

# Programme Local de l'Habitat (2014-2019)



Axe

1

Un développement de l'habitat  
davantage territorialisé :  
calibrer et orienter la production de  
logements



Axe

2

Un développement de l'habitat plus  
diversifié et solidaire :  
répondre à la pluralité des besoins en  
logement des habitants du territoire



Axe

3

Un développement de l'habitat plus  
durable et de qualité :  
faire levier sur l'attractivité de  
l'habitat



Axe

4

Consolider la gouvernance  
et l'animation du PLH



Axe

1

Un développement de l'habitat  
davantage territorialisé :  
calibrer et orienter la production  
de logements



La promotion d'une géographie  
préférentielle du développement  
de l'habitat



Les années 2000 :  
La croissance diffuse  
et s'intensifie.

source INSEE	1990-1999		1999-2009	
	tx crois. annuel	rythme accueil annuel	tx crois. annuel	rythme accueil annuel
Saint-Lys	2,0%	101/an	4,4%	293/an

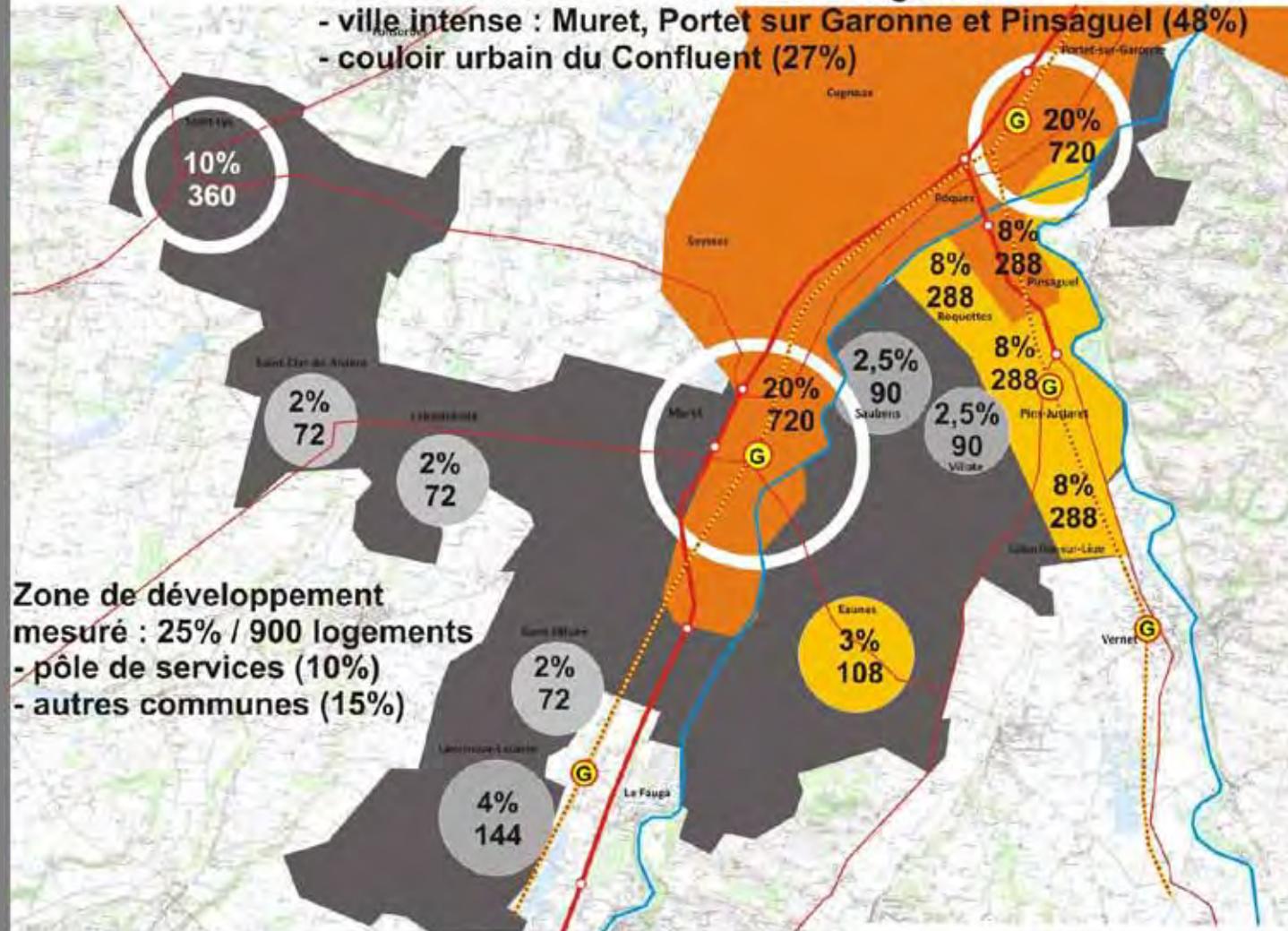
Diffusion dans les pôles urbains  
de l'économie « présenteielle »  
tournée vers l'offre  
de services aux habitants

Gains d'emploi 1999-2009 : répartition entre communes	
Saint-Lys	+675

## Développement habitat : projet pour le PLH 2014-2019

Zone d'intensification : 75% / 2 700 logements

- ville intense : Muret, Portet sur Garonne et Pinsaguel (48%)
- couloir urbain du Confluent (27%)



Axe

1

Un développement de l'habitat  
davantage territorialisé :  
calibrer et orienter la production  
de logements



L'appui d'une stratégie foncière  
communautaire au service de  
l'habitat

- Pourquoi appuyer le projet Habitat de la CAM sur une stratégie foncière communautaire ?



### Méthode d'évaluation du potentiel foncier

Le potentiel foncier disponible au sein de la CAM a été évalué en tenant compte à la fois :

- des « dents creuses » : les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> non occupées dans le tissu urbain constitué, dont le potentiel logements a été estimé au regard des densités environnantes,
- des « territoires d'extension » identifiés par les pixels, en intégrant les références indicatives qui leur sont associées quant au nombre minimal de logements à construire par hectare.

**Prescription 56** – « Dans les territoires de Développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50 % avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées. »

SCoT de la Grande Agglomération toulousaine –  
Document d'orientations générales, approuvé le 15 juin 2012 par le Comité Syndical du Smeat

Evaluation / hiérarchisation  
de l'impact des objectifs  
de production du PLH  
sur la consommation  
du potentiel foncier Habitat  
de chaque commune

Potentiel foncier en logements  
largement suffisant pour couvrir  
les objectifs de production du PLH

-Muret	Cœur urbain
-Portet-sur-G.	
-Pinsaguel	Confluent Ariège
-Saubens	-Garonne
-Villate	
<b>SAINT-LYS</b>	
-Labastidette	Terrasses de
-St-Clar-de-R.	Garonne
-Saint-Hilaire	
-Lavernose-L.	

Axe

1

Un développement de l'habitat  
davantage territorialisé :  
calibrer et orienter la production  
de logements



L'appui d'une stratégie foncière  
communautaire au service de  
l'habitat

■ Quelle stratégie foncière communautaire déployer ?

Destinée à marquer un nouvel élan et à impulser de nouvelles réponses Habitat au sein de l'agglomération, l'inscription de l'action de la CAM dans une stratégie foncière est à concevoir à plusieurs niveaux et au moyen de plusieurs outils. C'est leur combinaison qui pourra faire levier sur le soutien au Projet Habitat du territoire.



Optimisation de l'articulation  
PLH/PLU au service de la  
diversité de l'habitat  
→ les outils **FINANCIERS**

Taxes

Optimisation de l'articulation  
PLH/PLU au service de la  
diversité de l'habitat  
→ les outils **REGLEMENTAIRES**

Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
(OAP)

Dispositions au  
service de la mixité  
sociale

Majoration de la  
constructibilité  
(majoration de COS, de la règle  
de hauteur...)

Axe

2

Un développement de l'habitat plus diversifié et solidaire : répondre à la pluralité des besoins en logement des habitants du territoire



L'intensification et l'accélération de la production HLM

■ Pourquoi vouloir intensifier et accélérer la production HLM ?

■ La combinaison entre le niveau de tension sur les prix et la solvabilité plutôt modeste des habitants du territoire contraint leur capacité à se loger. Pour faciliter leur accès ou le maintien au sein du territoire, la poursuite du développement de l'offre à coût abordable s'impose.



- Au cours du premier PLH, les efforts de production HLM ont à la fois permis de consolider l'offre sociale et de mieux la répartir sur l'ensemble du territoire, mais sans parvenir à combler les retards générés par une urbanisation longtemps dominée par la seule production pavillonnaire

Accélération du rythme de production HLM au cours du 1<sup>er</sup> PLH

Rythme annuel des mises en location HLM		
(inventaire SRU au 1 <sup>er</sup> janvier 2012)	1995-2004	2005-2011
Muret	44 /an	79 /an
Portet / Garonne	21 /an	12 /an
Cœur urbain	65 /an	91 /an
Pinsaguel	4 /an	2 /an
Pins-Justaret	6 /an	15 /an
Eaunes	11 /an	22 /an
Labarthe / Lèze	3 /an	10 /an
Roquettes	7 /an	26 /an
Saubens	4 /an	3 /an
Confluent Ariège-Garonne	36 /an	78 /an
Saint-Lys	15 /an	12 /an
Labastidette	0 /an	9 /an
Saint-Clair-de-R.	0 /an	1 /an
Terrasses de Garonne	15 /an	21 /an
<b>CAM</b>	<b>116 /an</b>	<b>190 /an</b>

Progression du poids du logement social dans la plupart des communes

RP = Filocom LLS = inventaire SRU	Poids HLM 2011	Evolution 2005-2011
Muret	25,3%	+0,8 points
Portet-sur-Garonne	20,5%	-1,0 points
Pins-Justaret	15,1%	+3,8 points
Roquettes	13,9%	+9,1 points
Eaunes	11,9%	+4,4 points
Saint-Lys	10,2%	+1,7 points
Saubens	7,5%	+1,6 points
Labastidette	6,2%	+6,2 points
Labarthe-sur-Lèze	4,9%	+3,1 points
Pinsaguel	4,4%	+1,0 points
Saint-Clair-de-Rivière	1,6%	+1,6 points
Lavernose-Lacasse	0,0%	----
Saint-Hilaire	0,0%	----
Villate	0,0%	----
<b>CAM</b>	<b>16,1%</b>	<b>+1,4 points</b>

Axe

**3**

**Un développement de l'habitat plus durable et de qualité :  
Faire levier sur l'attractivité de l'habitat**



**3.1**

**Le soutien aux dynamiques d'amélioration de l'habitat ancien**



## 3.1 Amélioration de l'habitat ancien

### 1/ L'accompagnement de l'amélioration de l'habitat locatif privé et la lutte contre l'habitat indigne

#### ▪ Modalité 1

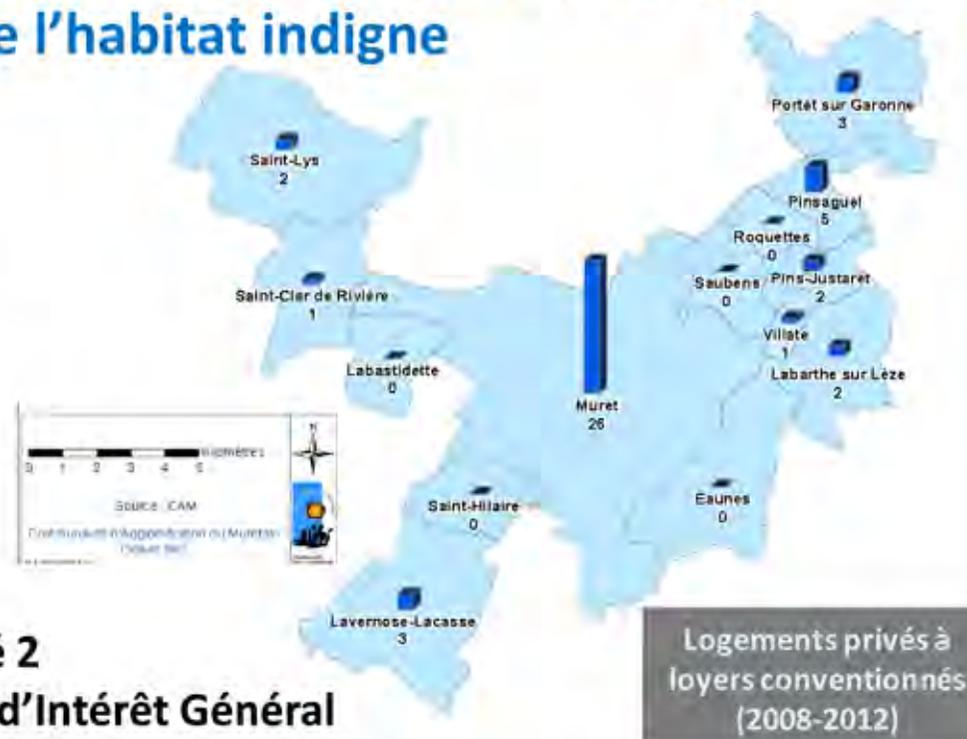
**Poursuite du Programme d'Intérêt Général volet « mobilisation du parc privé ancien pour le développement d'une offre locative accessible »**

- Effort supplémentaire de communication - information via le projet de Maison de l'Habitat

#### ▪ Modalité 2

**Poursuite du Programme d'Intérêt Général volet « lutte contre l'habitat indigne »**

- Repérage actif des situations par des visites de terrain, la mobilisation d'un partenariat de proximité
- Organisation de journées d'information / sensibilisation auprès des élus et acteurs médico-sociaux du territoire



- Soutien à la mise à disposition de solutions temporaires de logement
- Poursuite de la participation de la CAM au PDLHI

## 3.1 Amélioration de l'habitat ancien

### 2/ L'amélioration de la performance énergétique du parc ancien et la lutte contre la précarité énergétique

#### ▪ Modalité 1

##### Poursuite du Programme

##### « Habiter mieux »

- Poursuite des aides complémentaires de la CAM ainsi que de la démarche active d'information-sensibilisation développée autour du programme « Habiter mieux »



#### ▪ Modalité 2

##### Ouverture d'un Espace Info Energie

- Conseil personnalisé pour répondre aux demandes d'information des particuliers et des élus sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables
- Mise en place d'actions de sensibilisation du grand public aux éco-gestes et pratiques de consommation raisonnées...



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU MURETAIN

## 3.1 Amélioration de l'habitat ancien

### 2/ Le développement de nouvelles interventions en direction de la requalification de l'habitat ancien

#### ▪ Modalité 1

**Appui à la réduction des fragilités et à la remobilisation des opportunités dans l'habitat existant des centres anciens et cœurs de bourg**

- De l'aide incitative à la remise en état des logements... à une approche d'ensemble de la requalification des centres anciens et cœurs de bourg



#### ▪ Modalité 2

**Consolidation de la gestion urbaine de proximité (GUP)**

- Vers une gestion réactive en faveur de la qualité du cadre de vie et de la tranquillité publique des quartiers d'habitat social (square Delpech, cité du Récébédou, square Maimat...)



- **Aboutir à un développement de l'habitat respectueux des enjeux de développement durable**, permettant de :
  - veiller à la qualité de l'aménagement des sites et à leur intégration paysagère,
  - minimiser les impacts environnementaux liés à l'urbanisation et à la construction des bâtiments,
  - favoriser la diversité sociale et générationnelle...
- **Permettre aux communes de disposer davantage d'une maîtrise des formes urbaines et de la nature de l'offre (qualité et diversité des produits)**

## 3.2 Promotion de référentiels de qualité

Une transformation de l'urbanisation amorcée...

qui introduit des ruptures, oblige à de nouveaux modes de faire...

Lesquels sont à travailler avec les opérateurs, à faire accepter par les habitants



### ▪ Elaboration/ diffusion d'une Charte de la qualité de l'Habitat

Déclinaison des référentiels de qualité dans ses différentes dimensions :

- l'intégration architecturale, paysagère et urbanistique,
- l'optimisation de la consommation d'espace,
- la maîtrise des consommations d'énergie et le recours à des énergies renouvelables,
- la conception de formes urbaines permettant de mêler les usages (locatif/accession) et de concilier espaces à usage collectif et ceux favorisant la préservation de l'intimité...

Axe

4

Consolider la gouvernance  
et l'animation du PLH



**Le renforcement de l'animation  
partenariale  
et la mise en lisibilité de l'action  
communautaire**



## Animation partenariale et mise en lisibilité

### ▪ Modalité 1

#### **Consolidation du partenariat**

- Construction de référentiels d'intervention entre la CAM, les communes et les opérateurs : en amont, dans l'élaboration-conception des programmes ; en aval, à travers le suivi des attributions de logements...
- Poursuite de la participation de la CAM aux réflexions métropolitaines sur les enjeux Habitat (aux côtés des autres délégataires des aides à la pierre)

### ▪ Modalité 2

#### **Création d'une Maison de l'habitat et du développement durable**

- Consolider les fonctions d'accueil, information et conseil des habitants en matière de logement
- Contribuer à forger une culture Habitat partagée (entre habitants, élus et professionnels...)
- Promouvoir une écoute et un accompagnement de proximité

# Conclusion



L'effort de production HLM au titre du rattrapage du déficit de logements sociaux

Déficit à combler dans le cadre du PLH 2014-2019			D'ici 2025
Saint-Lys	152 LLS au total	25 LLS/an	Déficit de 304 LLS

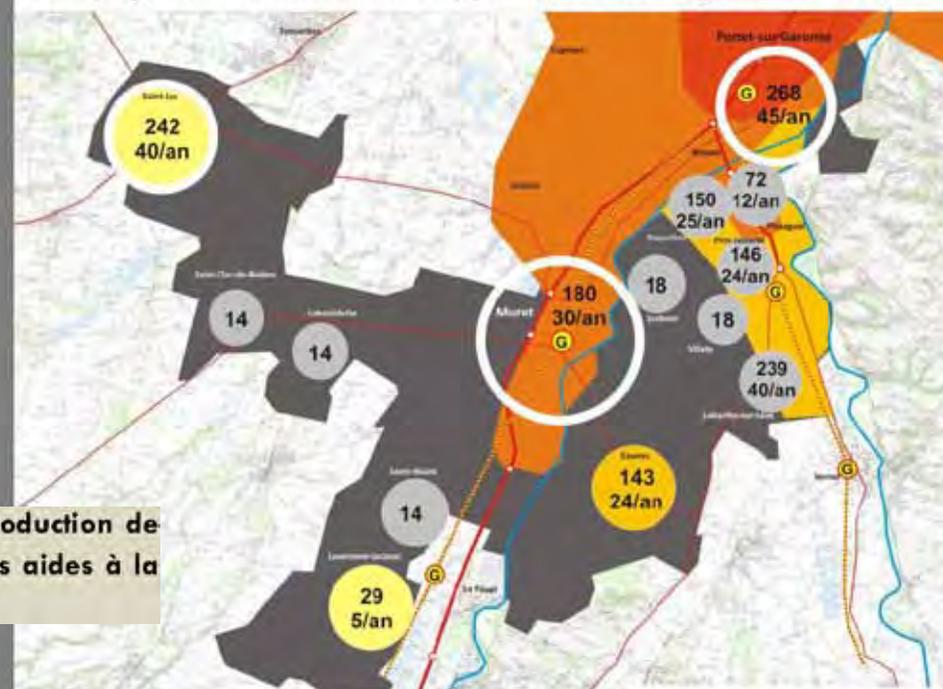
L'effort de production HLM au titre de l'accompagnement de la dynamique d'accueil

Logements sociaux à produire pour accompagner la dynamique d'accueil (PLH 2014-2019)			Quota de LLS à adosser à la production globale	Objectifs globaux de production de logements ("géographie préférentielle")
Saint-Lys	90 LLS	15 LLS/an		360 logts

Position par rapport aux obligations de production de logements sociaux (horizon 2025)	25% de LLS dans les résidences principales	LLS mis en location ou en cours de réalisation	Résid. principales 2011
Saint-Lys <b>Déficit de 304 LLS</b>	805	501	3 219

Objectifs LLS PLH 2014-2019	Potentiel foncier à destination de LLS		
	Courant PLH 2014-2019	Fin ou post PLH 2014-2019*	Total
Saint-Lys 242 LLS	206 LLS potentiels	48 LLS potentiels	254 LLS potentiels

Objectifs de production HLM pour le PLH 2014-2019 rattrapage des déficits et développement : 1548 logements - 258/an



■ Maintenir le principe du soutien communautaire au financement de la production de logement locatif social et se saisir du renouvellement de la délégation des aides à la pierre pour en redéfinir les critères et modalités