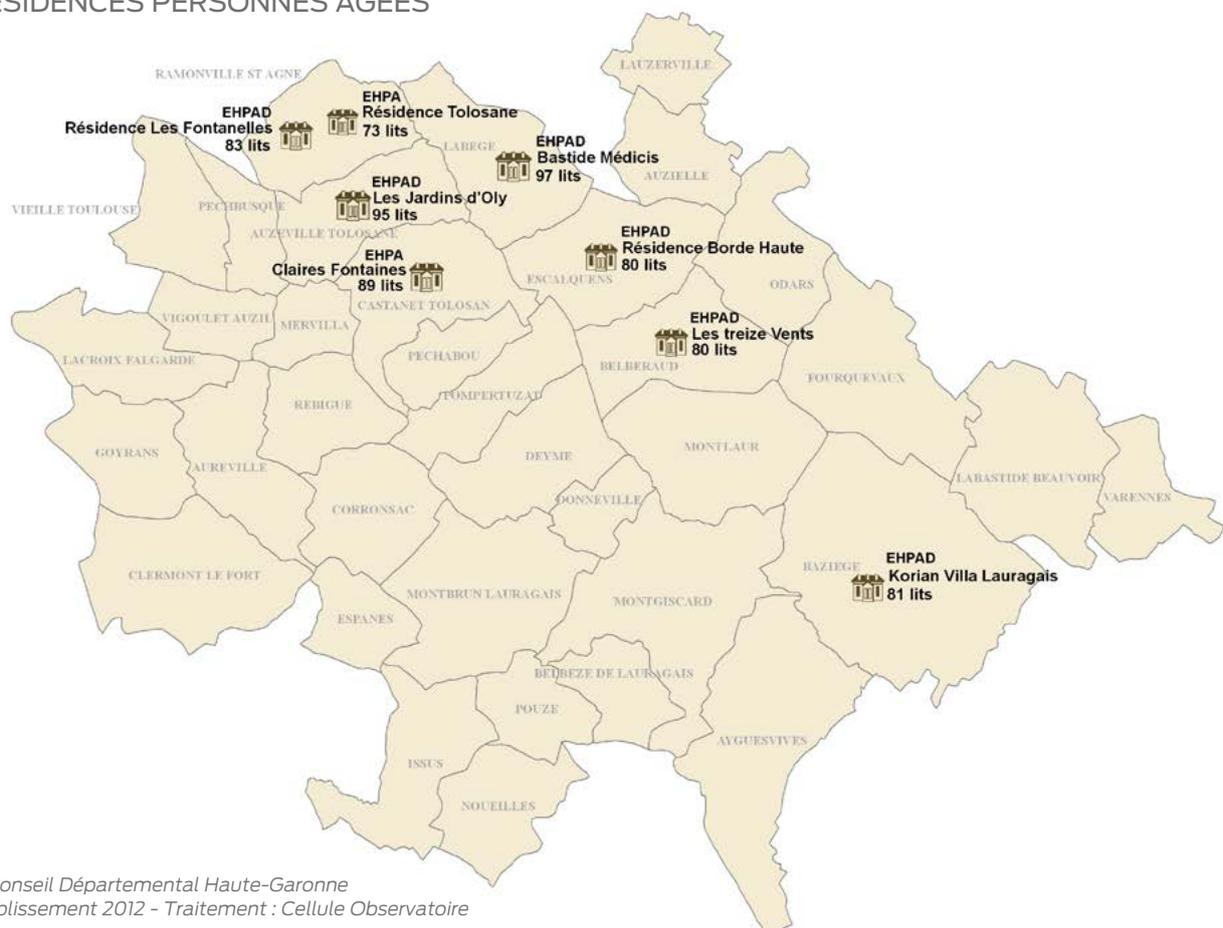


TAUX D'ÉQUIPEMENT*	SICOVAL	HAUTE-GARONNE	MIDI-PYRÉNÉES	FRANCE	
Taux d'équipement en Foyer-Logement	(32,42)**	23,21	15,3	15	27,3
Taux d'équipement en EHPAD	(104)**	99	96,4	103,1	95,1

* taux d'équipement en nombre de places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus

** correspond aux places déjà autorisées mais non installées

LES RÉSIDENCES PERSONNES AGÉES



Source : Conseil Départemental Haute-Garonne
Guide établissement 2012 - Traitement : Cellule Observatoire

L'offre de services est également satisfaisante, mais pourrait être consolidée, notamment concernant les soins infirmiers. En effet, en termes de soins à domicile, les services proposés par le Sicoval ne font pas l'objet d'une liste d'attente, ce qui permet de penser que l'ensemble de la demande est satisfaite. En revanche, le taux d'équipement en SSIAD (service de soins infirmiers à domicile) est inférieur à celui affiché sur d'autres territoires et pourrait donc souffrir de carence.

TERRITOIRE	TAUX D'ÉQUIPEMENT EN SSIAD
Sicoval	14
Haute-Garonne	19,3
Midi-Pyrénées	21,1
France	19,8

En synthèse



Les jeunes adultes

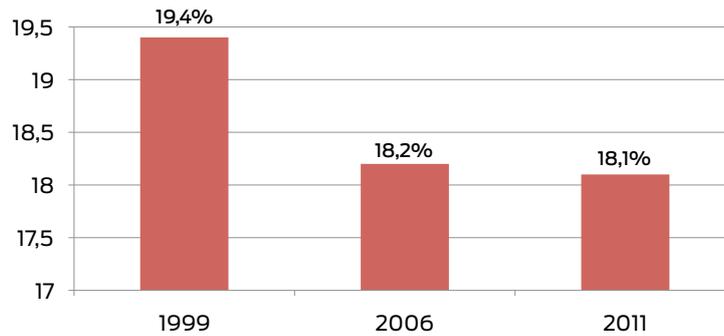
La définition de jeunes adultes ne va pas de soi, d'autant que le passage entre l'adolescence et l'âge adulte est moins fluide de nos jours avec des ruptures dans les trajectoires de vie (retour au domicile parental, divorce, période de chômage, reprise d'études...) dues à un contexte économique et social moins stable. Afin de couvrir tous les publics cibles, les données statistiques présentées porteront dans la mesure du possible sur les 16-30 ans.

La population des jeunes adultes est moins qualifiée que le reste de la population du Sicoval et elle bénéficie de revenus nettement moins confortables. Les revenus par unité de consommation du 1^{er} décile, donc des jeunes les plus modestes, sont près de deux fois moins élevés que ceux du reste de la population. Parmi les jeunes en emploi, la plupart occupent des professions d'ouvriers, d'employés ou de professions intermédiaires. Les emplois qu'ils occupent sont souvent précaires (44 % des 20-24 ans en emploi sont en intérim, en stage rémunéré, en formation en alternance, en période d'essai ou en CDD de moins de 6 mois).

Parmi les jeunes âgés de 20 à 24 ans, la moitié vit en dehors du foyer familial initial et parmi eux 52 % habitent seuls. Une offre en petits logements accessibles leur est donc nécessaire.

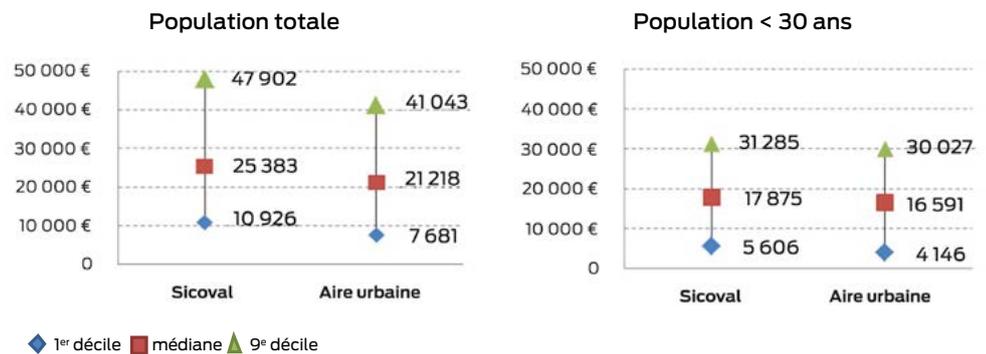
Pour les actifs, selon leur situation professionnelle, leurs besoins en logement varient. Ils peuvent être du type hébergement en résidence Habitat Jeunes (ancien foyer jeunes travailleurs) ou en résidence hôtelière à vocation sociale pour répondre à leur besoin de logement temporaire et/ou d'accompagnement vers plus d'autonomie. Cette offre est acuellement inexistante sur le Sicoval. Ils peuvent être en logements autonomes mais souvent de petite taille et laissant un « petit » reste à charge. Cette offre est peu développée sur la majorité du territoire. Cependant, les jeunes adultes expriment aussi un besoin d'accompagnement pour acquérir l'autonomie (informations, aides,

PART DES 16-30 ANS SUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

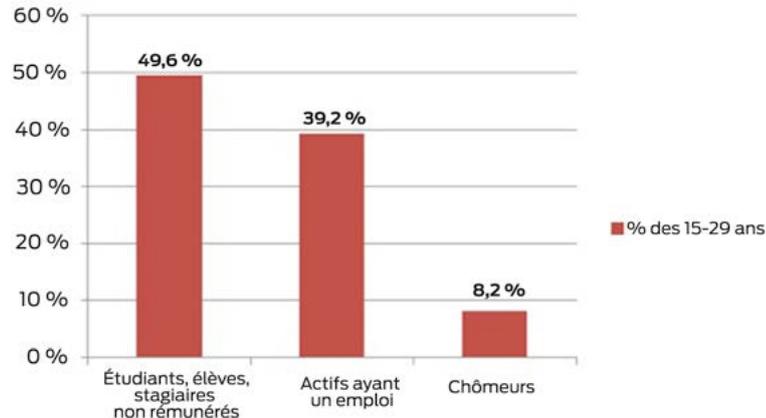


Source : Insee

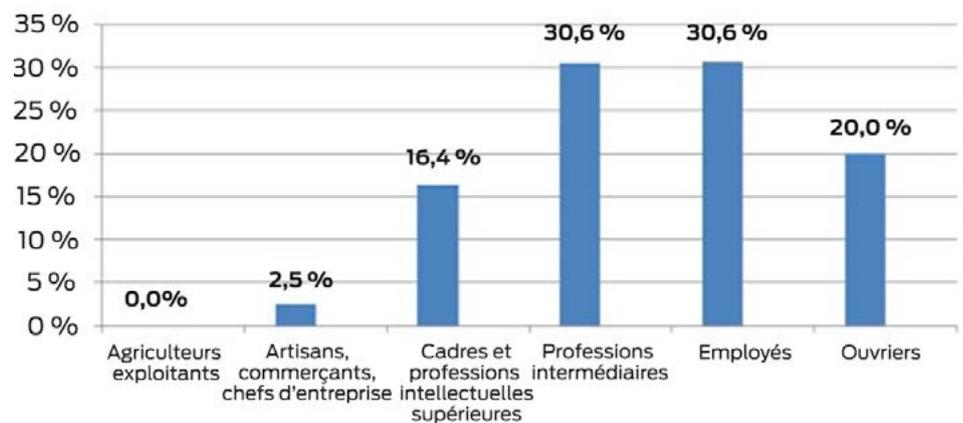
REVENUS MÉDIANS



POPULATION DES 15-19 ANS SELON LE STATUT



POPULATION DES 15-19 ANS SELON LA CSP



Source : Insee

etc...). Pour y répondre en matière de logement autonome, un partenariat avec le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) est amorcé.

À noter qu'une part des jeunes adultes est en situation de précarité. Ainsi :

- › 481 jeunes allocataires (25-29 ans) sont sous le seuil bas revenus (CAF 2013)
- › 160 jeunes âgés de 20 à 24 ans sont suivis par la Mission Locale (2013)
- › 728 jeunes de moins de 25 ans sont demandeurs d'emploi (janvier 2014 – Pôle Emploi)

Par ailleurs, la population des 16-30 ans compte une forte proportion d'étudiants portée par la présence de douze établissements d'enseignement supérieur sur les communes de Labège et Auzeville-Tolosane. Ces établissements regroupent 4 500 étudiants et apprentis. Face à ces besoins en logements, le territoire du Sicoval dispose de dix résidences étudiantes représentant 2 226 logements dont 939 logements sociaux destinés en priorité aux étudiants boursiers soit 42% de l'offre en résidence. Le Sicoval compte également quatre internats proposant environ 235 places.

L'offre dédiée aux étudiants est donc satisfaisante. La production de logements étudiants a été particulièrement active sur la période 2006/2011 avec près de 900 logements étudiants réalisés à Labège, Auzeville-Tolosane et Ramonville St-Agne. Le Sicoval a, dans le cadre du Contrat de Plan État-Région (CPER), rempli ses engagements en venant renforcer l'offre locative sociale à proximité soit des écoles d'enseignement supérieur soit du métro.

Par ailleurs, les réponses aux installations durables (1^{er} emploi fixe, décohabitation définitive du foyer parental) peuvent être envisagées dans l'offre classique à condition que son coût soit adapté. Mais les besoins générés par les formations en alternance, les stages, les périodes d'essai, impliquent davantage des solutions en hébergement. La création d'une résidence hôtelière à vocation sociale constitue une piste de réflexion.

Les publics fragiles

Malgré des revenus moyens plus élevés que sur le département, des situations de précarité existent sur le territoire du Sicoval. Ainsi, en 2012 la CAF comptabilisait 2 772 ménages sous le seuil de bas revenus (982 € par Unité de Consommation en 2012) soit 9 % des ménages. Les allocataires à bas revenus résident majoritairement sur le Nord du Sicoval (Castanet-Tolosan, Ramonville St-Agne, Labège, Auzeville-Tolosane), mais les communes de Baziège et de Labastide-Beauvoir sont également concernées. Certaines catégories de population sont plus touchées par les situations de précarité. Ainsi, la répartition des revenus par tranche d'âge indique que ce sont les jeunes de moins de 30 ans et les personnes âgées de plus de 75 ans qui disposent des revenus les plus faibles. Les familles monoparentales qui cumulent souvent des difficultés financières et de logement, représentent 14 % des allocataires à bas revenus.

Par ailleurs, la part des bénéficiaires des minimas sociaux est passée de 12 % en 2011 à 13,5 % en 2012, soit 2,4 % de la population du Sicoval.

En 2012, 5 832 allocataires de la CAF bénéficient d'une aide au logement couvrant 10 421 habitants. Les allocataires sont issus à 42 % du parc social et à 51 % du parc locatif privé, les 7 % d'allocataires restants se répartissant entre propriétaires et ménages hébergés en établissement (foyer pour personnes âgées ou résidence étudiante). 18 % des allocataires logement ont un taux d'effort supérieur à 39 % de leurs revenus après l'aide au logement. Le parc social n'admettant pas pour y accéder un taux d'effort supérieur à 30 %, on peut en déduire que les loyers du parc privé sont en inadéquation avec les revenus des ménages modestes.

Enfin, en 2012, 501 ménages ont bénéficié des aides financières du Fonds de Solidarité Logement. 68% des aides concernent les impayés d'eau, d'énergie ou de téléphone. L'offre en logement locatif très social a significativement augmenté ces dernières années, les PLAI-Ressources représentent 33 % des

logements sociaux livrés en 2014 et 47 % de ceux mis en location au 1^{er} semestre 2015. Mais l'accès au logement pour les ménages fragiles reste difficile. Ils peuvent être orientés vers les dispositifs spécifiques tels le PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et le DALO (Droit au Logement Opposable) en dernier recours. En 2014, 16 % des attributaires de logements sociaux sur le territoire du Sicoval relevaient d'un accès prioritaire (75 % via le PDALPD et 25 % au titre du DALO) mais cela ne représente que peu de ménages (83 attributions). Parmi eux, un tiers habitait déjà le Sicoval. Par contre, une offre en PLAI-Adaptés pourrait s'étoffer, un premier projet de cinq logements étant lancé.

Enfin, outre un projet de 10 places porté par l'association Emmaüs à Escalquens, il existe une trentaine de logements ou de places d'hébergement temporaire répartis sur cinq communes. Le nombre de places prévues par la loi DALO (une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes de plus de 3 500 habitants) est donc respecté. Cette offre est complétée par la prise en charge de nuitées d'hôtel pour les femmes victimes de violences conjugales. En revanche, il n'existe pas de structure spécifique type résidence relais ou CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) sur le territoire.

Les gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 dite loi Besson définit le cadre réglementaire s'imposant aux collectivités en matière d'accueil des gens du voyage. Elle instaure, suite à une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, l'élaboration d'un schéma départemental co-signé par l'État et le Conseil Départemental.

Adopté en 2003 et révisé en 2010, le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Haute Garonne vise à l'amélioration globale des conditions d'accueil des gens du voyage à travers deux volets : l'aménagement de structures d'accueil et la lutte contre les

COMMUNES	TYPE D'ÉQUIPEMENT	ÉTAT DU PROJET
Castanet/Auzeville	Aire d'accueil « Le Rachai » 24 places	Réhabilitation en 2009
Escalquens	Aire d'accueil « L'air du temps » 20 places	Création en 2012
Labège	Aire d'accueil « Grande Rivière » 16 places	Réhabilitation en 2012
Ramonville St-Agne	Aire d'accueil « Le Niglo » 20 places	Projet de réhabilitation en cours
Localisation à définir	Aire de Grand Passage 150 à 200 places	Projet de création en cours

stationnements illicites. Il permet l'identification des secteurs géographiques d'implantation des aires d'accueil et définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Depuis 2002, le Sicoval est compétent pour la création et la réhabilitation d'habitat pour l'accueil des gens du voyage. Avec 80 places disponibles réparties sur quatre aires d'accueil, l'agglomération répond en grande partie aux préconisations faites par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Haute Garonne (après sa révision de 2010). Seule l'aire de grand passage manque pour remplir les objectifs identifiés.

Toutefois, le schéma départemental initial de 2003 prévoyait la création de 52 places supplémentaires en aire d'accueil, réparties sur le territoire de l'agglomération. Lors de la révision de 2010, il est mentionné que le Sicoval s'était positionné pour substituer à cette obligation,

la réalisation d'habitats adaptés aux gens du voyage, qui correspondraient davantage aux besoins identifiés. L'objectif est de rendre aux aires du territoire, occupées à l'année par des groupes familiaux, leur vocation d'accueil temporaire et de participer ainsi à résorber la problématique du stationnement illicite généré par l'absence de rotation dans les aires d'accueil.

Un projet de création d'habitat adapté est en programmation sur la commune de Ramonville Saint-Agne, à l'intention des « résidents permanents » de l'aire du Niglo. Cependant, il apparaît qu'une réflexion doit être engagée afin d'identifier précisément les besoins spécifiques de ces familles, ainsi que pour ceux des groupes familiaux présents sur le territoire. Malgré l'effort consenti par le Sicoval, la problématique des stationnements illicites reste prégnante sur le territoire, notamment sur les zones d'activités.

Depuis 2014, une cellule opérationnelle de lutte contre les stationnements illicites a été mise en place. L'objectif de cette cellule est de rendre plus efficace l'organisation des actions qui peuvent être menées suite à l'installation de caravanes. Elle a vocation à intervenir sur l'ensemble du territoire en adaptant les procédures en fonction des spécificités de chaque cas traité.

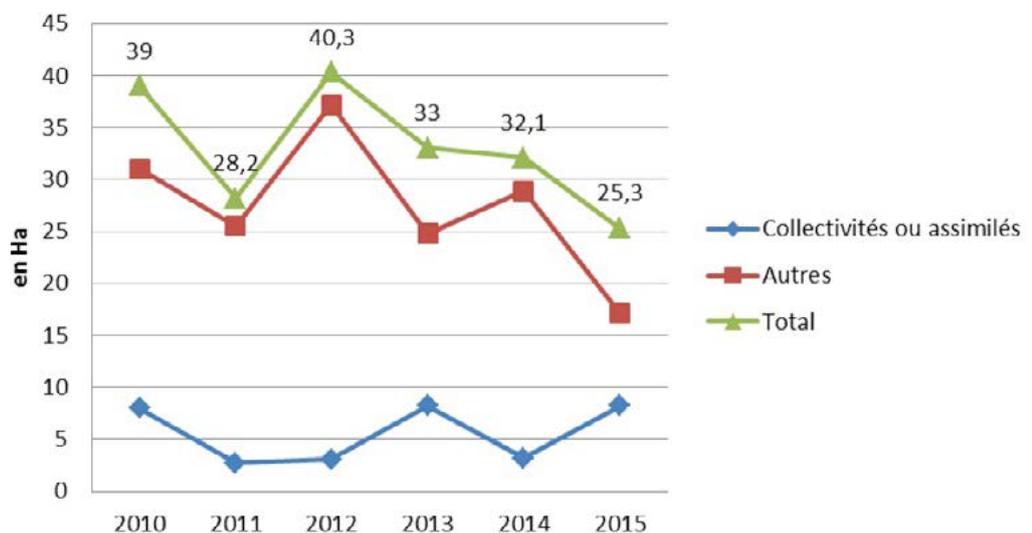
Près d'une centaine de cas de stationnements illicites a été traitée ces trois dernières années. La durée moyenne de ces stationnements est de près de 6 semaines et ils comptent une trentaine de caravanes. Le Sicoval connaît donc de façon presque permanente entre trois et quatre stationnements illicites. La cellule opérationnelle a eu un effet notable sur la durée des installations et sur la mise en sécurité des sites. Cependant, cette action n'est pas suffisante pour résorber réellement la problématique.

IDENTIFICATION DU POTENTIEL URBANISABLE

Afin d'identifier les capacités en matière de développement de l'habitat, un recensement du potentiel urbanisable en extension et en densification doit être établi. Au préalable, il est opportun de dresser un bilan de la consommation foncière sur le territoire.

Ce premier bilan montre que la consommation foncière toutes vocations confondues (habitat, activités économiques, équipements publics) sur le territoire du Sicoval est restée sous la barre des 40 hectares par an depuis 6 ans, avec une tendance à la baisse sur les trois dernières années. Mais ce fléchissement n'obère pas d'une tendance lourde de diminution de la consommation foncière d'autant que des opérations de grande

CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LE SICOVAL
TOUTES VOCATIONS CONFONDUES



Source : Notifications et rétrocessions SAFER (Vigifoncier) - Traitement : Sicoval

envergure, notamment à vocation économique, sont programmées sur les prochaines années (parcs d'activités du Visenc et du Rivel). Une analyse plus fine de cette consommation selon les destinations permettra d'identifier plus précisément la part issue de l'habitat et de distinguer la consommation relevant du diffus pur et celle liée à l'intensification des secteurs déjà urbanisés.

Cette approche pourra éventuellement permettre de quantifier l'artificialisation réelle des sols.

Potentiel en extension

Dans un premier temps, l'analyse du potentiel foncier en extension se base sur un état de la consommation des pixels du SCOT et sur les deux grands principes qui viennent définir leur utilisation :

- dans les secteurs à développement mesuré : seuls 50 % des pixels peuvent être consommés avant 2020 ;
- dans les secteurs sous contrat d'axe : seuls 20 % des pixels peuvent être consommés avant la signature du contrat d'axe.

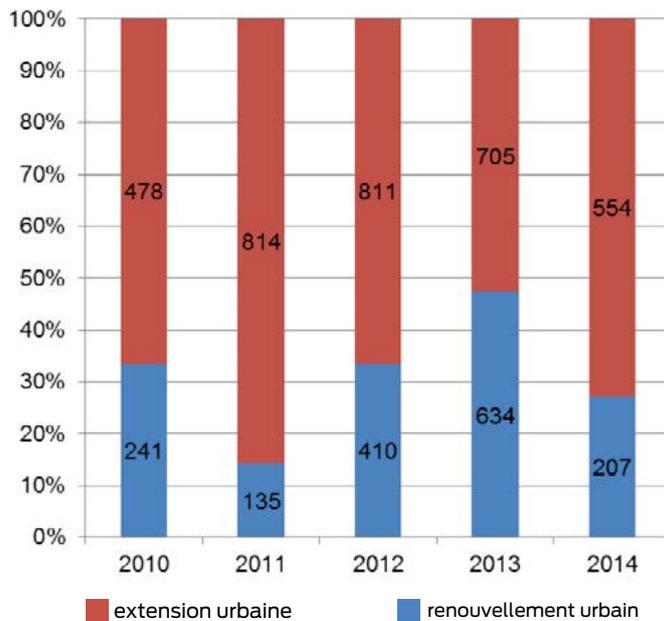
Pour dix communes, les pixels restants seraient insuffisants pour couvrir les objectifs de production de logements s'ils étaient identiques à ceux du PLH 2010-2016. Mais d'une part quatre de ces communes ont déjà dépassé l'objectif inscrit dans le PLH 2010-2016. D'autre part, selon le principe du SCOT rappelé ci-dessus, les communes peuvent se mettre en ordre de marche pour ouvrir des fonciers à l'urbanisation dès 2020 et ainsi renforcer leur production de logements sur la seconde moitié du PLH (voir tableau détaillé en annexe 2).

Potentiel en densification

L'objectif est de quantifier le nombre de logements qui pourraient être produits au sein des secteurs déjà urbanisés à travers une étude des capacités de densification du tissu bâti. Les capacités de densification sont constituées de :

- terrains sans construction au sein des espaces bâtis (dents creuses)
- parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions

LOGEMENTS AUTORISÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN



Source : Sicoval- Observatoire territorial habitat

- regroupements de fonds de parcelles pouvant permettre de nouvelles constructions
- terrains sur lesquels les bâtiments peuvent faire l'objet de démolition/reconstruction

En partenariat avec la DDT 31, l'AUAT et les EPCI, une méthodologie est proposée à l'échelle du SCOT afin d'estimer d'une part le foncier libre (ou dents creuses) et d'autre part le foncier en intensification (c'est-à-dire les découpages parcellaires et les regroupements de fonds de parcelles).

Identification du foncier libre

Source : cadastre

Méthode : sélection des parcelles non bâties situées en zone U et AU et non soumises à contraintes ou risques (EBC, PPRI, ...)

Identification du foncier en intensification

Source : cadastre

Méthode : sélection d'un périmètre de 20 m autour des bâtiments et réduction de 10 m puis suppression des agrégats < 300 m² et enfin amélioration manuelle.

Plusieurs communes ont déjà fait l'objet d'une analyse de leur potentiel en foncier libre et en intensification. Ce travail sera progressivement réalisé sur l'ensemble des communes, mais les potentiels fon-

ciers ainsi identifiés ne sont que théoriques. Ils doivent être qualifiés au regard de leur structure parcellaire, de leur accessibilité, de leur desserte par les réseaux (voirie, eau, assainissement), de leur localisation dans le tissu urbain de la commune et de la densité des constructions qu'ils porteront (voir illustration en annexe 3).

Identification du foncier en renouvellement urbain

Pour le renouvellement urbain, aucune méthodologie précise n'a pu être dégagée. Des critères portant sur l'âge du bâti, le taux de vacance et la densité peuvent indiquer des secteurs plus propices au renouvellement urbain, mais il s'agit avant tout d'une étude au cas par cas basée sur une connaissance fine du territoire. En revanche, le suivi des autorisations de construire montre qu'un tiers des logements (32,6 %) a été autorisé en renouvellement urbain entre 2010 et 2014 soit 1 627 logements.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATIONS STRATÉGIQUES : SYNOPTIQUE

CONSTATS DU DIAGNOSTIC	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES	ENJEUX	ORIENTATIONS
<ul style="list-style-type: none"> → Une aire urbaine des plus dynamiques de France → Une croissance démographique positive → Une croissance moyenne de 1 000 habitants par an depuis 10 ans (Insee 1999-2012) 	<ul style="list-style-type: none"> → SCOT : le Sicoval doit pouvoir accueillir de 20 000 à 24 000 habitants entre 2008 et 2030 	<ul style="list-style-type: none"> → Poursuivre le dynamisme démographique observé sur le territoire depuis les années 2000 → Accompagner le desserrement des ménages → Valoriser les équipements existants → Maintenir la fiscalité active sur le territoire → Favoriser le développement économique avec une offre de logements attractive 	<p>Maintenir l'attractivité du territoire du Sicoval : accueillir 1 000 habitants supplémentaires par an</p>
<ul style="list-style-type: none"> → 66 % du territoire protégé via la Charte d'aménagement → Une consommation foncière difficile à réduire 	<ul style="list-style-type: none"> → Loi ALUR → SCOT <ul style="list-style-type: none"> - réduire de 50 % la consommation des terres agricoles et naturelles - accueillir 70 à 80 % des ménages en Ville Intense → Plan Climat 	<ul style="list-style-type: none"> → Aménager le territoire en répondant aux exigences environnementales <ul style="list-style-type: none"> - préserver les espaces naturels et agricoles - réduire les déplacements - valoriser les réseaux existants 	<p>Maîtriser la consommation foncière en polarisant le développement de l'habitat</p>
<ul style="list-style-type: none"> → Un territoire qui accueille moins de familles → Des évolutions socio-démographiques génératrices de besoins plus diversifiés → Des ménages qui subissent la crise économique → De grands logements pour de petits ménages mais un parc de logements qui poursuit sa diversification → L'absence de logements en location courte : une entrave à la mobilité professionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> → 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU → SCOT <ul style="list-style-type: none"> - contribuer à atteindre 20 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de la Grande Agglomération Toulousaine - produire 10 % de logements sociaux en secteurs à développement mesuré → PDALPD → Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 	<ul style="list-style-type: none"> → Permettre la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire → Faciliter l'installation et le maintien des jeunes ménages → Consolider la reprise des effectifs scolaires → Apporter des réponses dédiées aux publics spécifiques et vulnérables → Faciliter le rapprochement des jeunes actifs avec les entreprises 	<p>Répondre aux besoins diversifiés des ménages et les accompagner dans leurs parcours résidentiels</p>
<ul style="list-style-type: none"> → Qualité inégale des logements neufs produits → Une réglementation pas toujours adaptée ou non respectée → 12 % des logements existants à forte consommation énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> → Réglementation thermique 2012 → Plan Climat 	<ul style="list-style-type: none"> → Produire des logements sains, fonctionnels et économes → Veiller au respect de la programmation logements → Limiter les impacts environnementaux des nouvelles constructions → Préserver les ressources énergétiques → Réduire la précarité énergétique → Prévenir toute dévalorisation du parc existant 	<p>S'assurer de la qualité d'usage, de l'adaptation et de la performance énergétiques des logements</p>

ORIENTATION 1

MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE DU SICOVAL

Le Sicoval s'inscrit dans la dynamique de la grande agglomération toulousaine laquelle se traduit notamment par une croissance démographique soutenue, croissance parmi les plus fortes de l'hexagone.

Au dernier recensement (INSEE 2013), la population du Sicoval est de 72 662 habitants. Entre 1999 et 2013, le territoire a accueilli 14 726 habitants supplémentaires soit une croissance de 25 %. Avec un accueil moyen de 1 000 habitants par an à travers l'autorisation de 1 000 logements en moyenne par an, le rythme est en adéquation avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale. Pour continuer à répondre à la demande des ménages, le projet du Sicoval est de poursuivre cet accueil avec une perspective de 1 000 logements autorisés par an sur le Programme Local de l'Habitat 2017-2022.

Les travaux conduits avec les 36 communes ont permis de recenser

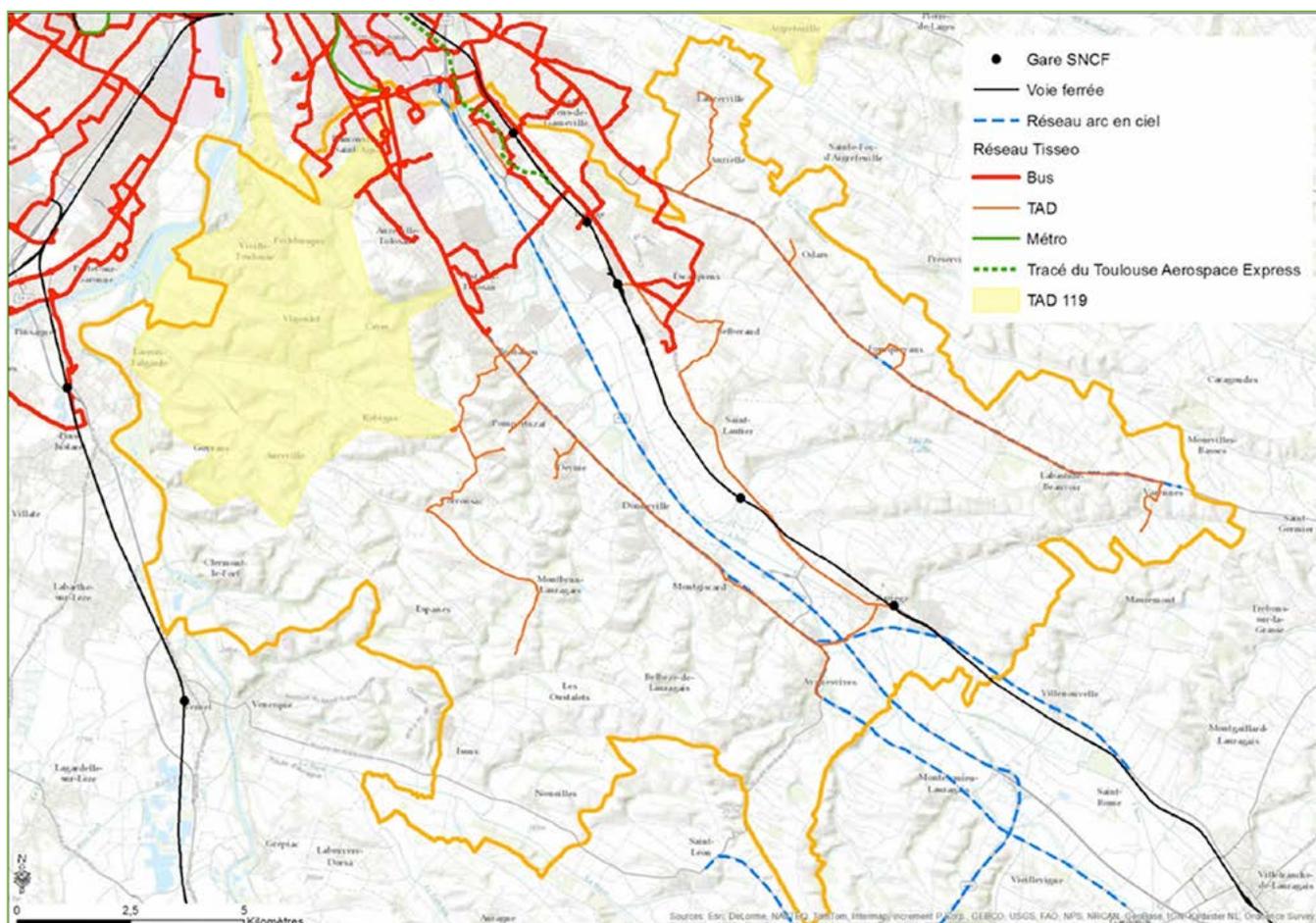
un potentiel de 6 000 logements sur la durée du PLH.

Ce potentiel de logements obéit à des critères de territorialisation établis dans le SCOT :

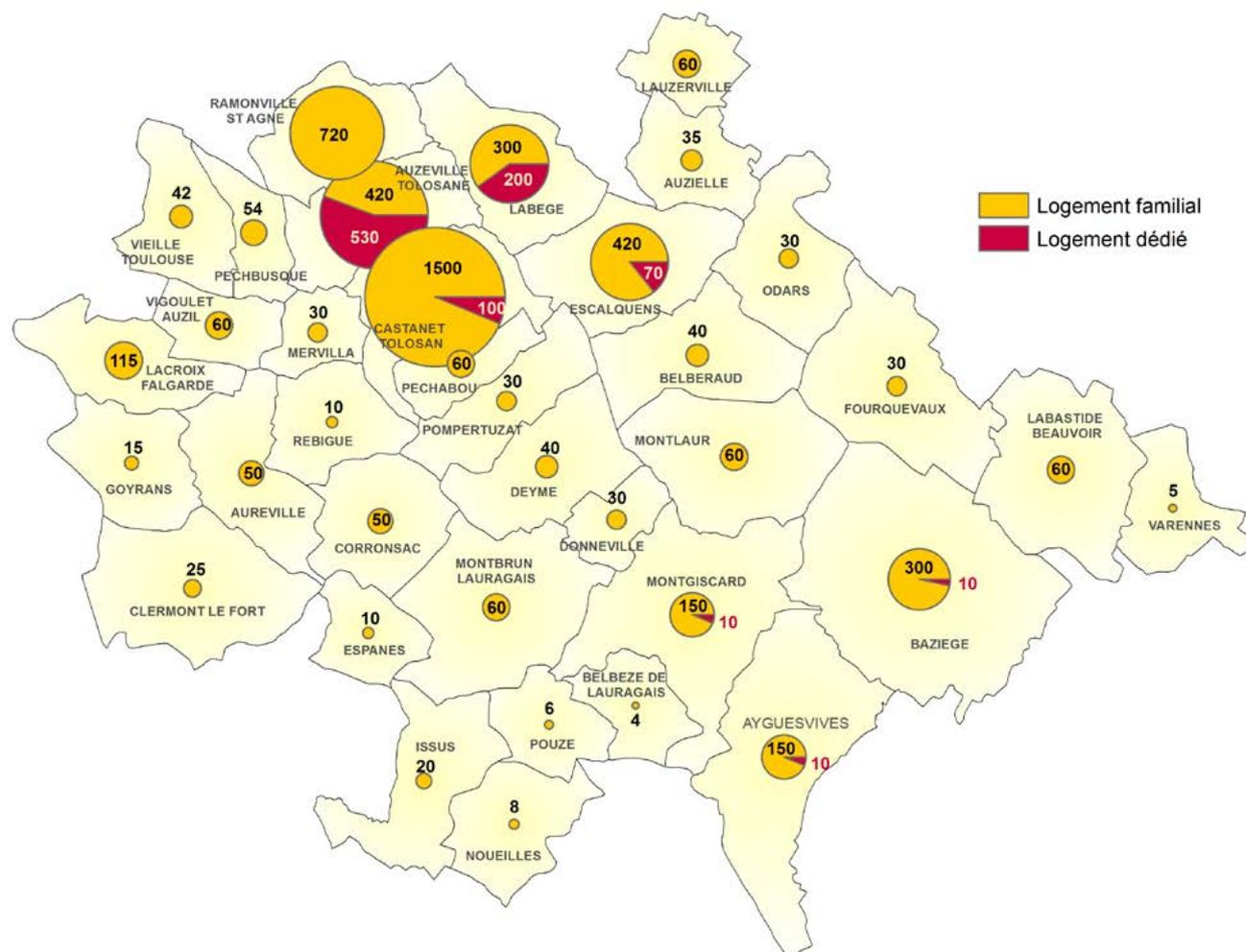
- 80 % des logements seront construits en Ville Intense Nord et Sud ;
- 20 % seront construits dans les communes à développement mesuré.

La Ville Intense Nord avec une projection de 4 300 logements portera près de 72 % des nouveaux logements. Les communes de ce secteur concentrent l'activité économique (90 % des effectifs salariés du Sicoval), les commerces, les services et les équipements publics. Leur niveau de desserte en transport en commun ne cesse de s'améliorer (avec, désormais en ligne de mire le projet de 3^e ligne de métro et le prolongement de la ligne B jusqu'à l'INPT à Labège). Elles sont donc confortées en tant que territoires d'accueil de population.

Avec une perspective de 600 logements à produire sur les 6 ans à venir, la Ville Intense Sud participera à la mise en œuvre du PLH à hauteur de 10 %. Ces trois communes affichent une population au 1^{er} janvier 2013 de 7 850 habitants soit près de 11 % de la population totale du Sicoval. Avec une desserte autoroutière, un éventail correct d'équipements, tant en services et équipements publics (dont un collège) qu'en commerces, ce secteur est défini dans le SCOT comme une centralité sectorielle appelée à concentrer les fonctions urbaines et une attractivité économique en devenir. Les zones d'activités en projet sur ces trois communes dont une d'envergure - la ZAC du Rivel appelée à jouer un rôle structurant du territoire du Sicoval - devraient projeter ce secteur dans une dynamique d'accueil renforcée à l'horizon 2022-2030.



LES PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



Source : DAUH /Service politique du logement - Traitement : DPE / Observatoire territorial

Les communes à développement mesuré vont accueillir 20 % de la production totale de logements. Ce sont des espaces largement agricoles ou naturels dont l'urbanisation doit reposer essentiellement sur l'intensification des noyaux villageois et sur des secteurs déjà urbanisés. Le Sicoval, va sur ces territoires, promouvoir la démarche Bimby afin d'engager une densification douce.

Avec l'adhésion en 2015 à l'EPFL du Grand Toulouse, le territoire du Sicoval s'est doté d'un nouvel outil pour conduire sa politique foncière et la production de logements. Entre 5 et 6 millions d'euros sont inscrits au titre des thématiques de l'Habitat et du Renouvellement urbain dans le Plan pluriannuel d'investissement 2017-2021 par l'EPCI et les communes.

De même, pour soutenir la production de logements, le Sicoval déploie son appui aux communes à travers des missions renforcées. Il apportera à celles qui le demandent son expertise dès l'amont des projets jusqu'aux sorties opérationnelles. Il s'agit d'aider à l'émergence d'opérations de qualité et durables.

ORIENTATION 2

MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN POLARISANT LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Préserver les espaces naturels et agricoles tout en poursuivant un accueil démographique soutenu, l'adéquation n'est possible qu'à travers l'intensification et le renouvellement urbain.

La charte d'aménagement du Sicoval, traduite dans les documents d'urbanisme est venue, dès 1993, sensibiliser à ces thématiques en excluant 66 % du territoire de toute urbanisation.

Le SCOT de la Grand Agglomération Toulousaine a largement travaillé cette thématique et promeut une densification et une mixité fonctionnelle de la ville avec une graduation du nombre de logements et d'emplois à l'hectare en fonction notamment de la proximité des transports collectifs. La loi ALUR va dans le même sens en faisant de la lutte contre l'étalement urbain un de ses axes majeurs.

La croissance soutenue du Sicoval depuis une douzaine d'année s'appuie sur l'augmentation significative des logements collectifs – résidences ou groupés d'habitations - qui représentent 68 % de l'offre

nouvelle. Cette tendance est appelée à s'amplifier puisque 72 % de la production de logements à venir est fléchée sur la Ville Intense Nord. Il s'agit, sur ces 6 communes de densifier, soit à travers le comblement des « dents creuses » encore nombreuses sur certaines communes, soit à travers le renouvellement urbain dans les centres-villes. Ces formes d'urbanisation vont se traduire par une densification significative d'un tissu urbain encore desserré et constitué en grande partie de quartiers pavillonnaires.

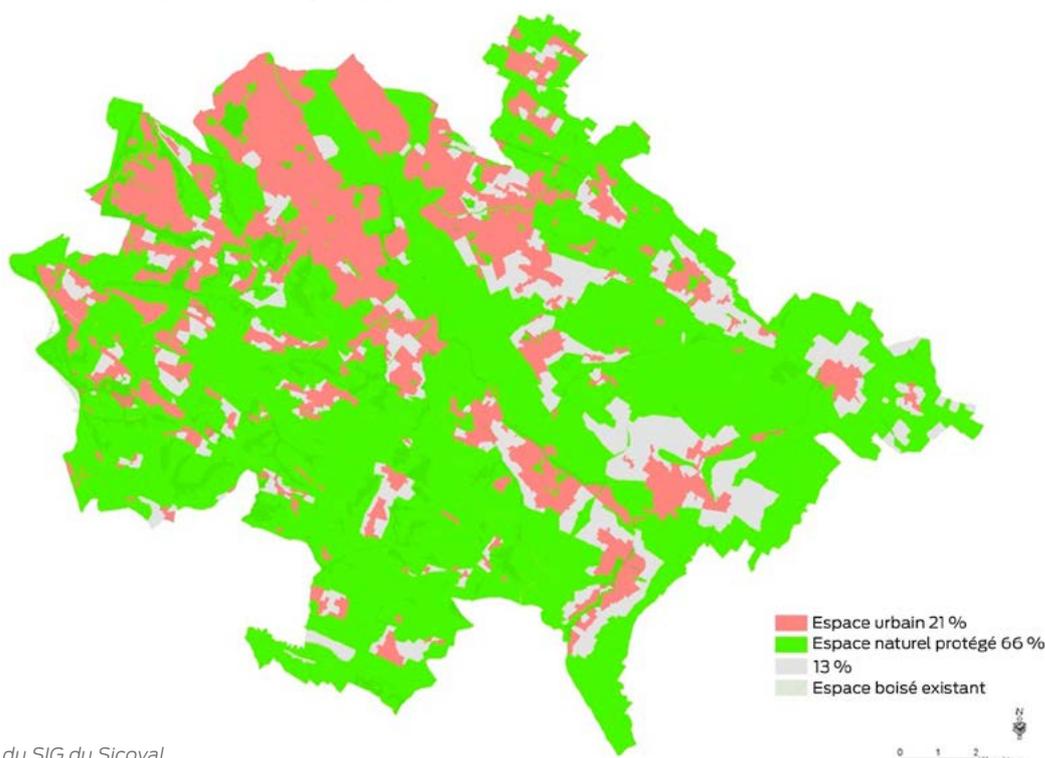
Cette intensification urbaine est, même si elle sera de moindre envergure que sur les communes de la Ville Intense Nord, le modèle à venir pour la rénovation des trois centres-bourgs de la Ville Intense Sud. Celle-ci a démarré sur le PLH précédent et de nouveaux sites sont identifiés dans le PLH 2017-2022.

Dans la thématique du renouvellement urbain et afin de pouvoir confier du portage à l'EPFL du Grand Toulouse, des communes ont inscrit des acquisitions immobilières dans le Plan pluriannuel d'investissement foncier 2017-2022.

En droite ligne de la réduction de la consommation foncière, la superficie des lots à bâtir dans les zones d'extension urbaine s'est réduite de façon significative passant de près de 1 300 m² en moyenne en 2007 à 750 m² en 2014. Le PLH exige, à travers les servitudes de mixité sociale, d'inscrire dans les PLU, la réduction de la superficie des lots à bâtir dans le cadre de l'accession à la propriété à prix abordable soit entre 400 et 600 m² en fonction des secteurs.

L'intensification passe également, et notamment dans les communes à développement mesuré et dans certains secteurs très peu denses de la Ville Intense Sud par le découpage de parcelles bâties encouragé par la loi ALUR. Le nouveau PLH impulse la démarche Bimby pour une densification douce, sans étalement urbain. Au-delà de l'économie foncière réalisée, cette démarche permettra la production de terrains à bâtir à prix abordable, le maintien à domicile de personnes âgées, la rationalisation des équipements existants et notamment des réseaux d'eau et d'assainissement.

LA CHARTE D'AMÉNAGEMENT DU SICOVAL



Source : extrait du SIG du Sicoval

ORIENTATION 3

RÉPONDRE AUX BESOINS DIVERSIFIÉS DES MÉNAGES ET LES ACCOMPAGNER DANS LEURS PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le comité de pilotage en charge de l'élaboration du PLH a souhaité définir la diversité et la mixité. La diversité sociale est un constat. Les champs qu'elle recouvre sont multiples : statuts familiaux, modes de vie, revenus, valeurs culturelles, âges, formations-activités professionnelles... La mixité c'est la volonté de faire vivre ensemble et harmonieusement la diversité de la population.

Le Sicoval accueille moins de familles, les évolutions socio-démographiques génèrent des besoins de plus en plus diversifiés, la crise économique fragilise les ménages et les contraint dans leur accès au logement. Par ailleurs, des obligations réglementaires conduisent le Sicoval vers des évolutions dans son intervention. Aussi, répondre aux différents besoins en logement et soutenir les ménages dans l'accès et le maintien dans le logement apparaît comme une évidence. Les actions du Sicoval pour cela s'articuleront autour plusieurs axes.

Poursuivre le déploiement du logement locatif social et accompagner les demandeurs

Les chiffres traduisent l'effort fait sur le territoire du Sicoval sur les deux derniers PLH : 2 014 logements locatifs sociaux recensés en 2005 sur le territoire et 4 845 logements en 2015, soit une augmentation de 140 %.

Quatre communes du territoire sur cinq soumises à l'article 55 de la loi SRU ont atteint ou dépassent la barre des 20 %. Avec un taux de 18%, la dernière devrait rapidement l'atteindre.

Mais les efforts doivent être poursuivis puisque ce sont 672 logements familiaux sur les cinq communes concernées qui devront être mis en location sur la période 2017-2022.

Cette offre familiale s'accompagnera de logements neufs dédiés (étu-

dians notamment) dont une partie est déjà identifiée. La mutation de logements du parc privé vers le parc social viendra également compléter l'offre locative sociale. Il s'agit d'identifier avec les communes des résidences bien situées dans la ville, bien desservies et arrivant en fin de défiscalisation et de travailler, en partenariat avec un bailleur social, au rachat progressif des appartements afin de les faire basculer dans le parc social. Cette nouvelle approche peut notamment permettre d'intégrer de la diversité et de la mixité sociale dans certains quartiers qui en sont encore éloignés et de ne pas fragiliser d'autres secteurs.

Au-delà des chiffres, la notion de mixité telle que définie par le comité de pilotage (faire vivre ensemble la diversité de population), la connaissance précise de la demande locative sociale et des politiques de peuplement doivent guider la caractérisation des logements locatifs sociaux.

L'éventail des différents types de logements sociaux, sera mobilisé ; 25 % *in fine* de la production relèvera du PLAI mais l'accent sera mis sur une adaptation plus fine des logements aux besoins sociaux en travaillant projet par projet en fonction de multiples critères : niveau de diversité sociale des quartiers, type et situation des ménages demandeurs, spécificités territoriales... Certains projets pourront ainsi se concrétiser avec une répartition différente des financements.

D'autre part, afin de répondre à des besoins plus larges pour des ménages ne pouvant de toute façon pas se loger aux prix du marché, le PLS, offre très peu mobilisée jusqu'à présent pour du logement familial sur le territoire du Sicoval, sera introduit de façon légèrement plus significative notamment sur la nouvelle action en faveur de la mutation des logements privés vers le parc social.

Enfin, guidé par la mise en œuvre de la loi ALUR, le Sicoval garantira

un droit à l'information des demandeurs et s'assurera de la mise en œuvre d'une gestion partagée et coordonnée de la demande. Il a également fait le choix de définir des orientations pour les attributions.

Développer l'accession à la propriété à prix abordable

Avec un objectif de production de logements à prix abordable compris entre 20 et 40 % de la production totale de logements selon les communes, le PLH poursuit sa politique d'accueil de ménages actifs, dans une tranche d'âge de 30 à 45 ans, jusqu'alors dans l'impossibilité d'accéder à la propriété sur le territoire et dont la part dans la pyramide des âges est en net déclin. À côté de la production de logements financés en PSLA, l'offre s'appuie sur une gamme de produits en capacité de répondre aux diverses demandes des potentiels acquéreurs : SCIAPP, petits lots à bâtir, maisons ou appartements clés en main dont les prix et les surfaces sont encadrés et reportés dans les servitudes de mixité sociale des PLU.

La sortie du parc social des ménages vers des programmes d'accession sociale à la propriété est une action que le PLH va renforcer en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Répondre à des besoins spécifiques à travers le logement dédié

Avec plus de 4 000 étudiants et apprentis, le logement des étudiants prend toute sa place sur un territoire qui compte plusieurs établissements d'enseignement supérieur et centres de formation. Si aujourd'hui, l'offre en logements étudiants dans les résidences classiques est satisfaisante, l'implantation d'un habitat dédié aux jeunes actifs, stagiaires, intérimaires, apprentis est urgente afin d'aider

aux besoins de mobilité professionnelle en facilitant l'insertion sur un marché de l'emploi précarisé. Il s'agira également de soutenir jeunes et étudiants dans leur accès au logement en mettant à leur portée une information organisée.

Une population vieillissante de plus en plus marquée conduit à la mise en œuvre d'actions spécifiques autour du maintien à domicile et de l'adaptation de leur cadre de vie. À travers la prise de compétence des services à la personne en 2012, le Sicoval s'est activement saisi de cette problématique. Parallèlement, le PIG Amélioration de l'Habitat engagé jusqu'au 31 décembre 2017, vient apporter un accompagnement renforcé aux plus modestes pour l'adaptation de leur logement et contribue ainsi à la politique de maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

Cinq communes du territoire disposent d'une trentaine de logements ou de places d'hébergement temporaire pour répondre à des besoins de mise à l'abri et / ou d'accompagnement dans l'attente d'un logement durable. Cette offre est complétée par la prise en charge de nuitées d'hôtel par les CCAS, le Secours Populaire et le Secours Catholique, ainsi que par un dispositif de mise en sécurité des personnes victimes de violences conjugales mis en place par le Sicoval en partenariat avec la gendarmerie. Afin de renforcer les politiques communales en faveur des publics vulnérables, le Sicoval pourra coordonner la diffusion d'informations et des échanges d'expériences notamment pour améliorer le parcours de résidentialisation depuis l'hébergement provisoire jusqu'au logement autonome.

Le territoire du Sicoval, et notamment ses parcs d'activité économique sont impactés de façon quasi permanente par le stationnement illicite des gens du voyage. Outre, la création d'une aire de grand passage, actuellement à l'étude, le Sicoval a pourtant construit et réhabilité (dernière réhabilitation en cours) les aires d'accueil conformément aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. De plus, le travail en profondeur conduit sur le dernier PLH a permis de mieux identifier les besoins de ces ménages et ouvre désormais la voie à la concrétisation de nouvelles pistes d'habitat vers un ancrage, voire une sédentarisation des familles, solutions qui en outre pourraient limiter les stationnements illicites.

ORIENTATION 4

S'ASSURER DE LA QUALITÉ D'USAGE, DE L'ADAPTATION ET DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Face à la dynamique démographique, à l'éclatement de la famille « traditionnelle », à l'atomisation du marché de l'emploi, mais face également à la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels, la production soutenue de logements entraîne une intensification et une densification de l'espace déjà urbanisé. Le développement de ce modèle urbain doit s'asseoir sur une haute exigence de qualité des logements visant au confort d'usage des habitants, à la pérennité des résidences (entretien et durabilité de l'enveloppe) et à une utilisation raisonnée des énergies.

La qualité et la durabilité d'un bâtiment ont un impact immédiat sur le bien-être des usagers et à plus long terme, l'amélioration de la valeur patrimoniale des résidences est la garantie, pour les finances publiques, de ne pas avoir le poids financier et social de la gestion de copropriétés dégradées.

La mise en œuvre de la certification NF Habitat et NF Habitat HQE, assise sur un partenariat du Sicoval avec l'association Cerqual depuis 2011, se poursuit. Elle se renforce avec un suivi des opérations de construction en interface avec les communes. Les obligations des promoteurs privés et sociaux sont inscrites dans le cadre de référence du bâtiment durable autour de la qualité de vie, du respect de l'environnement et de la performance économique.

Au-delà de l'engagement de produire du logement neuf de grande qualité, des actions sur le parc ancien sont engagées. En effet, face à une forte demande, ce parc constitue un réservoir très important puisque les reventes constituent le premier marché sur le territoire du Sicoval. Ce parc, et notamment celui du logement collectif, est en capacité d'apporter une réponse à la mixité sociale puisque le prix

moyen des appartements relève de l'accession à prix abordable (2 400 € le m² en moyenne). Les logements en copropriétés privés représentant 21% des habitations du Sicoval et pouvant représenter un gisement intéressant d'une offre de logement à prix abordable, une veille et observation de ces ensembles s'avère opportune pour anticiper les difficultés éventuelles.

L'accompagnement pour les travaux de réhabilitation énergétique est engagé dans le cadre du dispositif Renoval. Entrée unique pour rénover son logement, Renoval s'adresse tant aux propriétaires qu'aux futurs acquéreurs. Pour les ménages les plus modestes et pour les bailleurs privés s'engageant à plafonner les loyers, le Programme d'Intérêt Général renforce la lutte contre l'habitat indigne et l'adaptation au vieillissement et au handicap.

PROGRAMME D' ACTIONS



SOMMAIRE

FICHE-ACTION 1	
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	p.39
FICHE-ACTION 2	
LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE	p.40
FICHE-ACTION 3	
L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AUX BESOINS SOCIAUX	p.42
FICHE-ACTION 4	
LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET L'INFORMATION AUX DEMANDEURS	p.43
FICHE-ACTION 5	
L'ACCESSION À PRIX ABORDABLE	p.44
FICHE-ACTION 6	
LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN	p.46
FICHE-ACTION 7	
EXPÉRIMENTATION D'UNE DÉMARCHE BIMBY	p.47
FICHE-ACTION 8	
LA QUALITÉ DES LOGEMENTS NEUFS	p.48
FICHE-ACTION 9	
LA VEILLE ET L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT	p.49
FICHE-ACTION 10	
DE LA MOBILITÉ AUX BESOINS D'ANCRAGE DES GENS DU VOYAGE	p.51
FICHE-ACTION 11	
LE LOGEMENT DES JEUNES ADULTES ET DES ÉTUDIANTS	p.52
FICHE-ACTION 12	
LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES	p.53
FICHE-ACTION 13	
L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT D'URGENCE, D'INSERTION OU TEMPORAIRE	p.54
FICHE-ACTION 14	
LA COMPATIBILITÉ PLH/PLU	p.55
FICHE-ACTION 15	
L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH	p.56

FICHE-ACTION 1

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

OBJECTIFS

- › Poursuivre l'accueil de population à hauteur de 1 000 nouveaux habitants en moyenne annuelle.
- › Traduire cet accueil de population par la production de 1 000 logements par an (soit environ 6 000 logements sur la durée du PLH).

DÉMARCHE

- › Répartir la production de logements conformément aux règles du SCOT : 80 % en Ville Intense et 20 % sur les communes à développement mesuré.
- › Territorialiser la production de logements selon les capacités d'accueil des communes (polarités économiques, offre de services et d'équipements, qualité des dessertes, potentialités d'intensification et de renouvellement des tissus existants, capacité des réseaux d'eau et d'assainissement).

Voir annexe 1 : perspectives de production de logements par commune.

- › Actualiser les conventions de territorialisation avec les nouveaux engagements des communes et du Sicoval. Dans le cadre du PLH 2010-2016, l'adoption des objectifs mutualisés de production de logements s'est traduite sous la forme d'une convention par commune ou par groupe de communes. Ces conventions fixent les engagements réciproques des communes et du Sicoval sur les moyens à mobiliser et les actions à mettre en œuvre en matière d'habitat.

GROUPE	LOGEMENTS FAMILIAUX		LOGEMENTS DÉDIÉS
	PRODUCTION/AN	6 ANS	6 ANS
Ville intense nord	570	3 420	900
Ville intense sud	100	600	30
Coteaux nord	37	220	
Vallée	33	200	
Coteaux sud 1	59	351	
Coteaux sud 2	35	208	
Total Sicoval	834	4 999	930
			5 929

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières

Appui renforcé de l'EPCI auprès des communes à travers les niveaux d'intervention techniques (conseil, assistance, maîtrise d'œuvre...)

Partenaires

- › Communes (mise en œuvre des objectifs territorialisés)
- › SMEAT

Pilotage Sicoval

- › Groupe Aménagement de l'espace et PLH
- › Service Politique du Logement

ÉCHÉANCIER

- › Conventions de territorialisation : 1^{er} semestre 2017
- › Production de logements et territorialisation : action continue

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Diagnostic socio-démographique
- › Nombre de logements produits par groupe de territorialisation et par commune

FICHE-ACTION 2

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

OBJECTIFS

- › Produire 25 % de logements locatifs sociaux sur la production neuve familiale et dédiée.
- › Maintenir au minimum 20 % de logements sociaux dans les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.
- › Atteindre 15 % de logements sociaux à l'horizon 2025 sur l'ensemble du territoire.

DÉMARCHE

› Répartition territoriale du logement locatif social

La production neuve de logements sociaux se répartit sur l'ensemble du territoire selon les capacités des communes (services, transports...) et les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

GROUPE OU COMMUNE	PRODUCTION NEUVE EN LOGEMENTS FAMILIAUX		PRODUCTION COMPLÉMENTAIRE (mutation logements privés et logements dédiés)	TOTAL PRODUCTION LOGEMENTS SOCIAUX PLH 2017-2022
	En part de production globale	Soit en nombre de logements sur 6 ans		
Ville Intense Sud	20 %	120	30	150
Développement mesuré	10 %	98		98
Ville Intense Nord	Auzeville	20 %	84	154
	Castanet	20 %	300	120
	Escalquens	20 %	84	84
	Labège	20 %	60	60
	Pechabou	20 %	12	12
	Ramonville	20 %	144	144
Total		902	592	1 494

Les servitudes de mixité sociale sont imposées à l'échelle de la commune pour la Ville Intense Sud et les secteurs à développement mesuré et au niveau de chaque programme de logements pour la Ville Intense Nord.

› Objectif de reconstitution de l'offre vendue ou démolie

1 logement reconstruit pour 1 logement vendu ou démoli.

› Offre complémentaire à la production de logements sociaux neufs

Le développement des logements sociaux se fera également d'une part, par la construction de logements dédiés (jeunes, personnes âgées, étudiants...) dont la production sera d'environ 420/430 logements, et d'autre part, via la création d'une offre complémentaire par mutation de logements privés, qui est évaluée à 160/170 logements sur la durée du PLH. Cette production complémentaire de logements locatifs sociaux se fera prioritairement sur les communes de Castanet-Tolosan, Ramonville Saint-Agne, Escalquens et Baziège. Une 1^{re} étude est déjà réalisée : il s'agit du recensement de toutes les copropriétés du Sicoval avec des premiers critères de qualification. La seconde étape consiste à mettre en place un partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux et les syndicats afin d'identifier les résidences pouvant faire l'objet de mutations (veille des DIA, subdélégation du droit de préemption urbain, montage financier opérationnel).

DÉMARCHE

› **Modalités de mise en œuvre**Aides à la pierre :

Gestion déléguée par l'Etat pour la construction des logements sociaux avec mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des demandes d'agrément (convention de niveau 2).

VEFA :

Les opérations de logements réalisées par un opérateur privé et cédées à 100% en VEFA à un bailleur social ne recevront pas d'agréments ou de subventions aides à la pierre.

Les opérations privées dont une partie est cédée en VEFA à un bailleur social, seront financées si le promoteur associe en amont le Sicoval, la commune et le bailleur pour élaborer le projet.

Certification :

Toutes les opérations de construction neuve financées au titre des aides à la pierre devront faire l'objet d'une certification NF Habitat (opérations jusqu'à 10 logements) ou NF Habitat HQE (opérations de plus de 10 logements).

CONDITIONS
DE MISE
EN ŒUVRE**Ressources financières**

- › Crédits délégués par l'État
- › Aides financières ou prêts d'Action Logement, du Conseil Départemental, du Conseil Régional, de la Caisse des Dépôts et Consignations et du Sicoval
- › Fonds propres des bailleurs sociaux

Partenaires

- › État
- › Communes
- › Conseil Départemental
- › Conseil Régional
- › Bailleurs sociaux
- › Action Logement
- › Caisse des Dépôts et Consignations
- › Promoteurs privés
- › Cerqual

Pilotage Sicoval

- › Groupe Aménagement de l'espace et PLH
- › Service Politique du Logement

ÉCHÉANCIER

- › Gestion déléguée des aides à la pierre : conventions jusqu'en 2017, nouvelles conventions pour la période 2018-2023 - Avenants annuels aux conventions
- › Production de logements sociaux : action continue

CRITÈRES
D'ÉVALUATION

- › Part des logements locatifs sociaux familiaux sur l'ensemble des résidences principales
- › Nombre annuel de nouveaux logements sociaux mis en location
- › Répartition territoriale de l'offre produite et de l'offre totale
- › Nombre de logements sociaux vendus ou démolis et reconstitués
- › Nombre de logements sociaux créés par mutation de logements privés
- › Bilans de la gestion déléguée des aides à la pierre

FICHE-ACTION 3

L'ADAPTATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AUX BESOINS SOCIAUX

OBJECTIFS

- › Qualifier la nouvelle offre de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins des ménages.
- › Répondre à la diversité sociologique en s'assurant d'une réelle mixité spatiale des logements.

DÉMARCHE

› L'équilibre des logements financés

À l'échelle du territoire du Sicoval, l'offre de logements sociaux familiaux financée devra respecter la répartition suivante (voir en annexe 4 la répartition par secteur géographique) :

- 25 % de logements très sociaux (PLAI ressources) maximum
- 60 % de logements sociaux classiques (PLUS) minimum
- 15 % de logements intermédiaires (PLS) maximum

Dans un premier temps, l'offre en PLS inclura la part dédiée au financement de la mutation de logements privés vers le parc social. Ce besoin, sera réévalué dans le cadre du bilan annuel du PLH, au vu du développement de cette nouvelle action. Pour compléter, d'autres mutations seront financées en PLUS ou en PLAI. A ce titre, le Sicoval abondera sur fonds propres une vingtaine de logements PLAI en mutation dans les communes SRU. Ce financement permettra aux bailleurs sociaux de solliciter les aides octroyées par la Région.

Les opérations dédiées, par leur spécificité et leur caractère exceptionnel (PLAI structures, PLS étudiants ou jeunes...) n'entrent pas dans cet équilibre.

Les logements financés en PLS devront être gardés en gestion patrimoniale pendant 30 ans minimum par les opérateurs.

› L'adéquation de l'offre aux besoins sociaux

Les tailles (typologies et/ou surfaces) et les financements (PLUS, PLAI, PLS) des logements seront définis à l'échelle de chaque opération selon les capacités budgétaires et le profil des ménages ainsi que les spécificités des territoires communaux.

› Modalités de mise en œuvre

Afin de pouvoir adapter les programmes au cas par cas, un accompagnement systématique des communes et des bailleurs sociaux, va être assuré par le Sicoval tout au long de l'élaboration des projets. Cela se traduira par la définition d'un « cahier des charges » de l'opération. La gestion des crédits délégués de l'Etat pour la construction et la réhabilitation des logements sociaux permet d'accorder les financements aux opérations répondant aux critères retenus dans le PLH et lors de l'élaboration accompagnée des projets.

Dans ce cadre, un projet de charte/règlement sera étudié.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières

- › Crédits délégués par l'État
- › Aides financières ou prêts d'Action Logement, du Conseil Départemental, du Conseil Régional, de la Caisse des Dépôts et Consignations et du Sicoval
- › Fonds propres des bailleurs sociaux

Partenaires

- › État
- › Communes
- › Conseil Départemental
- › Conseil Régional
- › Bailleurs sociaux
- › Action Logement
- › Caisse des Dépôts et Consignations
- › Promoteurs privés

Pilotage Sicoval

- › Groupes : Aménagement de l'espace et PLH ; Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale
- › Services Politique du Logement et Mixité de l'Habitat

ÉCHÉANCIER

- › Action continue

CRITÈRE D'ÉVALUATION

- › Caractéristiques des logements réalisés et comparaisons avec les besoins sociaux

FICHE-ACTION 4

LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET L'INFORMATION AUX DEMANDEURS

OBJECTIFS

- › Garantir un droit à l'information pour les demandeurs
- › Garantir une gestion partagée et coordonnée de la demande
- › Définir des orientations pour les attributions des logements locatifs sociaux
- › Evaluer et adapter les dispositifs d'information et les orientations pour les attributions

DÉMARCHE

› **Élaboration et mise en œuvre d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**

Ce plan comportera des objectifs et actions sur :

- La mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur
- Le délai maximal pour recevoir tout demandeur le souhaitant
- Les informations délivrées aux demandeurs
- La gestion partagée et coordonnée de la demande
- Les demandes nécessitant un examen particulier

› **Lancement et animation d'une Conférence Intercommunale du Logement**

Coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI, la CIL aura pour objectifs :

- l'adoption des orientations en matière d'attributions et de mutations
- la définition des modalités de relogement des ménages prioritaires (DALO et accord collectif)
- la définition des modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires
- le suivi de la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution et notamment le Plan partenarial de gestion de la demande

Elle réunira l'ensemble des partenaires et donnera certainement lieu à la signature de conventions avec les différents interlocuteurs et acteurs de terrain.

CONDITIONS
DE MISE
EN ŒUVRE

Ressources financières

- › Plan partenarial de gestion de la demande : financement à l'étude
- › Fichier partagé de la demande locative sociale : bailleurs sociaux, EPCI, communes, Conseil Départemental, Action Logement

Partenaires

- › État
- › Bailleurs sociaux
- › Communes, CCAS
- › Conseil Départemental
- › Action Logement
- › Associations de locataires, d'insertion logement des personnes défavorisées, de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
- › Organismes agréés

Pilotage Sicoval

- › Groupe Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale
- › Service Mixité de l'Habitat

ÉCHÉANCIER

- › Deuxième semestre 2017 : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et approbation du Plan partenarial de gestion de la demande et de l'information
- › À partir de 2018 : mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande et de l'information
- › À partir de 2018 : élaboration des orientations d'attributions par la CIL et des modalités de mise en œuvre

CRITÈRES
D'ÉVALUATION

- › Caractéristiques annuelles de la demande locative sociale
- › Bilan du service d'accueil et d'information
- › Caractéristiques annuelles des attributions

FICHE-ACTION 5

L'ACCESSION À PRIX ABORDABLE

OBJECTIFS

- › Offrir aux ménages candidats à l'accèsion à la propriété, et notamment aux jeunes actifs et aux primo-accédants, la possibilité de réaliser leur projet sur le territoire du Sicoval.
- › Améliorer la fluidité au sein du parc locatif social.
- › Rétablir un équilibre socio-démographique sur le territoire en limitant le départ des jeunes ménages (30-44 ans).

DÉMARCHE

Objectifs de production :

- › Ville Intense : tendre vers un objectif de 30% de la production neuve avec un minimum de 20 % de logements en accession abordable.
- › Développement mesuré : tendre vers un objectif de 40% de la production neuve avec un minimum de 20 % de logements en accession abordable.

Modes d'interventions et plafonds de prix de vente (+/- 3%) :

- › Lots à bâtir à coût maîtrisé (prix TTC)

SECTEUR	SURFACE	PRIX DU LOT	PRIX/M ²
Ville Intense Nord	400 m ²	80 000 €	200 €/m ²
1 ^{re} et 2 ^e couronne hors Ville Intense Nord	500 m ²	80 000 €	160 €/m ²
Ville Intense Sud	400 m ²	60 000 €	150 €/m ²
3 ^e couronne hors Ville Intense Sud	600 m ²	75 000 €	125 €/m ²



- › PSLA (en surface habitable, zone B : 2 400 €/m² TTC, zone C : 2 200 €/m² TTC)
- › Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété

DÉMARCHE

- › Villas clés en main
 - T3 – 60 à 70 m² : 165 000 à 175 000 € TTC
 - T4 – 80 à 85 m² : 190 000 à 200 000 € TTC
 - T5 – 90 à 100 m² : 210 000 à 220 000€ TTC
- › Appartements clés en main et logements intermédiaires
(en surface habitable, zone B : 2 700 €/m² TTC, zone C : 2 500 €/m² TTC)
- › Accession sociale

Modalités de mise en œuvre :

- › Servitudes de mixité sociale à l'échelle de la commune pour les secteurs en développement mesuré et en Ville Intense sud
- › Servitudes de mixité sociale au niveau de chaque programme en Ville Intense nord
- › Partenariat avec les bailleurs sociaux à la sortie du parc locatif social

CONDITIONS
DE MISE
EN ŒUVRE**Ressources financières**

- › Servitudes de mixité imposées aux maîtres d'ouvrages
- › Agréments PSLA de l'État (gestion déléguée des aides à pierre)

Partenaires

- › Communes
- › Bailleurs sociaux
- › Promoteurs
- › Aménageurs
- › État

Pilotage Sicoval

- › Groupes : Aménagement de l'espace et PLH ; Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale
- › Services Politique du Logement et Mixité de l'Habitat

ÉCHÉANCIER

- › Action continue

CRITÈRES
D'ÉVALUATION

- › Nombre de logements en accession à prix abordable autorisés
- › Bilans qualitatifs sur le profil des accédants (origine géographique, âge, CSP, logement antérieur)



FICHE-ACTION 6

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

OBJECTIFS

- › Traduire opérationnellement la planification de l'habitat tant en extension qu'en intensification (renouvellement urbain, dents creuses).
- › Apporter une ingénierie technique et une expertise aux communes pour la mise en œuvre de leurs projets d'habitat.
- › Maîtriser les projets urbains à travers la stratégie foncière.
- › Economiser le foncier en favorisant l'intensification.

DÉMARCHE

Les perspectives de production de logements identifiées permettent d'envisager la réalisation d'environ 1 000 à 1 500 logements en intensification sur l'ensemble de la production neuve prévue d'ici 2022.

› Les projets identifiés à travers la maîtrise foncière et/ou immobilière

Fonciers maîtrisés par le Sicoval : Ayguesvives/En Turet ; Labastide-Beauvoir/En Cabos Deyme/Canto-Cocut ; Escalquens/RD16

Fonciers maîtrisés par les communes : Auzeville-Tolosane/Argento ; Lauzerville/Les Hauts de Pigné et les Grèzes ; Aureville/Sabatery ; Rebigue/Pechoulié ; Baziège/Coopérative ; Castanet-Tolosan/La Maladie (partiellement)

Fonciers maîtrisés par un bailleur social et assimilés : Pechbusque/Bounot ; Baziège/En Coustaud ; Ayguesvives/l'Allée du Château ; Donneville/rue Miegerville ; Ramonville/Maragon-Floralies ; Ramonville-Saint-Agne/Bd des Crêtes ; Castanet-Tolosan/La Maladie (partiellement)

Fonciers inscrits dans le PPI 2017-2021 de l'EPFL du Grand Toulouse : Odars, Mongiscard/Centre ; Castanet/Centre ; Fourquevaux/Restes ; Lacroix-Falgarde/Rue Montségur ; Ramonville-Saint-Agne/Avenue des Sables ; Montbrun-Lauragais/Centre

› **La mise en œuvre du PPI 2017-2021 en partenariat avec l'EPFL** : négociation foncière
 • saisie de l'EPFL • convention de portage • acte authentique d'acquisition

› **L'appui aux communes dans leurs projets opérationnels à travers 4 niveaux d'intervention**
 • mission de conseil • mission d'assistance • mission de faisabilité (conception/programmation) • mission de réalisation (conception/travaux)

Une convention définira le niveau d'intervention des services du Sicoval sur chaque opération et formalisera le partenariat avec les communes.

› La mesure de la consommation foncière

- traitement de données à partir des notifications SAFER (Vigifoncier)
- analyse en lien avec les permis de construire autorisés

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières

- › Taxe spéciale d'équipement
- › Portage foncier de l'EPFL

Partenaires

- › Communes
- › EPFL
- › Bailleurs sociaux
- › Promoteurs privés
- › SAFER

Pilotage Sicoval

- › Groupe Aménagement de l'espace et PLH
- › Services Politique du Logement, Action Foncière, Urbanisme, SIG

ÉCHÉANCIER

- › Mise en œuvre du PPI : action continue
- › Données affinées sur la consommation foncière : 2017 puis suivi continu
- › Suivi des projets opérationnels : action continue

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Nombre de logements autorisés en extension urbaine
- › Nombre de logements autorisés en renouvellement urbain
- › Bilan des interventions opérationnelles du Sicoval auprès des communes
- › Bilan du PPI 2017-2021 › Bilan de la consommation foncière pour l'habitat

FICHE-ACTION 7

EXPÉRIMENTATION D'UNE DÉMARCHE BIMBY

OBJECTIFS

- › Produire des maisons individuelles sans étalement urbain supplémentaire, tout en maintenant des densités modérées afin de répondre à une part significative des besoins en logements.
- › Valoriser le tissu pavillonnaire existant et maîtriser le découpage parcellaire sur des secteurs identifiés.
- › Produire un urbanisme sur mesure.
- › Densifier doucement les secteurs à développement mesuré.
- › Rationaliser les équipements et les réseaux.
- › Préserver le foncier agricole et naturel.
- › Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

DÉMARCHE

- › Appel à manifestation d'intérêt afin de retenir 3 communes pilotes.
- › Validation des secteurs identifiés pour la mise en oeuvre d'une démarche BIMBY.
- › Désignation (suite à un marché public) du bureau d'étude en charge de la préparation des réunions publiques, de la réalisation des entretiens individuels et de la synthèse des projets.
- › Mise en oeuvre de la démarche Bimby dans les communes en expérimentation :
 - large concertation avec la population notamment à travers la réalisation de réunions publiques
 - identification des projets privés via des entretiens individuels
 - accompagnement dédié : intégration dans la démarche de problématiques liées notamment à la dépendance (adaptation de l'habitat, reconstruction de maison plain-pied...)
 - (ré)écriture du PLU au regard de la synthèse des entretiens individuels

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières	Partenaires	Pilotage Sicoval
<ul style="list-style-type: none"> › Demande d'une subvention à hauteur de 80 % dans le cadre de l'appel à projet « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » › 20 % restant à la charge des communes › Évaluation des retombées fiscales (récurrentes et occasionnelles) pour les communes et le Sicoval 	<ul style="list-style-type: none"> › Communes › Bureau d'étude mandaté par le Sicoval › ABF le cas échéant 	<ul style="list-style-type: none"> › Groupe Aménagement de l'espace et PLH › Services Politique du Logement et Urbanisme

ÉCHÉANCIER

- › Appel à manifestation d'intérêt : fin 2016
- › Démarrage de la démarche BIMBY : 2017

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Nombre de réunions publiques et de personnes sensibilisées
- › Nombre d'entretiens individuels
- › Nombre de logements réalisés en démarche BIMBY
- › Profils des propriétaires et des acquéreurs

FICHE-ACTION 8

LA QUALITÉ DES LOGEMENTS NEUFS

OBJECTIFS

- › S'assurer de la qualité d'usage des logements neufs privés et sociaux construits sur le territoire : produire des logements pratiques et confortables (fonctionnalité des lieux, qualité acoustique, confort visuel, ...).
- › Garantir une production de logements respectueuse de l'environnement : utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles (réduction des consommations d'eau, qualité de l'air intérieur, prise en compte de la biodiversité, ...).
- › Maîtriser la performance énergétique des logements neufs : maîtrise des consommations, des charges et du coût global, confort hygrothermique.

DÉMARCHE

- › Mise en œuvre de la convention de partenariat signée avec CERQUAL en juin 2016 relative à la certification NF Habitat/NF Habitat HQE.
- › Certification NF Habitat HQE exigée pour les opérations communautaires de plus de 10 logements (l'obtention de la certification sera exigée dans les dossiers de consultations pour la réalisation de programmes de logements).
- › Certification NF Habitat HQE exigée pour les opérations communales de plus de 10 logements lorsque les communes ont délibéré favorablement à son application.
- › Certification NF Habitat HQE préconisée pour toutes les autres opérations (NF Habitat pour les opérations de moins de 10 logements).
- › Certification NF Habitat HQE exigée pour toutes les opérations de logements locatifs sociaux de plus de 10 logements y compris les logements en VEFA.
- › Certification NF Habitat exigée pour toutes les opérations de logements locatifs sociaux de moins de 10 logements y compris les logements en VEFA.
- › Mise en place d'un suivi des opérations via l'outil informatique proposé par CERQUAL.
- › Informations et échanges réguliers avec les communes.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières	Partenaires	Pilotage Sicoval
<ul style="list-style-type: none"> › Coût de la certification à la charge des maîtres d'ouvrages › 5 % de réduction sont proposés par CERQUAL dans le cadre de la convention de partenariat signée avec le Sicoval 	<ul style="list-style-type: none"> › CERQUAL › Communes › Maîtres d'ouvrages 	<ul style="list-style-type: none"> › Groupes : Aménagement de l'espace et PLH ; Environnement › Services Politique du Logement et Ecologie Territoriale et Energie

ÉCHÉANCIER

- › Action continue

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Nombre de programmes et de logements certifiés NF Habitat et NF Habitat HQE par commune
- › Nombre de logements en demande de certification
- › Nombre de logements non certifiés et raisons des refus

FICHE-ACTION 9

LA VEILLE ET L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT

OBJECTIFS

- › Améliorer la performance énergétique des logements existants.
- › Lutter contre l'habitat indigne.
- › Adapter les logements à la perte d'autonomie et au handicap.
- › Observer les copropriétés privées afin d'anticiper leur fragilisation.
- › Générer de l'activité économique notamment dans l'artisanat local.

DÉMARCHE

› L'amélioration des logements en diffus

Le Sicoval a mis en place et anime l'opération Rénoval. Porte d'entrée unique pour rénover les logements, son objectif est d'engager des travaux de rénovation énergétique performante de 400 logements.

Les ménages relevant des plafonds de ressources ANAH sont orientés par Rénoval vers un accompagnement renforcé encadré par un Programme d'Intérêt Général ayant trois cibles. Les objectifs pour 2017 sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne : 4 logements
- La lutte contre la précarité énergétique : 26 logements
- L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap : 30 logements

La priorité est donnée aux propriétaires occupants très modestes et modestes. Pour les propriétaires bailleurs, seuls ceux conventionnant leurs logements à l'APL peuvent être subventionnés.

Le PIG et l'opération Rénoval s'achèvent fin 2017. Selon les conditions financières, ces programmes pourront être poursuivis et/ou adaptés. Les futurs objectifs seront alors définis et intégrés dans les avenants annuels aux conventions de gestion déléguée des aides à la pierre.

› La veille et l'observation des copropriétés pour anticiper les difficultés

Dans un premier temps, le recensement des copropriétés sera enrichi par les données du registre des immatriculations. Parallèlement, les syndicats des 15 copropriétés pré-repérées par l'intermédiaire du fichier infra-communal développé par l'ANAH et la DGALN, seront rencontrés en priorité pour les sensibiliser et les orienter vers le dispositif copropriétés fragiles, si elles peuvent y prétendre.

Si des difficultés plus importantes sont décelées, il sera proposé de mener une observation plus poussée à travers un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés centré sur un périmètre de copropriétés ayant plus de fragilités afin d'étudier un programme d'actions approprié.

› Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Outre, les objectifs de réhabilitation de ces logements dans le cadre de Rénoval et du PIG, la volonté est de :

- Renforcer les repérages et le suivi du pôle départemental et des signalements
- Organiser des actions de sensibilisation et d'informations à l'attention des communes et notamment pour l'exercice de leur pouvoir de police.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières

- › Crédits délégués ANAH
- › Fonds propres Sicoval
- › Conseil Régional
- › Conseil Départemental
- › ADEME
- › SACICAP
- › Caisses de retraites

Partenaires

- › ANAH
- › État
- › Conseil Régional
- › Conseil Départemental
- › ADEME
- › Caisses de retraites
- › SACICAP
- › Soleval
- › ADIL

Pilotage Sicoval

- › Groupes : Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale ; Amélioration de l'Habitat ; Environnement
- › Services Mixité de l'Habitat et Ecologie Territoriale et Energie

ÉCHÉANCIER

- › 2017 : mise en œuvre de Rénoval et du PIG et étude de la poursuite de ces dispositifs
- › 2017 : étude et lancement éventuel du dispositif de veille des copropriétés
- › Lutte contre l'habitat indigne et permanences ADIL : action continue
- › Revoyure à mi-parcours du PLH pour arrêter un programme d'actions sur les copropriétés

CRITÈRES
D'ÉVALUATION

- › Nombre d'accompagnements réalisés dans le cadre de Rénoval
- › Nombre de logements améliorés et qualification des travaux dans le cadre du PIG
- › Montants de subventions accordées
- › Bilan des permanences d'information conduites par l'ADIL



FICHE-ACTION 10

DE LA MOBILITÉ AUX BESOINS D'ANCRAGE DES GENS DU VOYAGE

OBJECTIFS

- › Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- › Lutter efficacement contre le stationnement illicite en produisant une offre supplémentaire répondant notamment aux besoins d'ancrage des voyageurs.
- › Gérer les aires d'accueil des gens du voyage.

DÉMARCHE

- › **Réouverture de l'aire d'accueil de Ramonville Saint-Agne** suite aux travaux de réhabilitation et de mise aux normes.
- › **Création d'une aire de grand passage**
Validation de la localisation, conception et aménagement de l'aire, règles de gestion.
- › **Etude de la création de terrains de petits passages ou de délestage**
Terrains d'accueil permettant de délester les zones d'activités économiques des stationnements illicites, ces terrains seraient aménagés plus sommairement qu'une aire, leur localisation pourrait être « tournante » sur le territoire intercommunal. Mise en œuvre : recherche foncière auprès des communes, conception des projets, aménagement des terrains, modalités de gestion.
- › **Analyse des besoins d'ancrage, étude et propositions de solutions adaptées**
Recherche d'opportunité foncière avec les communes, identification du groupe de voyageurs, diagnostic de ses besoins en habitat adapté/terrains familiaux, étude de la réponse (habitat social adapté, terrains familiaux, autoconstruction...), étude des modes de gestion possibles, réalisation du projet avec les partenaires appropriés.
Projet en cours : terrain mitoyen à l'aire d'accueil de Ramonville Saint-Agne pour la création de trois terrains familiaux.
- › **Lutte contre les stationnements illicites**
Suite aux réponses apportées par le Sicoval dans le cadre du schéma départemental, s'assurer de la mise en œuvre du pouvoir de police administrative du Préfet (délais d'évacuation 48h). Renforcer la sécurité des sites occupés.
- › **Gestion des aires d'accueil des gens du voyage**
Gestion transférée à l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2017, étude des différents modes de gestion (régie, délégation à Maneo ou à un organisme privé) puis mise en œuvre.
- › **Vers un accompagnement structuré et adapté sur plusieurs thématiques :**
Gestion des déchets et des fluides, prévention, accès aux droits, accès aux services, scolarisation, social, sanitaire et santé, insertion, formation, emploi.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières	Partenaires	Pilotage Sicoval
<ul style="list-style-type: none"> › Sicoval › État 	<ul style="list-style-type: none"> › État › Communes › SMAGV-Maneo › Conseil Départemental › Bailleurs sociaux › CAF 	<ul style="list-style-type: none"> › Groupe Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale › Services Mixité de l'Habitat et CISPD

ÉCHÉANCIER

- › Réouverture de l'aire d'accueil de Ramonville Saint-Agne : 1^{er} trimestre 2017
- › Création d'une aire de grand passage : envisagée en 2017
- › Etudes de la création de terrains de petits passages ou de délestage, des besoins d'ancrage : action continue
- › Lutte contre les stationnements illicites : action continue
- › Gestion des aires d'accueil des gens du voyage : à partir de 2017
- › Accompagnement structuré et adapté sur plusieurs thématiques : à partir de 2018.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Evolution du nombre de places d'accueil et de leur qualification
- › Nombre annuel des stationnements illicites
- › Données de gestion des terrains d'accueil

FICHE-ACTION 11

LE LOGEMENT DES JEUNES ADULTES ET DES ÉTUDIANTS

OBJECTIFS

- › Proposer des solutions adaptées aux besoins en logements des jeunes adultes et des étudiants.
- › Renforcer et organiser l'information sur l'offre en logements et les services associés.

DÉMARCHE

- › **La mise en réseau des acteurs du logement et de l'accueil des jeunes adultes ou étudiants permet de :**

- Organiser et offrir une source d'informations plus riche, lisible et cohérente
- Diffuser les offres de logements y compris l'offre alternative : hébergement chez l'habitant, colocation, logement intergénérationnel ...

- › **Des besoins générés par la mobilité professionnelle** (formations en alternance, stages, périodes d'essai, contrats courts) et de nouvelles activités (startups) impliquent davantage de solutions en hébergement ou logement de durées limitées. Ces solutions sont de divers ordres : petits logements, baux aux conditions de résiliation plus souples, hébergement avec accompagnement à l'insertion...

Appuyée sur une étude de besoins approfondie, la création d'une résidence Habitat Jeunes de 60 places à Labège est en projet.

La construction de logements abordables dédiés (T1 / T2) pour les jeunes actifs près des pôles d'emplois est souhaitée.

- › **Logements spécifiques des étudiants**

À court terme un projet de 124 logements sociaux étudiants gérés par le CROUS à Auzeville-Tolosane viendra compléter l'offre en logements sociaux étudiants du territoire.

Concernant une offre complémentaire, il est nécessaire en préalable de mener un diagnostic pour mesurer le rapport entre l'offre de logements et la demande, qualifier l'offre existante, recenser les projets de développement ou de création d'établissements scolaires ou universitaires.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières

- › Crédits délégués Etat
- › Fonds propres Sicoval
- › Contrat de Plan État-Région
- › Fonds propres des bailleurs sociaux

Partenaires

- › État
- › Communes
- › Conseil Régional
- › CLLAJ
- › CROUS
- › URHAJ
- › Bailleurs sociaux
- › CCAS
- › Mission locale
- › Établissements scolaires et universitaires
- › PIJ et CRIJ

Pilotage Sicoval

- › Groupes Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale ; Jeunes et jeunes adultes
- › Services Jeunes Adultes et Mixité de l'Habitat

ÉCHÉANCIER

- › Action continue

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Nombre de logements dédiés et spécifiques jeunes et étudiants
- › Quantification et qualification de l'offre alternative
- › Satisfaction des jeunes quant à l'information délivrée

FICHE-ACTION 12

LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

OBJECTIF

- › Répondre aux besoins en logements et en adaptation des logements induits par le vieillissement de la population.

DÉMARCHE

Maintien à domicile

- › Poursuivre la politique d'adaptation des logements à la perte d'autonomie à travers l'opération Rénoval et le Programme d'Intérêt Général : en 2017 l'objectif est fixé à 30 logements à adapter.
- › Développer un réseau d'alerte, en lien avec les services à la personne, afin de repérer les situations d'inadaptation des logements.
- › Travailler avec les bailleurs sociaux à l'adaptation du parc social : étudier notamment la pertinence d'une labellisation de type certification Habitat Senior Services.
- › Mettre en place une démarche BIMBY.
- › Soutenir des initiatives de logement intergénérationnel.
- › Rechercher des dispositifs expérimentaux pour faciliter les solutions de maintien à domicile pour les propriétaires à faibles ressources : prêt viager hypothécaire public, micro-crédit pour des travaux d'adaptation, ...

Accompagnement vers un lieu de vie plus adapté

- › Mettre en place une démarche BIMBY.
- › Etudier l'opportunité d'intégrer le dispositif Adalogis (Bourse aux logements adaptés pour les personnes âgées et/ou handicapées) développé par Soliha.

Développement de l'offre dédiée (logements adaptés mais non spécifiques)

- › Etudier la faisabilité d'un projet de 60/70 logements à Escalquens et de 30 logements environ dans le secteur de la Ville Intense sud.
- › Identifier les secteurs propices au développement d'une offre dédiée.
- › Accompagner les projets de logements dédiés recensés.

Développement de l'offre spécifique

- › Accompagner le projet d'agrandissement du foyer-logement d'Auzeville (30 places supplémentaires).
- › Etudier l'opportunité de création d'un EHPAD à moyen/long terme et répondre à un éventuel appel à projets.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières

- › Crédits délégués par l'ANAH et l'Etat
- › Fonds propres du Sicoval
- › Mise en œuvre de la démarche Bimby (subvention TEPCV)

Partenaires

- › Communes
- › État et ANAH
- › Conseil Départemental
- › Bailleurs sociaux
- › SACICAP
- › Soliha
- › Associations
- › Caisses de retraite
- › Crédit Foncier

Pilotage Sicoval

- › Groupes : Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale ; Personnes en perte d'autonomie
- › Services Mixité de l'Habitat et Personnes en perte d'autonomie

ÉCHÉANCIER

- › Action continue

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Nombre de logements dédiés et spécifiques pour des personnes âgées
- › Nombre de structures spécifiques
- › Nombre de logements adaptés avec le PIG

FICHE-ACTION 13

L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT D'URGENCE, D'INSERTION OU TEMPORAIRE

OBJECTIFS

- › Informer les communes sur l'hébergement et le logement d'urgence.
- › Accompagner les communes sur l'opportunité et la faisabilité de développer l'offre en hébergement ou logement d'urgence et d'insertion ou temporaire.
- › Améliorer le parcours de résidentialisation, depuis l'hébergement jusqu'au logement autonome.

DÉMARCHE

- › Dans le cadre du réseau des CCAS animé par le Sicoval, organisation d'un échange d'expériences et d'information sur l'hébergement et son fonctionnement.
- › L'ingénierie technique des services du Sicoval est à disposition des communes pour les appuyer dans l'élaboration de nouveaux projets, notamment en apportant des informations sur les financements disponibles, les appels à projets, les associations gestionnaires...
- › Une étude d'opportunité des différents appels à projets que pourrait lancer la Direction Départementale de la Cohésion Sociale sera systématiquement réalisée pour développer l'offre d'hébergement ou de logement temporaire. Dans ce cadre, un projet d'hébergement pour un public de jeunes adultes de 50 places est à l'étude sur la commune de Labège.
- › Par l'augmentation du nombre de logements notamment très sociaux et de petite taille, l'amélioration du parcours de résidentialisation pourra se faire. Il s'agira aussi d'étudier, dans le cadre de la définition des orientations d'attribution des logements sociaux, l'opportunité de prioriser les sorties d'hébergement ou de logement temporaire.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières	Partenaires	Pilotage Sicoval
<ul style="list-style-type: none"> › Crédits délégués État pour le logement social › Allocation logement temporaire 	<ul style="list-style-type: none"> › Communes › CCAS › État › Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) › Associations › Conseil Départemental › Bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> › Groupe Solidarité Cohésion, Innovation et Action Sociale › Service Mixité de l'Habitat

ÉCHÉANCIER

- › Échange d'expériences : 2017
- › Orientations d'attribution : à partir de 2018
- › Autres interventions : action continue

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Nombre et qualification des hébergements, logements d'urgence et d'insertion ou temporaire
- › Sorties d'hébergement ou de logements d'urgence et d'insertion ou temporaire

FICHE-ACTION 14

LA COMPATIBILITÉ PLH/PLU

OBJECTIFS

- › Mettre en œuvre la politique de l'habitat définie dans le PLH à travers les documents d'urbanisme des communes.
- › Garantir la réalisation des perspectives de production de logements de toute nature.
- › S'assurer de la réalisation des objectifs de production de logements aidés.

DÉMARCHE

- › Informer les communes dès l'approbation du PLH pour leur rappeler l'obligation de mise en compatibilité du PLU dans un délai de trois ans (article L131-6 du code de l'urbanisme).
- › Vérifier la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH lors de leur révision et de leur modification dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées : participation aux réunions PPA, examen technique des dossiers, rédaction des avis.
- › Proposer la mise en œuvre d'outils en faveur de la production de logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession à prix abordable) : servitudes de mixité, OAP, emplacement réservé, ...

En Ville Intense Sud et dans les secteurs à développement mesuré, les objectifs sont attendus à l'échelle de la commune. En Ville Intense Nord les objectifs sont déclinés au niveau de chaque opération afin d'équilibrer la répartition de l'offre locative sociale et des logements en accession à prix abordable.

- › Apporter des éléments relatifs à l'habitat dans le cadre de la réalisation des diagnostics.
- › Faire le lien entre les documents d'urbanisme, les demandes d'autorisations de construire et les demandes de financement aides à la pierre pour le logement social : travailler à la mise en place d'un outil cartographique de suivi.
- › Accompagner les communes dans la définition du type de logements à produire en fonction du profil des habitants et des orientations définies dans le PADD.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières	Partenaires	Pilotage Sicoval
› Élaboration, révision et modification des documents d'urbanisme à la charge des communes	› Communes › État	› Groupe Aménagement de l'espace et PLH › Services Politique du Logement et Urbanisme

ÉCHÉANCIER

- › Action continue

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- › Nombre et qualité des avis émis concernant la compatibilité avec le PLH
- › Bilan des outils réglementaires mis en œuvre pour favoriser la production de logements aidés

FICHE-ACTION 15

L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH

OBJECTIFS

- › Établir le bilan des actions afin d'évaluer très régulièrement les politiques mises en œuvre.
- › Partager la connaissance des marchés et des dynamiques de l'habitat avec les communes et les partenaires.

DÉMARCHE

Consolider l'Observatoire de l'Habitat

- › Poursuivre l'étude des thématiques déjà engagées :
 - Données générales sur le parc de logements
 - Marché du logement neuf
 - Marché des logements à la revente
 - Offre locative sociale
 - Demandes et attributions dans le parc social
 - Accession à prix abordable
 - Offre en logements spécifiques
 - Marché du foncier habitat
- › Recenser les logements livrés afin de compléter l'étude annuelle sur les logements neufs basée sur les permis de construire autorisés.
- › Affiner l'étude de la consommation foncière.
- › Analyser la typologie des logements livrés au regard de la typologie de l'ensemble du parc de logements.

Renforcer l'animation du PLH

- › Comité technique mensuel : suivi transversal des actions.
- › Comité de pilotage trimestriel : évaluation continue du PLH.
- › Réunions de territorialisation : deux séries de rencontres par an avec l'ensemble des communes.
- › Bilan annuel du PLH : rencontre avec l'ensemble des partenaires et présentation d'une délibération en Conseil de Communauté.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Ressources financières

- › Cotisation Imhoweb
- › Adhésion Observer
- › Achat données
- › Conventions de partenariat

Partenaires

- › INSEE
- › AUAT
- › PERVAL
- › Crédit Foncier
- › Observer

Pilotage Sicoval

- › Groupe Aménagement de l'espace et PLH
- › Services Politique du Logement et Mixité de l'Habitat
- › Observatoire Territorial du Sicoval

ÉCHÉANCIER

- › Action continue

CRITÈRE D'ÉVALUATION

- › Bilan annuel du PLH

ANNEXES



ANNEXE 1
PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE.....p.58

ANNEXE 2
POTENTIEL EN EXTENSION.....p.59

ANNEXE 3
POTENTIEL EN INTENSIFICATION..... p.60

ANNEXE 4
RÉPARTITION DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE
PAR FINANCEMENT ET PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE p.60

ANNEXE 1 : PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

GROUPE DE TERRITORIALISATION	COMMUNE	LOGEMENT FAMILIAL	LOGEMENT DÉDIÉ
Ville intense Nord	Auzeville Tolosane	420	530
	Castanet Tolosan	1 500	100
	Ramonville St Agne	720	
	Escalquens	420	70
	Labège	300	200
	Pechabou	60	
Ville intense Sud	Ayguesvives	150	10
	Baziège	300	10
	Montgiscard	150	10
Coteaux Nord	Auzielle	35	
	Fourquevaux	30	
	Labastide Beauvoir	60	
	Lauzerville	60	
	Odars	30	
	Varennes	5	
Vallée	Belberaud	40	
	Deyme	40	
	Donneville	30	
	Montlaur	60	
	Pompertuzat	30	
Coteaux Sud 1	Goyrans	15	
	Clermont le Fort	25	
	Lacroix Falgarde	115	
	Mervilla	30	
	Pechbusque	54	
	Rebigue	10	
	Vieille Toulouse	42	
	Vigoulet Auzil	60	
Coteaux Sud 2	Aureville	50	
	Belbeze de Lauragais	4	
	Corronsac	50	
	Espanes	10	
	Issus	20	
	Montbrun Lauragais	60	
	Noeuilles	8	
	Pouze	6	

ANNEXE 2 : POTENTIEL EN EXTENSION

Groupe	Logements autorisés 2010-2014	Logements identifiés 2015-2016	Total 2010-2016	Objectif PLH 2010-2016 (par an)	% de l'objectif	Commune	Pixel et potentiel logement 2017-2022 (densités SCOT)	Observation
Coteaux nord	425	11	436	595 (85 logements par an)	76,50%	Auzielle	pixel consommé	jusque 2020
						Fourquevaux	3/4 pixel soit 70 à 100 logements	reste 20 log en assainissement
						La bastide Beauvoir	1/2 pixel soit 45 à 60 logements	jusque 2020
						Lauzerville	2/3 pixel soit 60 à 85 logements	jusque 2020
						Odars	2/3 pixel soit 60 à 85 logements	jusque 2020
Coteaux sud 1	120	37	157	490 (70 logements par an)	22%	Varennes	1/4 pixel soit 30 logements	
						Clermont-le-Fort	1 pixel soit 90 logements	
						Goyrans	3/4 pixel soit 70 logements	
						Lacroix Falgarde	3/4 pixel soit 70 à 100 logements	pas d'assainissement
						Mervilla	1 pixel soit 90 logements	
						Pechbusque	3/4 pixel soit 70 à 100 logements	
						Rebigue	1/2 pixel soit 45 logements	jusque 2020
						Vieille Toulouse	1 pixel soit 90 logements	
						Vigoulet Auzil	1,25 pixel soit 112 logements	pas d'assainissement
						Aureville	1 pixel soit 100 à 150 logements	pas d'assainissement
Coteaux sud 2	215	20	235	490 (70 logements par an)	44,4%	Belbèze-de-Lauragais	1/4 pixel soit 30 logements	jusque 2020
						Corronsac	1/4 pixel soit 20 à 30 logements	jusque 2020
						Espanès	1/3 pixel soit 30 à 45 logements	jusque 2020
						Issus	2/3 pixel soit 60 logements	pas d'assainissement
						Montbrun	1/4 pixel soit 20 logements	jusque 2020
						Nouailles	1/6 pixel soit 22 logements	pas d'assainissement
						Pouze	1/4 pixel soit 20 logements	
						Belberaud	1/2 pixel soit 50 à 60 logements	
						Deyrne	1/2 pixel soit 50 logements	
						Donneville	3/4 pixel soit 70 à 100 logements	
Vallée	636	162	798	595 (85 logements par an)	107%	Montlaur	pixel consommé	jusque 2020
						Pompertuzat	1/2 pixel soit 50 à 60 logements	jusque 2020
						Auzeville	4 pixels soit 1260 à 1800 logements	
						Castanet Tolosan	5,5 pixels soit 1732 à 2475 logements	
						Escalquens	1/2 pixel soit 150 logements + secteurs U	jusqu'au contrat d'axe
						Labège	3 pixels soit 1530 logements	
						Pécharbou	1,5 pixel soit 530 logements	
						Ramonville St Agne	2 pixels soit 630 à 900 logements	
						Ayguesvives	3/4 pixel + secteurs U soit 215 logements	jusqu'au contrat d'axe
						Baziège	1,5 pixel soit 300 logements	
Ville Intense Nord	3135	941	4076	3 780 (540 logements par an)	83%	Montgiscard	2 pixels soit 450 logements	reste 100 log en eau potable
Ville Intense Sud	394	170	564	1 050 (150 logements par an)	37,50%			

ANNEXE 3 : POTENTIEL EN INTENSIFICATION (ILLUSTRATION)

Capacité de mutation et de densification des espaces bâtis

Au sein des espaces urbanisés de la commune, de nombreuses parcelles sont encore non construites ou pourraient faire l'objet de divisions. Le potentiel de construction total pourrait ainsi atteindre environ 350 nouveaux logements. Toutefois, les caractéristiques de ces potentiels ne sont pas uniformes. Ainsi, le potentiel le plus important est constitué de parcelles dont l'urbanisation pourrait se faire à court terme, sans nécessiter de division parcellaire, ni de création d'accès complexes ou sur lesquelles des projets sont déjà identifiés. À moyen terme, et de façon plus ponctuelle, des divisions parcellaires pourraient intervenir au sein de tissus pavillonnaires et se traduire là aussi par la construction de nouveaux logements. Enfin, à long terme, des divisions parcellaires plus complexes, notamment du fait des accès à créer ou de la nécessité de regrouper plusieurs fonds de parcelles, pourraient permettre la construction de logements supplémentaires.

SECTEURS POTENTIELS DE DENSIFICATION URBAINE



NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS ESTIMÉS À COURT, MOYEN ET LONG TERME PAR SECTEUR IDENTIFIÉ

	SECTEUR				
	1	2	3	4	5
Court terme	50	40	100	30	25
Moyen terme	10	30	15	15	0
Long terme	15	5	10	5	0

ANNEXE 4 : RÉPARTITION DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE PAR FINANCEMENT ET PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	PLS (en % et en nombre)		PLUS (en % et en nombre)		PLAI (en % et en nombre)		TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	
Auzeville	15 %	13	60 %	50	25 %	21	84
Castanet	15 %	45	60 %	179	25 %	76	300
Escalquens	15 %	13	60 %	50	25 %	21	84
Labège	15 %	9	60 %	36	25 %	15	60
Pechabou	15 %	2	60 %	7	25 %	3	12
Ramonville	15 %	22	60 %	86	25 %	36	144
Ville Intense Nord	15 %	104	60 %	408	25 %	172	684
Ville Intense Sud	15 %	18	60 %	72	25 %	30	120
Dév. mesuré	15 %	15	60 %	59	25 %	24	98
TOTAL	15 %	137	60 %	539	25 %	226	902

75% PLUS-PLAI dont 30 % PLAI et 70 % PLUS

GLOSSAIRE

LES ORGANISMES

ABF - Architecte des Bâtiments de France

Service de l'État en charge de la gestion des espaces protégés et de la protection du patrimoine. Il veille à la bonne insertion des constructions aux abords des monuments protégés ; et à ce titre émet des avis sur les documents d'urbanisme et les autorisations de construire.

ANAH - Agence Nationale de l'Habitat

Établissement public de l'État qui alloue des subventions aux propriétaires privés pour la rénovation de leur logement (selon des critères de ressources, la nature des travaux, la localisation, les loyers demandés...) ou leur permet de bénéficier d'abattement fiscal sous certaines conditions.

ADEME - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

Établissement public à caractère industriel et commercial qui participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Ses domaines d'intervention sont : énergie, climat, air, bruit, déchets, sols, consommation et production durables, ville et territoires durables.

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement

Organisme conventionné par le Ministère du Logement, regroupant l'ensemble des acteurs de l'immobilier du département, sous régime associatif à but non lucratif, régi par la loi de 1901. Il a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat.

AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale

Agence immobilière qui gère les biens de propriétaires en les

louant prioritairement à un public modeste rencontrant des difficultés pour accéder à un logement. En contrepartie le propriétaire bénéficie de garanties notamment sur les impayés.

AMO - Architecture et Maîtres d'Ouvrage

Association visant à sensibiliser et former les professionnels du bâtiment à la culture architecturale et urbanistique. Il existe une association nationale et 10 associations régionales.

ARPE - Agence Régionale pour l'Environnement

Créée par la Région Midi-Pyrénées, il s'agit d'un outil de sensibilisation, d'animation, de concertation, d'observation, de proposition et de partenariat en matière d'environnement, de changement climatique et de développement durable.

AUAT - Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine

Organisme de statut associatif réunissant les différentes institutions de droit public qui interviennent dans les domaines de l'aménagement, des transports, de l'urbanisme et de l'habitat sur l'aire urbaine toulousaine.

CAF - Caisse d'Allocations Familiales

Composante de la sécurité sociale qui prend en charge les prestations légales et développe des actions sociales.

CAUE - Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement

Organismes départementaux d'information et de conseil, ouverts à tous. Ils ont été créés pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Ils assument des missions de service public dans un cadre et un esprit associatifs.

CCAS - Centre Communal d'Action Sociale

Établissement public administratif menant une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison avec les institutions publiques et privées.

CDC - Caisse des Dépôts et Consignation

Institution financière publique gérant des fonds privés et des dépôts d'épargne en tant qu'investisseur au service de l'intérêt général. C'est le principal prêteur des organismes HLM pour le financement du logement social.

CERQUAL

Organisme certificateur de l'Association QUALITEL accrédité par le COFRAC, il gère les activités de certification pour le logement collectif et individuel groupé. CERQUAL délivre la certification NF Habitat et NF Habitat associée à la marque HQE™.

CLLAJ - Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

Association départementale intervenant dans le cadre de la promotion et de la qualité du logement des jeunes, qui a pour but d'aider les jeunes de 16 à 30 ans à accéder à un logement autonome.

CROUS - Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

Établissement public administratif qui a pour vocation de faciliter la vie des étudiants dans de nombreux domaines (restauration, logement, bourses, action sociale et culturelle, ouverture sur l'international).

DDT - Direction Départementale des Territoires

Service déconcentré de l'État qui met en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires.

DGFIP - Direction Générale des Finances Publiques

Administration publique qui dépend du Ministère de l'économie et des finances. Elle s'occupe de la gestion des Finances Publiques en France.

DGI - Direction Générale des Impôts

Direction de l'administration publique dont la principale mission est fiscale, de l'établissement au recouvrement, contrôle et contentieux de l'impôt.

DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Service déconcentré de l'État en charge de la mise en œuvre des politiques de l'État en matière d'environnement, de logement, de développement et d'aménagement durables.

EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Établissement public regroupant des communes soit pour assurer certaines prestations (ramassage des ordures ménagères, assainissement, transports urbains...), soit pour élaborer de véritables projets de développement économique, d'aménagement ou d'urbanisme.

EPFL - Etablissement Public Foncier Local

Établissement public industriel et commercial qui réalise pour son compte, pour le compte de ses membres ou toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'opérations d'aménagement.

GDHLM - Groupement Départemental HLM

Association professionnelle départementale des organismes HLM. Elle représente les organismes et l'USH au niveau départemental et diffuse des informations professionnelles aux adhérents et aux partenaires.

INSEE - Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Direction générale du Ministère de l'économie et des finances. Il a pour mission de collecter, analyser et

diffuser des informations sur l'économie et la société française sur l'ensemble de son territoire.

Observer de l'immobilier toulousain

Association regroupant des professionnels de l'immobilier (Groupement Départemental HLM, Fédération des Promoteurs-Constructeurs de Midi-Pyrénées, Fédération Nationale des Agents Immobiliers, Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, collectivités) dont l'objet est la mise en œuvre d'un observatoire des marchés immobiliers.

Perval

Société anonyme gérée par le Notariat qui a pour objet la constitution de la base de données des références immobilières des notaires.

SACICAP - Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

Organisme d'habitation à loyer modéré. Son statut est défini aux articles L.422-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Soumise au droit privé, elle peut accorder aux particuliers des prêts immobiliers ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et réaliser des opérations de construction.

SAFER - Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

Société anonyme sans but lucratif avec des missions d'intérêt général dont l'objectif est de participer à l'aménagement durable et équilibré de l'espace rural.

SDAP - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Service déconcentré du ministère de la culture qui assure des missions de conseil, contrôle et conservation concernant les monuments historiques.

SMAGV-Manéo - Syndicat Mixte pour l'Accueil des Gens du Voyage dans le département de la Haute-Garonne

Syndicat qui assure le suivi du schéma départemental, favorise l'ac-

cueil des gens du voyage et peut assurer la gestion des aires d'accueil.

SIAO - Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

Service défini par les circulaires des 8 avril et 10 juillet 2010 dont l'existence juridique et les missions ont été consacrées par la loi ALUR. La mise en place et le pilotage du SIAO dans chaque département est de la responsabilité du Préfet. Il a pour mission l'organisation et la centralisation sur le département de l'ensemble des demandes de prise en charge des personnes sans abri ou risquant de l'être, notamment à travers l'amélioration de l'orientation des personnes et la construction de parcours d'insertion adaptés. À ce titre, il constitue la pierre angulaire du service public d'hébergement et d'accès au logement.

SMEAT - Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine

Syndicat mixte d'études chargé du suivi du schéma directeur de l'agglomération toulousaine (SDAT) et de la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

SOLIHA - Solidaire pour l'Habitat

Association issue du Mouvement PACT œuvrant pour favoriser le maintien et l'accès dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles ou vulnérables.

Action Logement / UESL - Union d'Economie Sociale pour le Logement

Fédération des organismes collecteurs du 1% logement.

URHAJ - Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes

Association regroupant les Foyers Jeunes Travailleurs régionaux.

USH - Union Social de l'Habitat

Confédération professionnelle qui représente 800 organismes HLM.

UTAMS - Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale

Établissement public émanant du Conseil Général qui regroupe des assistantes sociales, éducateurs,

psychologues, infirmiers, puéricultrices, médecins, lesquels couvrent un large champ d'intervention dans le domaine de l'action sociale (protection maternelle et infantile, aide psychologique et éducative, prise en charge des personnes âgées, aide à l'insertion, aide à l'intégration des personnes handicapées).

LES LOIS

ALUR - Accès au Logement et Urbanisme Rénové

Loi du 24 mars 2014. Elle modifie de nombreuses dispositions législatives sur la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de constructions. Elle change des principes importants en urbanisme.

DALO - Droit Au Logement Opposable

Avec cette loi du 5 mars 2007, le droit à un logement indépendant et décent est désormais garanti par l'État.

ENL - Engagement National pour le Logement

Loi du 13 juillet 2006 constituant le volet législatif du Pacte National pour le Logement et venant renforcer le volet logement du Plan de Cohésion Sociale (loi du 18 janvier 2005).

LRL - Libertés et Responsabilités Locales

Loi du 13 août 2004 qui renforce la place du PLH pour tendre vers un document plus opérationnel avec la reconnaissance d'une compétence exclusivement intercommunale.

MOLLE - Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions

Cette loi du 19 février 2009 vise à concentrer les interventions de tous les acteurs du logement.

SRU - Solidarité et Renouvellement Urbain

Cette loi du 13 décembre 2000 prévoit des dispositions relatives à la solidarité entre communes et à la réalisation de logements sociaux.

LES PROCÉDURES

CIL - Conférence Intercommunale du Logement

Instance copilotée par le Préfet et le Président de l'EPCI qui définit les orientations en matière d'attribution des logements locatifs sociaux.

CPER - Contrat de Projet État Région

Contrat d'une durée de 7 ans (2007-2013) par lequel l'État et une ou plusieurs régions s'engagent sur un programme et un financement autour d'objectifs communs en matière d'aménagement du territoire. D'autres collectivités peuvent s'associer à un CPER.

CUS - Convention d'Utilité Sociale

Convention établie pour 6 ans entre l'État et chaque organisme HLM, qui précise la politique patrimoniale et la politique sociale de l'organisme.

DIA - Déclaration d'Intention d'Aliéner

Acte juridique imposé à tout propriétaire par lequel ce dernier notifie au bénéficiaire du droit de préemption son souhait de vendre un bien immobilier dans un périmètre où le droit de préemption a été instauré.

DPE - Diagnostic de Performance Energétique

Il vise à évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommés ou dégagés par un bâtiment donné dans des conditions d'utilisation normales. Il est valable pour une période de dix ans et n'a qu'une valeur informative. Il sert ainsi à estimer la performance énergétique d'un logement, notamment dans le cadre d'une vente ou d'une location. Ce diagnostic doit dans tous les cas être réalisé par un professionnel qualifié.

DPU - Droit de Préemption Urbain

Un des droits de préemption prévus par le droit public. Il est attribué aux communes dotées d'un document d'urbanisme sur certaines zones de leur territoire.

EPLS - Enquête Parc Locatif Social

Outil statistique géré par les services de l'Etat qui a pour but la description du parc de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier de chaque année.

FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement

Il permet l'accès ou le maintien d'un ménage à un logement. Les règles d'octroi sont fixées par le PDALPD et ce fonds est géré par le Conseil Général. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social lié au logement nécessaire à l'insertion de ces personnes en finançant les associations.

MOUS - Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

Équipe pluridisciplinaire qui vise à développer l'accès au logement des plus défavorisés. Elle joue un rôle d'interface entre les offreurs potentiels de logements et les structures ayant en charge le logement des personnes défavorisées.

PAE - Programme d'Aménagement d'Ensemble

Dispositif de participation des constructeurs au financement d'un programme d'équipements publics qu'une commune ou un EPCI s'engage à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement. Ce document définit le périmètre, les équipements publics à réaliser, une estimation des coûts et des participations financières de la collectivité et des constructeurs, un calendrier de réalisation.

PIG - Programme d'Intérêt Général

Programme d'actions visant à l'amélioration d'ensembles d'immeubles ou de logements sur un territoire donné. Il concerne des problématiques sociales et/ou techniques, et peut être mis en place à l'initiative du Préfet ou d'une collectivité. Sa mise en œuvre fait l'objet d'une convention avec l'État et l'ANAH.

PPI - Programmation Pluriannuel d'Investissement

Cadre d'exécution des activités de l'EPFL. Il définit les orientations, les objectifs et les méthodes, ainsi que les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation.

PUP - Projet Urbain Partenarial

Nouvel outil financier qui permet en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Il prend la forme d'une convention entre une collectivité et un propriétaire foncier ou un constructeur ou un aménageur.

PVR - Participation pour Voiries et Réseaux

Par délibération du conseil municipal, une commune peut instaurer une PVR qui permet de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant au financement des travaux de voirie et/ou de réseaux nécessaires.

RT 2012 - Règlementation Thermique 2012

Elle définit les exigences relatives à la performance énergétique des bâtiments neufs, des extensions et surélévations de bâtiments existants. Après la RT 2005, cette nouvelle réglementation thermique élaborée dans le cadre du Grenelle de l'environnement a pour objectif de réduire la consommation énergétique des bâtiments. Elle est applicable à tous les permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2013 pour la construction de bâtiments neufs. Attention, la réglementation thermique applicable aux bâtiments existants est différente de la RT 2012.

ZAC - Zone d'Aménagement Concerté

Procédure d'aménagement du droit de l'urbanisme qui définit une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

ZAD - Zone d'Aménagement Différé

Secteur où une collectivité dispose pour une durée de 14 ans d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers.

LES DOCUMENTS CADRES

OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Pièce constitutive d'un PLU définissant la gestion de l'espace sur un secteur à enjeux spécifiques. Elle comprend, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements.

PADD - Programme d'Aménagement et de Développement Durable

Élément constitutif d'un PLU qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'organisation générale du territoire communal.

PDAHI - Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion

Outil piloté par l'Etat et rattaché au PDALPD. Il vise à établir une planification territoriale de l'offre d'hébergement pour favoriser l'accès au logement.

PDALPD - Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Dispositif qui permet d'identifier les publics prioritaires à l'accès et au maintien au logement et propose des mesures pour favoriser la production de l'offre nouvelle à destination de ces publics.

PDLJ - Plan Départemental pour le Logement des Jeunes

Piloté par l'Etat, ce document vise à identifier sur chaque département les besoins en logement et hébergement des jeunes et les difficultés auxquelles ils sont confrontés pour accéder à un logement et s'y maintenir. Son but est de proposer un ensemble de mesures visant à améliorer les situations difficiles.

PLH - Programme Local de l'Habitat

Document cadre qui définit une politique de l'habitat sur un territoire donné à travers un diagnostic, des orientations stratégiques et un programme d'actions.

PLU - Plan Local d'Urbanisme

Principal document d'urbanisme de planification au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le POS (Plan d'Occupation des Sols) depuis la loi SRU.

PSP - Plan Stratégique de Patrimoine

Document qui définit la stratégie patrimoniale et la gestion locative des bailleurs sociaux

SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale

Se substituant au SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), le SCOT est un document réglementaire de planification qui permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'aménagement.

LES TYPES D'HABITAT

CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

Il a pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Il s'agit notamment de victimes de violence, de personnes confrontées à l'alcoolisme et aux toxicomanies ou de personnes sortants de prison.

EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

Institution médicalisée autorisée à héberger des personnes âgées dépendantes de 60 ans et plus et qui doit justifier d'équipements adaptés et d'un personnel spécialisé. Elle peut être publique, associative ou privée.

FJT - Foyer Jeunes Travailleurs

Hébergement temporaire destiné aux jeunes de 16 à 30 ans qu'ils soient salariés, apprentis, en formation ou à la recherche d'un emploi. Au-delà de l'hébergement, ces structures proposent des actions d'accompagnement social.

HLM - Habitation à Loyer Modéré

Logement locatif social propriété d'un bailleur social.

LLS - Logement Locatif Social

Logement qui a bénéficié pour sa construction ou sa rénovation d'une aide publique. En contrepartie son loyer et les revenus des locataires sont plafonnés.

LES FINANCEMENTS**PALULOS - Prime à l'Amélioration de Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale**

Prêt de la CDC et prime de l'Etat qui permettent aux bailleurs sociaux d'engager des travaux de réhabilitation de leur patrimoine.

PAS - Prêt à l'Accession Sociale

Prêt immobilier destiné aux ménages aux ressources modestes.

PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Financement public pour la réalisation de logements dits très sociaux pour les ménages les plus défavorisés. On distingue le PLAI-ressources pour les ménages ayant des difficultés financières et le PLAI-insertion pour les ménages cumulant des difficultés financières et sociales.

PLS - Prêt Locatif Social

Agrément ouvrant droit à un prêt de la CDC pour la réalisation de logements sociaux.

PLUS - Prêt Locatif à Usage Social

Financement public pour la réalisation de logements sociaux.

PSLA - Prêt Social Location Accession

Financement pour la réalisation de logements sociaux dont les occupants deviendront propriétaires après une phase locative.

PTZ - Prêt à Taux Zéro

Prêt bancaire qui contribue, sous conditions de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété. La compensation de l'absence d'intérêt est prise en charge par l'Etat.

Pass-Foncier

Dispositif d'accession à la propriété mis en place par l'Etat et les collecteurs du 1 % logement. Il permet de différer une partie du remboursement et de disposer d'une TVA réduite à 5,5 %. Son octroi est soumis à conditions et nécessite d'une aide publique d'une ou plusieurs collectivités.

VEFA - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

LES AIDES FINANCIÈRES**AAH - Allocation pour Adulte Handicapé**

Allocation versée par la CAF qui permet de garantir un revenu minimum aux personnes handicapées.

APA - Aide Personnalisée d'Autonomie

Allocation attribuée par la CAF dans le cadre du maintien à domicile et reposant sur l'élaboration d'un plan d'aide prenant en compte tous les aspects de la situation de la personne âgée.

API - Allocation de Parent Isolé

Allocation versée par la CAF aux personnes élevant seules leur(s) enfant(s) sans aucune ressource de leur conjoint. Elle a été remplacée par le Revenu de Solidarité Active en 2009.

APL - Aide Personnalisée au Logement

Aide financière versée par la CAF et destinée à réduire le montant du loyer ou la mensualité d'emprunt immobilier.

RSA - Revenu de Solidarité Active

Allocation versée par la CAF qui assure aux personnes sans ressources un niveau minimum de revenu variable selon la composition du foyer.

AUTRES**CSP - Catégorie Socio-Professionnelle**

Nomenclature statistique permettant de classer les personnes selon leur métier.

PPA - Personne Publique Associée

Organisme obligatoirement adjoint à l'élaboration d'un document tel que le PLH ou le PLU. Il s'agit principalement des services de l'Etat, des collectivités, des chambres consulaires, des syndicats et des établissements publics.

TEPCV - Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte

Territoire lauréat du label Territoire à énergie positive délivré par le Ministère de l'environnement. C'est un territoire d'excellence de la transition énergétique et écologique. La collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs.

SSIAD - Service de Soins Infirmiers à Domicile

Structure qui a pour vocation de dispenser des soins aux personnes âgées et/ou handicapées. Elle contribue au maintien des personnes à leur domicile. Les interventions sont prises en charge par l'Assurance maladie et se font sur prescription médicale.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, set against a background image of a balcony with a red wall, a white door, and green plants.



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for writing notes or comments.

