



**aua/T**

# PLH de la Communauté de communes de la Save au Touch 2017 - 2022

Novembre 2017



REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>7</b>
UN TERRITOIRE INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE	8
UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN PROGRESSION, UNE DIVERSIFICATION A POURSUIVRE	16
UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE	23
LA DIVERSIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS DES POPULATIONS VULNERABLES	30
LE DEVENIR DU PARC EXISTANT	<b>35</b>
<b>ORIENTATIONS</b>	<b>39</b>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE</b>	<b>49</b>
1.1 PRODUIRE 300 À 350 LOGEMENTS PAR AN	50
1.2 DÉCLINER CES OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU NIVEAU COMMUNAL	52
1.3 MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE	54
2.1 RENFORCER LE PARC LOCATIF SOCIAL	55
2.2 DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE ET ABORDABLE POUR LES JEUNES FAMILLES	57
3.1 PRÉVENIR LA DÉQUALIFICATION DU PARC EXISTANT	58
3.2 ENCOURAGER L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS	59
3.3 RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-BOURGS	60
4.1 DÉVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT POUR LES PLUS VULNÉRABLES	61
4.2 SOUTENIR L'ADAPTATION DE L'HABITAT AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	62
4.3 POURSUIVRE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	63
5 RENFORCER LES OUTILS DE PILOTAGE ET DE SUIVI	64
<b>PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISÉ</b>	<b>65</b>
LA SALVETAT-SAINT-GILLES	66
LASSERRE	74
LÉGUEVIN	80
LEVIGNAC-SUR-SAVE	88
MÉRENVIELLE	95
PLAISANCE-du-TOUCH	101
PRADÈRE-LES-BOURGUETS	108
SAINTE-LIVRADE	114

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

# INTRODUCTION

## **Le PLH, un outil de planification et de programmation de la Politique Locale de l'Habitat**

Les politiques locales de l'habitat visent à développer des réponses adaptées aux besoins en logements actuels et futurs des habitants d'un territoire. Elles définissent des moyens permettant d'agir sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande et ainsi fluidifier les parcours résidentiels des ménages. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document de synthèse qui formalise les politiques de l'habitat à l'échelle du territoire d'une intercommunalité, pour une durée au moins égale à six ans.

Outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le sens et la portée de ce document n'ont cessé d'être renforcés au fil des législations : loi d'Orientations pour la Ville du 13 juillet 1991 (L.O.V.), loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, loi portant Engagement National pour le Logement (E.N.L.) du 13 juillet 2006, loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MO.L.L.E) du 25 mars 2006, loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi sur la Transition Énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015

et enfin, loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

Le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique locale visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale, compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Le PLH se décline en trois étapes :

**1/ Un diagnostic** portant sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire

- Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation entre l'offre et la demande ;
- Une analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- Une définition des enjeux.

**2/ Des orientations stratégiques**

- D'ordre général et par territoire

**3/ Un programme d'actions**

- Des actions thématiques à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Une définition des modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation des actions
- Un programme territorialisé par commune, avec une déclinaison des objectifs de production globaux et de diversité du logement

## **Le PLH, le volet habitat d'un projet de territoire**

La problématique de l'habitat ne se limite pas à des questions quantitatives, mais s'envisage d'abord sous l'angle d'une analyse des besoins humains et de leur adéquation avec l'offre. Le logement constitue le premier jalon de la qualité de vie et du vivre ensemble. La politique de l'habitat interroge sur des questions relatives aux équilibres socio-démographiques, de mobilité et d'accessibilité en lien avec les transports publics, d'accès à l'emploi, d'accès aux équipements et aux services publics. Elle interroge les principes d'aménagement et les choix effectués en matière de formes urbaines. Elle amène enfin à envisager la cohérence et les articulations entre les différentes politiques publiques.

Ainsi, le PLH doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), outil de mise en cohérence des différentes politiques publiques sectorielles. Il s'impose aux PLU qui ont l'obligation d'être compatibles avec ses dispositions. Le PLH prend également en compte les dispositions de politiques mises en œuvre à l'échelle départementale,

notamment le Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDAL-PD) et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGDV).

Le PLH, l'expression d'un projet territorial A l'échéance du PLH 2010-2015, la Communauté de communes de la Save-au-Touch a engagé la révision de son document de programmation et définit les nouvelles orientations de sa politique de l'habitat.

La révision, qui a nécessité la prorogation du PLH en vigueur, s'est étalée sur une période de deux ans, nécessaire au bon déroulement de la procédure et à la large association des partenaires. Le nouveau PLH portera donc sur la période 2017-2022, couvrant ainsi deux périodes triennales de rattrapage en matière de production de logements sociaux pour les communes soumises à la SRU.

Outil encadré par le Code de la Construction et de l'Habitation, cette révision s'imposait à plusieurs titres :

- Mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur depuis l'adoption du précédent PLH, notamment avec :
  - la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, notamment au travers de l'article 97 introduisant la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs ;
  - la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 qui vise, entre autres dispositions, à mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires. Elle apporte en particulier des aménagements à la définition des objectifs de production des logements sociaux, demande des contenus plus précis aux PLH en matière de typologies de logements sociaux programmés et de volet foncier.
- Prise en compte des évolutions du contexte démographique, économique et social.
- Prise en compte de la modification de documents stratégiques comme le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine et des révisions et/ou modifications des documents d'urbanisme (POS/PLU) engagées depuis le précédent PLH.

## Un PLH piloté au niveau communautaire, contractualisé avec les communes et co-construit avec les acteurs

Le PLH s'inscrit dans une démarche globale, transversale et partagée avec les communes et acteurs de l'habitat, privés, publics et institutionnels, visant à favoriser la mise en cohérence et l'articulation des politiques publiques et prévoir les développements futurs.

L'implication des communes dans l'élaboration et la mise en œuvre du PLH 2017 – 2022 est une condition essentielle de sa réussite :

- Une première série de rencontres communales a été réalisée en septembre 2015. Ces rencontres avec les élus et/ou adjoints de chacune des communes, ont permis de partager les éléments de diagnostic (dynamiques sociales et urbaines en lien avec les problématiques de l'habitat) et d'identifier les enjeux communaux.
- Une deuxième série de rencontres communales, engagée en 2016 et complétée en 2017, a permis de préciser les projets et les capacités foncières au regard des potentialités identifiées dans les documents d'urbanisme (POS/PLU) et de valider les objectifs communaux de production et de diversification de logements.

Parallèlement, l'élaboration de ce nouveau PLH a associé et mobilisé acteurs et partenaires. Quatre ateliers thématiques ont ainsi été organisés, réunissant les acteurs de l'habitat, publics, privés et institutionnels : les bailleurs sociaux, les aménageurs, l'Etat, le Conseil Départemental, l'USH Midi-Pyrénées, l'ADIL... autour des problématiques suivantes :

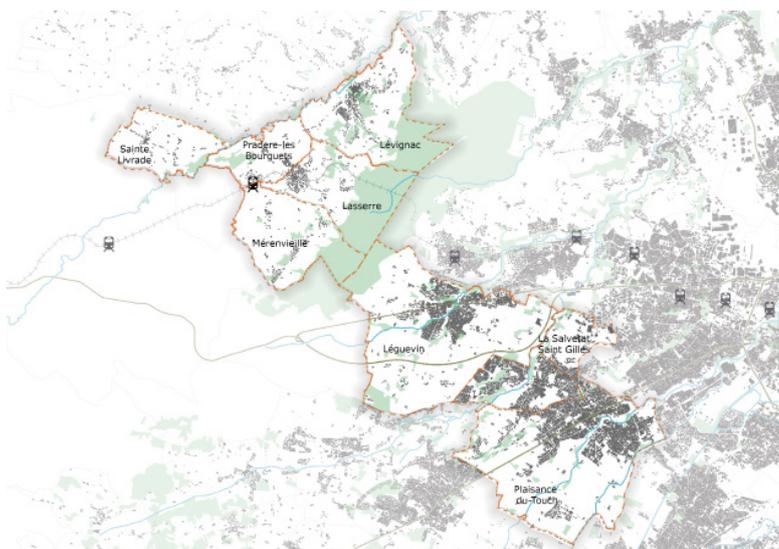
- Le marché immobilier et les parcours résidentiels des ménages : Quels impacts ? Quels leviers ?
- Les ménages en situation de précarité sociale : Quelles réponses à leurs besoins ?
- Vieillesse et habitat des seniors : Quels besoins ? Quelles actions ?
- Le devenir du parc existant : Quels enjeux ? Quelles perspectives ?

Ces ateliers, ainsi que des temps de travail spécifiques avec ces mêmes partenaires et acteurs, ont permis de co-construire le diagnostic, de repérer les enjeux majeurs dans la perspective d'alimenter les orientations stratégiques et le programme d'actions.

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# UN TERRITOIRE INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

## A. Un territoire de transition entre urbain et rural



### Un territoire avec une double identité

Le territoire de la Save au Touch s'étire sur les différentes terrasses de la Garonne au Nord-Ouest et à l'Ouest de Toulouse.

Composée de huit communes, la communauté de communes de la Save au Touch se caractérise par une double identité entre les communes urbaines au sud-est (Plaisance du Touch, La Salvetat Saint Gilles et Léguevin), et les communes plus rurales de la Vallée de la Save (Mérenvielle, Lévignac, Lasserre, Pradère les Bourguets et Sainte-Livrade). S'étendant sur un territoire de près de 100 km<sup>2</sup>, le territoire de la Save au Touch propose des paysages variés, que l'on peut regrouper en deux unités principales :

- **Au sud, la moyenne Terrasse et la Basse Terrasse**

Les Terrasses de la Garonne présentent un relief peu accentué, où se côtoient habitats individuels et activités agricoles. Ainsi, le paysage est marqué par une quasi-absence de relief qui voit s'étendre l'agglomération toulousaine, dont les communes de Plaisance, La Salvetat et Léguevin sont une porte d'entrée. En revanche, les vallées du Touch et de l'Aussonnelle proposent des paysages de cours d'eau à forte valeur paysagère, véritable potentiel pour des espaces de nature urbaine.

- **Au nord, la Haute Terrasse de la Garonne et la forêt de Bouconne**

La forêt de Bouconne, située sur le dernier niveau de terrasse de la Garonne marque une transition dans le paysage. S'étendant sur près de 2 000 ha, la forêt constitue un atout paysager. Elle est le seul vrai paysage de nature de grande ampleur dans l'agglomération toulousaine. La forêt est la limite entre les territoires urbanisés et la Haute Terrasse et l'ensemble collinaire, pouvant atteindre 300 m d'altitude, qui longent la limite ouest du département. Outre le caractère boisé, les Hautes Terrasses présentent des paysages agricoles, traversés par les affluents de la Garonne.



L'effet coupure de la forêt de Bouconne associé à la situation géographique de la Save-au-Touch, entre un cœur d'agglomération qui concentre les emplois et des zones résidentielles qui s'étendent toujours plus loin, expliquent le positionnement de l'intercommunalité dans l'aire urbaine : des communes urbaines qui font partie du pôle urbain (Léguevin, La Salvetat, Plaisance), les communes de la vallée de la Save relèvent de la couronne périurbaine.

## Un territoire lié au bassin de vie de l'ouest toulousain

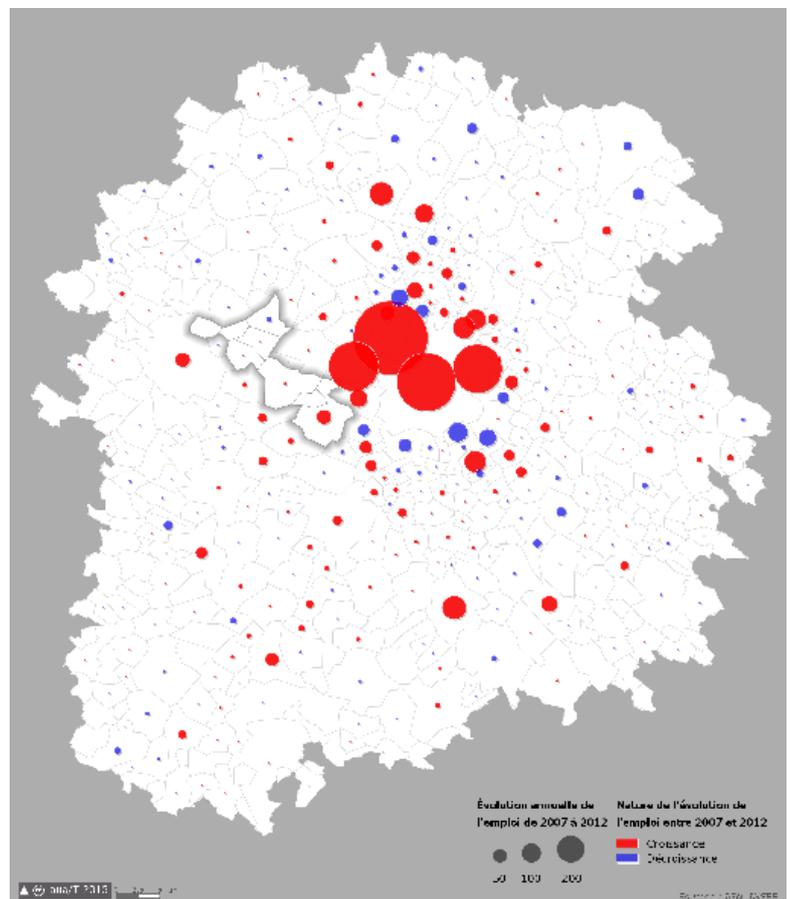
Le dynamisme économique de l'agglomération toulousaine s'accompagne d'une forte polarisation des emplois, en particulier sur Toulouse, Colomiers et Blagnac où travaillent principalement les résidents de la Save-au-Touch. Avec un secteur aéronautique en croissance, le nombre d'emplois dans l'ouest toulousain s'accroît, à proximité immédiate des communes de la Save au Touch. Ainsi, la Save au Touch participe au développement économique (+137 emplois par an entre 2007 et 2012), pourtant seul un actif ayant un emploi sur cinq habite et travaille au sein d'une des communes de l'intercommunalité. Dès lors, seuls 20% de la population travaillent et résident au sein d'une des communes de la Save au Touch, et plus des deux-tiers de la population travaillent au sein de Toulouse Métropole : 38% à Toulouse, 11% à Colomiers et 10% à Blagnac. Concomitamment à ces dynamiques, la population active occupée de la Save au Touch progresse (+193 par an de 2007 à 2012), mais en raison des nombreuses migrations pendulaires, les déplacements domicile-travail demeurent compliqués. La présence de la forêt de Bouconne engendre une accessibilité en transport différenciée au sein de la Save au Touch, avec deux principaux axes routiers orientés ouest/est, convergeant vers l'agglomération toulousaine : la N124 reliant Auch à Toulouse, via notamment le pôle d'emploi aéronautique, et la D632 au sud qui traverse Plaisance-du-Touch. La N224 au nord permet de desservir les communes de la Vallée de la Save. Raccordés au périphérique toulousain et à la rocade Arc en Ciel, ces axes drainent des flux importants à la fois pour la desserte locale et pour le trafic de transit. Avec les nombreuses migrations pendulaires liées aux déplacements domicile-travail, le réseau rou-

tier est fréquemment engorgé, et ce tout particulièrement aux heures de pointe. La mise en service du contournement de Léguevin en juillet 2009 (13 km de voie express) a permis de diminuer le trafic dans le centre-ville et de redistribuer les circulations de ce secteur.

Par ailleurs, l'offre en transports collectifs (bus) reste encore limitée, voir quasi-absente sur les communes de la Vallée de la Save. Néanmoins, le territoire est également desservi par le train avec une gare à Mérenvielle. Les communes de la Vallée de la Save étant à moins de 15 minutes en voiture de cette halte, excentrée du bourg, elle permet de répondre à une demande locale. En effet, en 2009 <sup>(1)</sup>, 22 trains par jour desservaient la gare de Mérenvielle pour 34 trains en 2014. La hausse du cadencement a permis d'accroître le volume de passagers : ils étaient 21 900 à avoir fréquenté la gare en 2009, ils ont plus que doublé en cinq ans puisqu'en 2014 ce sont 52 000 passagers qui ont fréquenté la gare.

### Evolution annuelle entre 2007 et 2012 du nombre d'emplois par commune de l'aire urbaine toulousaine

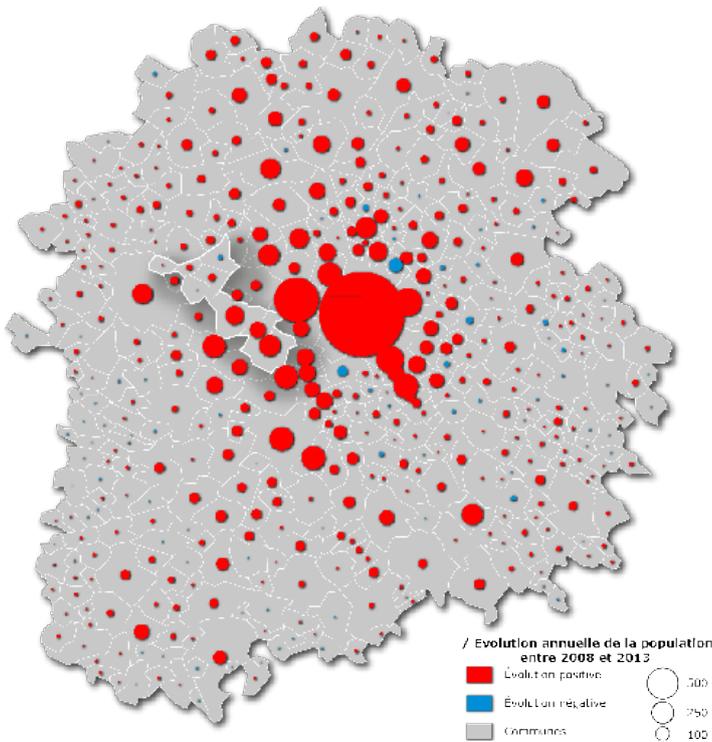
Source : Insee, Recensements de la population



## B. Un territoire sous influence du développement de l'ouest toulousain

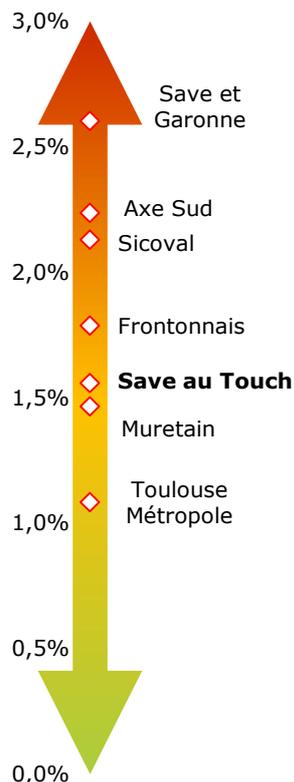
**Evolution annuelle entre 2008 et 2013 de la population des communes de l'aire urbaine toulousaine**

Source : Insee, Recensements de la population



**Taux de croissance annuels moyen entre 2008 et 2013 des principales intercommunalités de l'aire urbaine toulousaine**

Source : Insee, Recensements de la population



### Une croissance démographique qui s'inscrit dans la dynamique de l'ouest toulousain

L'attractivité de l'agglomération toulousaine se poursuit et la croissance démographique de l'aire urbaine toulousaine reste l'une des plus dynamiques de France. En effet, avec 1 291 520 habitants en 2013, elle est la 4ème aire urbaine de France, derrière celles de Paris, Lyon et Marseille. Le rythme annuel s'établit à 17 726 habitants supplémentaires chaque année entre 2008 et 2013, soit +1,4% de croissance annuelle par an, pour +1,7% par an sur la période 1990-2007. En effet, l'agglomération toulousaine bénéficie depuis de longues années d'une forte attractivité, qui s'exerce tant dans des relations de proximité avec les territoires des régions du Grand Sud que vis-à-vis des autres grandes métropoles françaises. Ainsi, les ressorts de cette croissance relèvent à la fois d'un solde migratoire et naturel positifs. Dès lors, depuis plusieurs années, l'aire urbaine de Toulouse élargit son influence à un territoire plus vaste, allant au-delà du département, notamment vers l'ouest. Le développement du territoire de la Save au Touch s'inscrit dans cette dynamique.

### Une croissance démographique continue depuis 1982

Depuis le début des années 1980, la population de la Save au Touch ne cesse de croître. Ainsi, avec 37 200 habitants en 2013, la Save au Touch est la 4ème intercommunalité de l'aire urbaine toulousaine, après celles de Toulouse Métropole, des communautés d'agglomération du Muretain et du Sicoval, suivie par les communautés de communes de la Save et Garonne et du Frontonnais. Toutefois, si la Save au Touch poursuit son développement, avec 15 000 habitants supplémentaires depuis 1990, on observe un ralentissement sur la période récente, passant à +1,6% par an entre 2008 et 2013, pour +2,7% par an entre 1990 et 2007. Entre 2008 et 2013, la croissance démographique de la communauté de communes de Save et Garonne s'est avérée bien supérieure à celle de la Save au Touch, alors que ces deux intercommunalités présentaient un rythme de croissance similaire sur la période 1990-2007.

(1) Sources : SGGD - SNCF

## Une croissance différenciée selon les territoires

La croissance démographique sur la période récente est portée par les trois communes urbaines (Plaisance, Léguevin et La Salvetat), avec +1,7% de taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2013, soit 520 habitants supplémentaires en moyenne par an. En revanche, la population des communes de la Vallée de la Save se stabilise avec +0,8% par an, soit +30 habitants supplémentaires en moyenne par an, hormis sur Pradère les Bourguets où s'observe un taux de croissance soutenu (+6% par an, soit +16 habitants par an) lié à la construction d'un programme de logements livré récemment (2). La baisse de population mesurée sur Lévignac entre 2008 et 2013, est à relativiser en raison d'un programme de logements livré en 2014/2015 (3). A l'échelle intercommunale, la population est répartie très inégalement avec une dissociation entre les communes urbaines et celles de la Vallée de la Save. Les communes urbaines concentrent 90% de la population, dont la moitié à Plaisance. La densité moyenne de 363 habitants par km<sup>2</sup> est très variable selon les communes, avec un contraste important entre les communes urbaines, où la densité est particulièrement élevée sur La Salvetat-Saint-Gilles, et celles de la Vallée de la Save, comptant moins de 100 habitants/km<sup>2</sup>. Parmi ces communes, seules Lévignac et Lasserre comptent plus de 1 000 habitants.

(2) Lotissement « Les grands Chênes »

(3) Les Jardins de Mariette

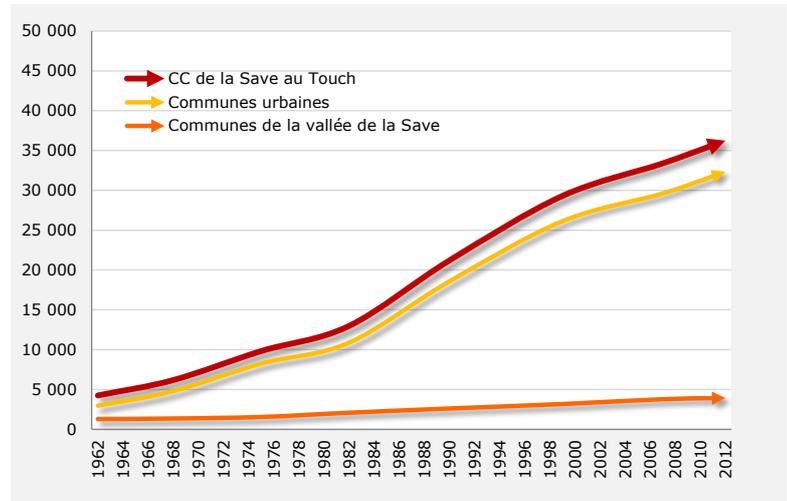
### Les populations par communes et leurs évolutions entre 2008 et 2013

Source : Insee, Recensements de la population de la population

	Population 2013	Taux de croissance annuel moyen 2008-2013	Densité (hab/km <sup>2</sup> )
La Salvetat Saint-Gilles	7 293	-0,5%	1 268
Lasserre	1 018	2,7%	107
Léguevin	8 692	2,1%	356
Lévignac	1 977	-0,5%	162
Mérenvielle	472	0,1%	45
Plaisance-du-Touch	17 126	1,4%	646
Pradère-les-Bourguets	320	6,0%	65
Sainte-Livrade	291	0,6%	47
<b>CC Save au Touch</b>	<b>37 189</b>	<b>1,6%</b>	<b>372</b>
<b>Communes urbaines</b>	<b>33 111</b>	<b>1,7%</b>	<b>584</b>
<b>Communes de la Vallée de la Save</b>	<b>4 078</b>	<b>0,8%</b>	<b>94</b>

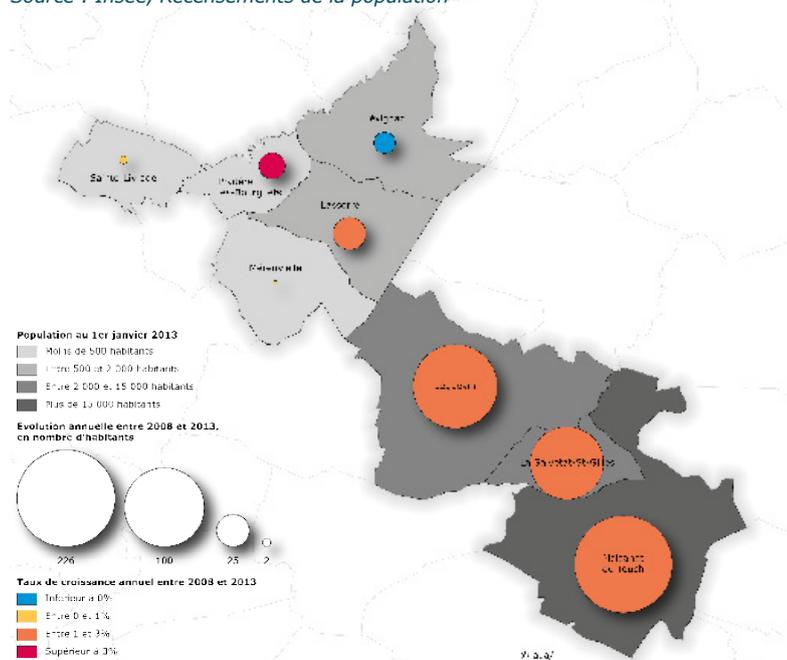
### Evolution de la population de la Save au Touch depuis 1962

Source : Insee, Recensements de la population



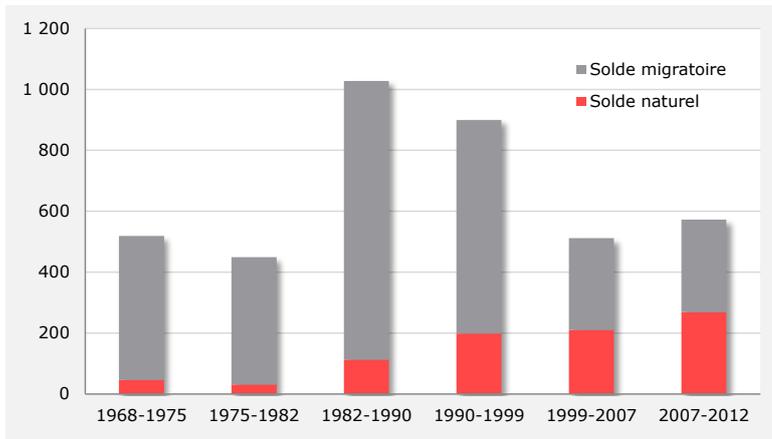
### Evolution de la population par commune entre 2008 et 2013

Source : Insee, Recensements de la population



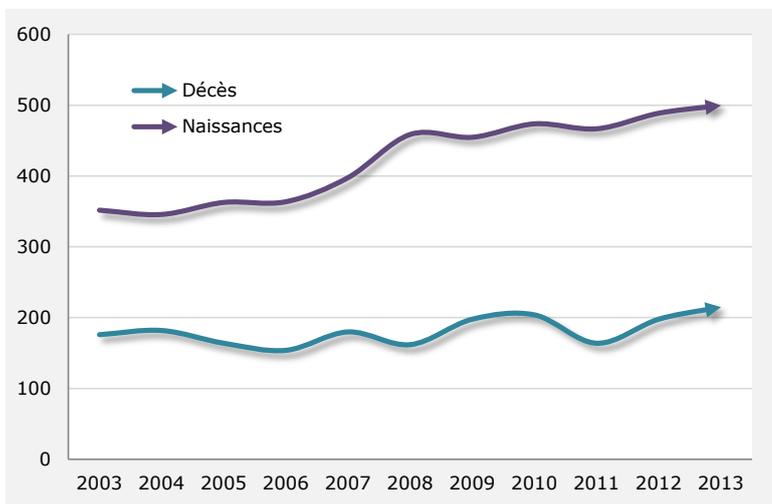
**Evolution du solde naturel et migratoire depuis 1968**

Source : Insee, Recensements de la population



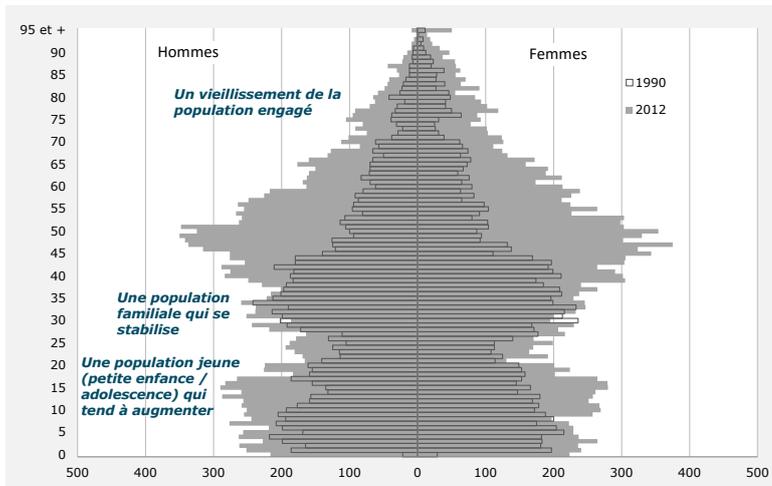
**Evolution des naissances et des décès de 2003 à 2013**

Source : Insee, Etat Civil



**Evolution de la pyramide des âges de la Save au Touch entre 1990 et 2012**

Source : Insee, Recensements de la population



**Sur la période récente, une augmentation de la population due à la fois à l'attractivité du territoire et à un solde naturel important**

Avant les années 2000, l'évolution positive de la population de la Save au Touch était principalement portée par l'arrivée de nouveaux ménages, avec un solde migratoire excédentaire venant compenser le solde naturel peu élevé. Depuis les années 2000, le solde naturel explique la moitié de la croissance démographique.

Les naissances augmentent depuis 2008 : 365 naissances en moyenne annuelle de 2003 à 2007 pour 475 de 2008 à 2013. Dans le même temps, les décès n'ont que très légèrement progressé : 171 décès en moyenne annuelle de 2003 à 2007 pour 190 de 2008 à 2013. Ces tendances mettent en évidence la jeunesse de la population et la part importante des familles dans la structure de la population.

**Une population jeune, malgré un vieillissement engagé**

Comparativement à d'autres intercommunalités proches, la Save au Touch est un territoire jeune en raison d'une population familiale importante : un quart des habitants a moins de 18 ans. Pour autant, et comme partout en France, un vieillissement de la population s'engage sur la Save au Touch : en 1990, il y avait 2,5 jeunes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans, ce ratio tombe à 1,6 en 2012.

En 2012, 18% de la population a plus de 60 ans pour 13% en 1990, soit 3 680 habitants supplémentaires en vingt ans. En proportion, il y a autant de personnes âgées de plus de 60 ans dans les communes urbaines que dans celles de la Vallée de la Save. Le vieillissement de la population est le résultat, d'une part de l'arrivée des générations du baby-boom à l'âge de la retraite, et d'autre part de l'allongement de la durée de la vie. Ainsi, la population âgée de plus de 85 ans a quasi-triplé en 20 ans (entre 1990 et 2012) : + 400 habitants de plus de 85 ans. Au niveau des mouvements migratoires, on observe que la Save au Touch attire peu de séniors.

## Des échanges migratoires excédentaires qui confirment l'attractivité du territoire

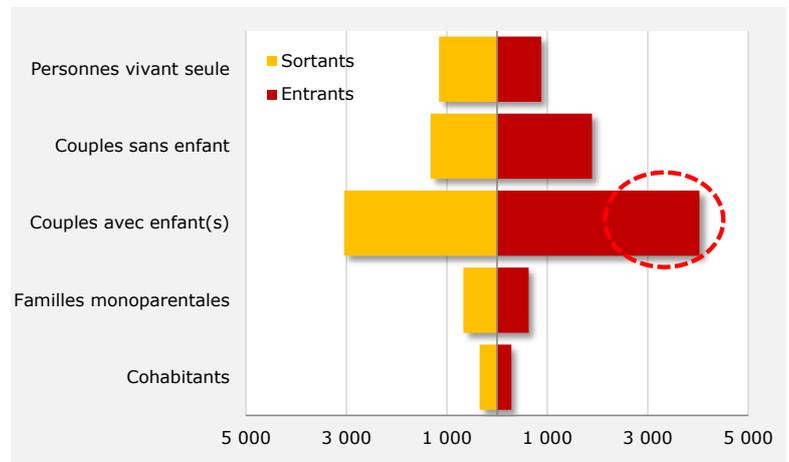
Les mobilités résidentielles mesurées entre 2003 et 2008 à l'échelle du territoire confirment l'attractivité résidentielle de la Save au Touch. En effet, en cinq ans, près de 7 700 personnes sont arrivées sur le territoire de la Save au Touch, et 6 500 personnes ont quitté le territoire, soit un gain de près de 1 200 habitants en cinq ans.

Le territoire est prisé par les familles qui représentent les deux-tiers des nouveaux entrants, notamment des couples avec enfant(s). De plus, un quart sont des couples sans enfant, sachant que les enfants de moins de cinq ans ne sont pas comptabilisés dans les échanges migratoires<sup>(4)</sup>. Dès lors, une partie d'entre eux peut être des familles avec des enfant(s) en bas âge. Pour autant, un nombre important de familles quitte également le territoire. En effet, plus d'un sortant sur deux sont des familles.

Ces échanges migratoires sont positifs avec le reste de la France, reflet du développement économique de l'ouest toulousain. Une part importante des nouveaux arrivants provient des territoires limitrophes, reflet de l'attractivité résidentielle de la Save au Touch. En effet, les échanges migratoires avec Toulouse Métropole sont positifs pour la Save au Touch : 1 480 habitants vivaient au sein de Toulouse Métropole en 2003 et sont venus s'installer sur une des communes de la Save au Touch depuis. Parmi eux, les trois-quarts sont des familles. A l'inverse, parmi les ménages qui quittent la Save au Touch pour aller s'installer sur la Métropole il y a autant de personnes seules que de familles. Ce sont majoritairement des jeunes qui décohabitent du domicile parental afin de suivre leurs études ou de débiter un parcours professionnel. En revanche, les échanges migratoires sont négatifs avec les territoires limitrophes, dont le Muretain et la communauté de communes de la Save et Garonne, révélateurs d'un marché concurrentiel et plus accessible.

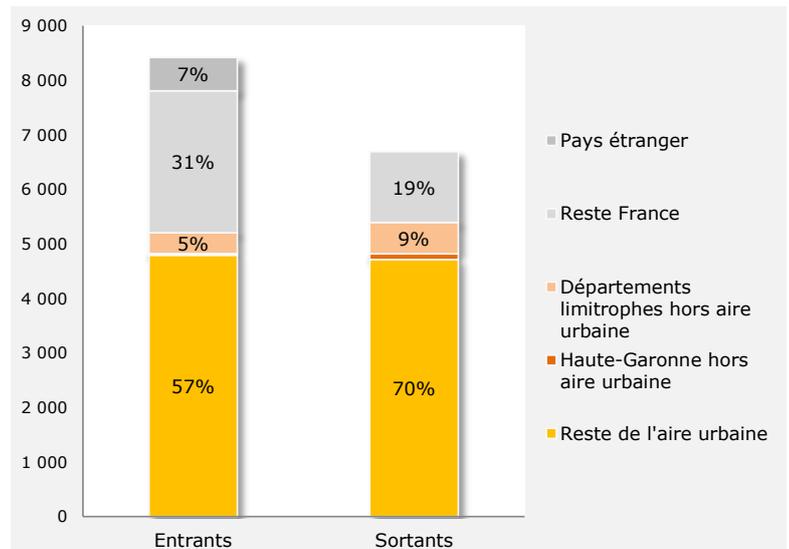
### Compositions familiales des entrants et des sortants entre 2003 et 2008 sur la Save au Touch (en population)

Source : Insee, Recensement de la population 2008



### Origine des entrants et destination des sortants sur la Save au Touch entre 2003 et 2008 (en population)

Source : Insee, Recensement de la population 2008



	Entrées	Sorties	Solde
Toulouse Métropole	3 820	2 335	+ 1 485
Gascogne Toulousaine	160	345	- 185
Muretain	175	310	- 135
Save et Garonne	130	175	- 45

(4) Sont exclus des données de l'Insee les enfants de moins de cinq ans, car il n'est pas possible de savoir s'ils sont nés avant la migration ou sur le territoire de résidence.

## C. Une dynamique démographique et des nouveaux modes de vie qui induisent de nouveaux besoins en logements

### Une population familiale

Parmi les 14 210 ménages vivant sur la Save au Touch, la moitié sont des familles et 23% sont des personnes vivant seules. Ces proportions diffèrent peu entre les communes urbaines et celles de la Vallée de la Save. Comparativement à d'autres territoires, le poids des familles dans la population de la Save au Touch est important : 38% des ménages sont des couples avec enfant(s), pour 25% dans l'aire urbaine toulousaine. La part des familles monoparentales y est relativement importante (11% en 2012) et ne cesse de croître. La configuration de l'agglomération toulousaine, peu dense et très étalée, explique en partie cette situation, puisque les familles peuvent plus facilement accéder à un grand logement en s'éloignant du cœur de l'agglomération toulousaine. Néanmoins, sous l'effet du vieillissement et de l'évolution des modes de vie, la part des petits ménages progresse dans la structure de la population. Parmi les 1 580 ménages supplémentaires entre 2007 et 2012, un quart sont des personnes seules, 12% sont des couples sans enfant. Par ailleurs, si le poids des familles est important, leur structure évolue, avec notamment une plus grande fragilité des couples. Ainsi, les familles monoparentales ont fortement progressé et représentent un quart des ménages supplémentaires mesurés entre 2007 et 2012. Ces familles sont souvent déjà issues du territoire. En effet, ces ménages sont souvent

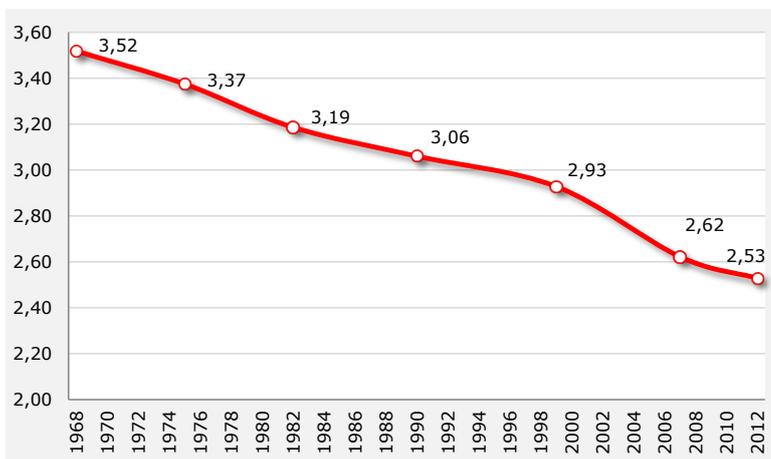
moins mobiles et restent ancrés sur un territoire en raison de la proximité au lieu de travail, de la scolarité des enfants, etc... En revanche, la part de couples avec enfant(s) progresse peu sur la période récente, et sous l'effet des échanges migratoires, une partie des familles quittent le territoire de la Save au Touch, quand d'autres viennent s'y installer.

### Des évolutions socio-démographiques qui impactent les besoins en logements

Avec la présence d'une population familiale importante, la taille moyenne des ménages de la Save au Touch reste relativement importante comparativement à d'autres territoires. Pour autant, et comme partout en France, la croissance de la population s'est accompagnée d'une progression du nombre de ménages du fait de la diminution de la taille moyenne des ménages, passant de 3,52 personnes par ménage à la fin des années 1960, à 2,53 personnes par ménage en 2012. Ainsi, le nombre de ménages croît plus vite que la population en raison de plusieurs phénomènes qui se cumulent. En cause, les évolutions sociodémographiques de la structure de la population entraînant l'augmentation des ménages plus petits : le vieillissement, le départ des enfants du domicile parental, l'entrée de plus en plus tardive dans une vie familiale et la plus grande

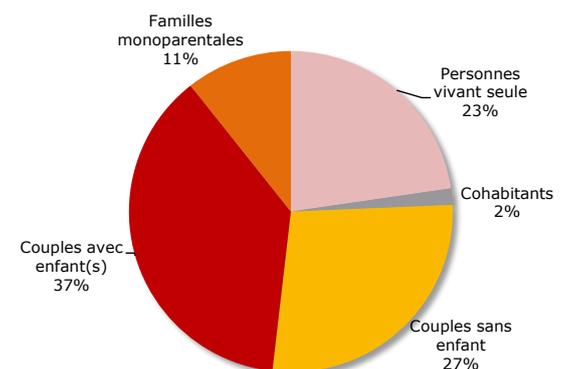
#### Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968

Source : Insee, Recensements de la population



#### Répartition des ménages selon les compositions familiales en 2012

Source : Insee, Recensements de la population

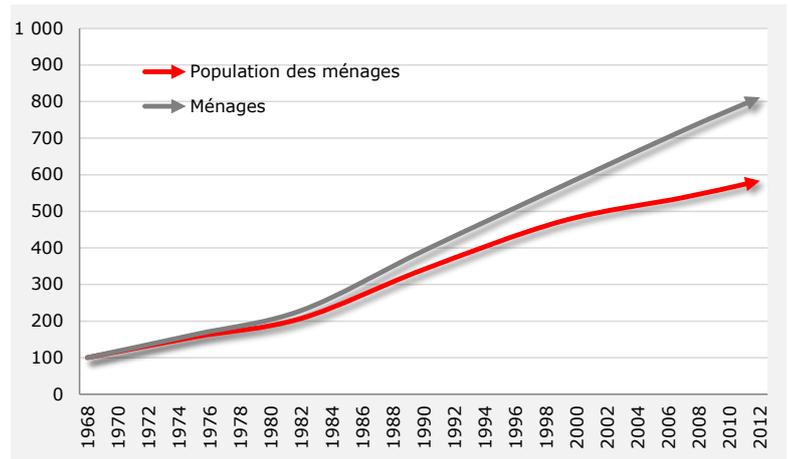


fragilité de ces structures familiales (hausse des séparations). D'autre part, les ménages se complexifient : la proportion de personnes vivant des unions successives au cours de leur vie et de familles recomposées augmente, et le processus de garde alternée se développe. Ces mutations des structures familiales influent sur les besoins en logements, ces ménages pouvant connaître différents statuts d'occupation de leurs logements successifs, comprenant des temps de vie en location, en accession ou en hébergement. Enfin, le type de logements produits influe sur la structure de la population (formes urbaines, typologies des logements).

Autant de facteurs qui génèrent des besoins en logements supplémentaires. Ces évolutions sociétales, interpellent les pouvoirs publics, notamment les politiques locales de l'habitat, tant sur des aspects quantitatifs que qualitatifs de production de logements, avec la nécessité de favoriser une diversité d'offre de logements pour répondre à la complexification des besoins locaux.

**Evolution de la population des ménages et du nombre de ménages depuis 1968 (base 100 en 1968)**

Source : Insee, Recensements de la population

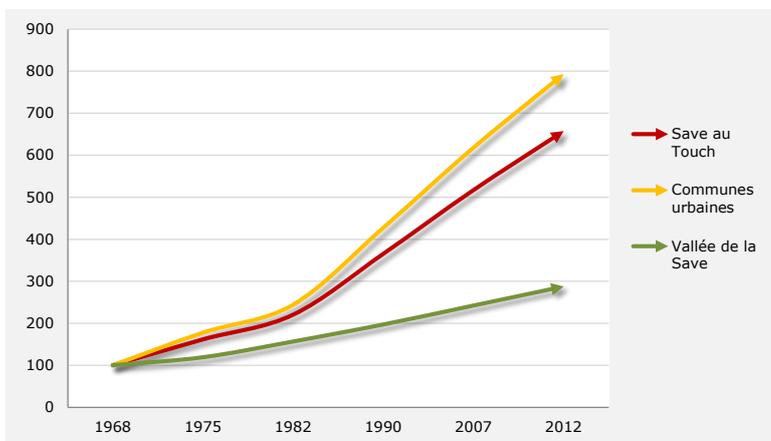


# UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN PROGRESSION, UNE DIVERSIFICATION A POURSUIVRE

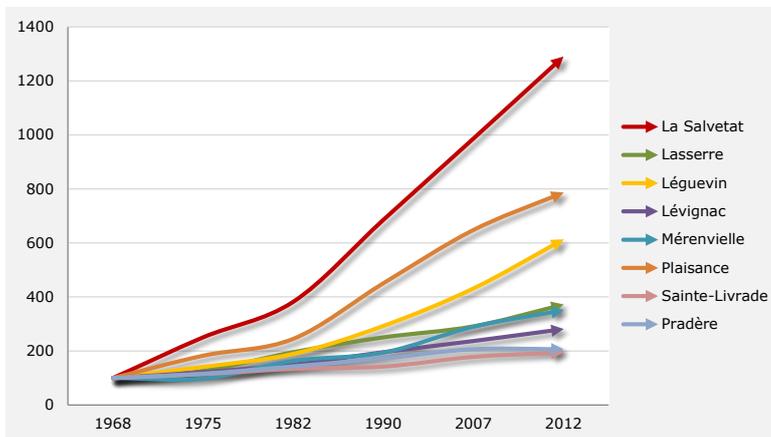
## A. Une offre de logements en développement

**Evolution du parc des résidences principales par territoire (base 100 en 1968)...**

Source : Insee, Recensements de la population

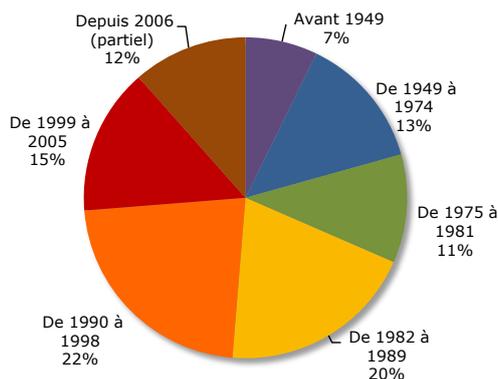


**... et par commune**



**Répartition des résidences principales selon la période de construction**

Source : Insee, Recensements de la population



## Un parc de logements récents

En 2012, la Save au Touch regroupe 15130 résidences principales. Les communes urbaines concentrent 90% du parc de logements, dont la moitié à Plaisance. Plus de la moitié des résidences principales a moins de 25 ans. En effet, le développement du parc de logements reflète les étapes du développement urbain. La croissance s'est accélérée à partir des années 1980, sous l'effet du développement de la périurbanisation, en lien avec le développement économique de l'ouest toulousain. Ainsi, le parc de résidences principales a augmenté de près de 7 770 logements en vingt ans, soit 350 logements supplémentaires par an. La croissance est largement portée par les communes urbaines : Plaisance compte 150 résidences supplémentaires par an depuis 1990, Léguevin 100/an et La Salvetat 70/an. La croissance du parc de logements est beaucoup plus ténue dans les communes de la Vallée de la Save.

Les logements construits avant 1949 sont localisés dans les centres-villes et centres-bourgs des communes ou dispersés dans des hameaux, notamment dans les communes de la Vallée de la Save.

Le caractère récent du parc explique en partie le faible taux de vacance des logements de la Save-au Touch (5% en 2012). Les acteurs de l'habitat s'accordent à considérer qu'un taux de 8% à 10% est optimum pour assurer une mobilité des ménages. Un taux inférieur ou supérieur peut être l'indicateur d'un dysfonctionnement. Pour le territoire de la Save-au-Touch, la faible vacance met en avant la pression exercée sur le parc de logements par le dynamisme démographique. La vacance structurelle (plus de trois ans) concerne essentiellement des logements dégradés ou issus d'une succession en cours. Ce phénomène concerne surtout Lévig nac où persistent quelques poches de vétusté en centre-bourg, avec des logements mis en location mais qui sont à la limite de l'insalubrité.

## Une diversification du parc de logements engagée qui favorise le renouvellement de population

Les constructions de ces vingt dernières années se sont orientées vers l'individuel, expliquant la part importante de cette forme d'habitat dans la structure du parc de logements : en 2012, 4 logements sur 5 sont des maisons. Cette proportion est plus élevée dans les communes de la Vallée de la Save (90%) que dans les communes urbaines (77%), en raison d'une diversification du type d'habitat qui s'opère dans ces communes, où la production de logements neufs collectifs a fortement augmenté depuis dix ans. En effet, la part de logements collectifs est passée de 9% en 1999, à 18% en 2007 pour atteindre 22% en 2012. En 2012, un tiers du parc de logements de Léguevin est composé d'appartements, ce taux atteint 20% sur Plaisance et La Salvetat. Cette diversification permet d'engager un renouvellement de la population. En effet, le parc de logements individuels est majoritairement occupé par des propriétaires, au sein desquels les ménages résident depuis en moyenne 17 ans<sup>(5)</sup>. Les logements occupés par des locataires, ont une rotation plus importante, notamment dans le parc privé, qui permet de renouveler la population, les ménages y résidant en moyenne 5 ans. Or, le parc locatif, privé et public, a fortement progressé. Sur les 1 690 résidences principales supplémentaires comptabilisées depuis 2006 dans les trois communes urbaines, la moitié sont en propriété occupante, 44% en location privée et 7% en location sociale. Dans les communes de la Vallée de la Save, le poids de l'offre locative nouvelle y est moindre mais non négligeable, 30% de l'offre nouvelle, mettant en avant la diversification engagée pour répondre aux besoins variés des ménages.

## Un rythme de construction élevé

Avec 15 logements autorisés pour 1 000 habitants en moyenne de 2010 à 2014, le rythme de construction de la Save au Touch est l'un des plus forts de l'aire urbaine toulousaine. L'influence de l'attractivité de l'agglomération

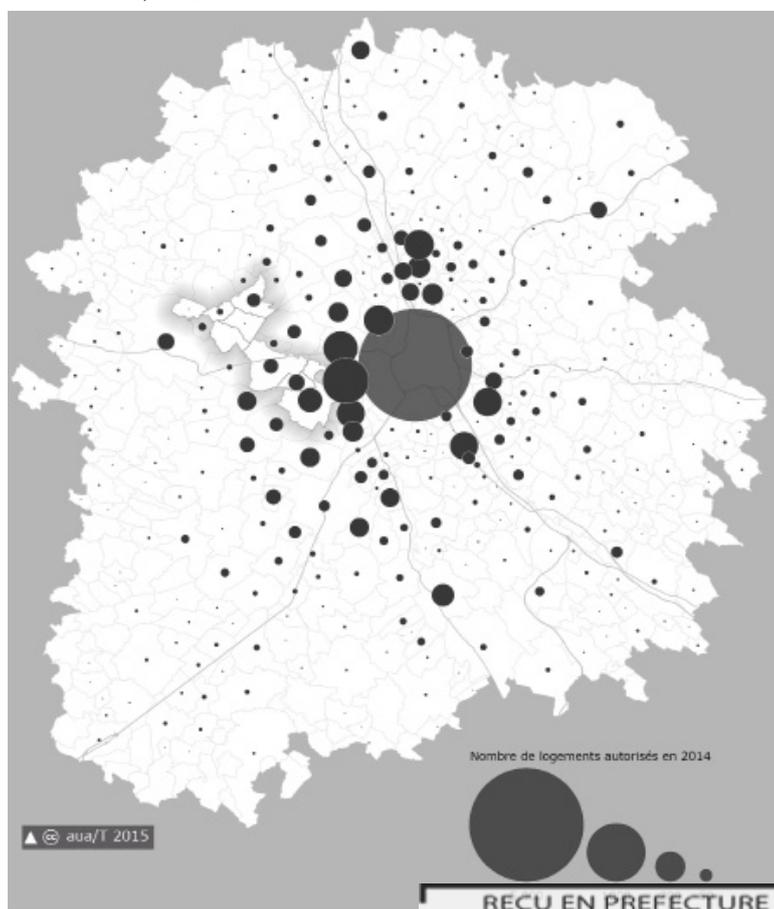
toulousaine, son dynamisme démographique et son développement économique, notamment dans l'ouest toulousain, expliquent la forte production de logements. La construction est largement portée par les communes urbaines, localisées en ville intense dans le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine. Plaisance est la 8ème commune de l'aire urbaine où l'on construit le plus (217 logements par an de 2010 à 2014).

Les dynamiques de construction à l'échelle de l'aire urbaine, mettent en évidence un recentrage progressif de la production sur le cœur de l'agglomération et dans la ville intense, répondant ainsi aux objectifs de polarisation du développement résidentiel à proximité des zones d'emplois, des transports en commun, des services et équipements, inscrits dans le SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

(5) Source : Insee, RP 2012

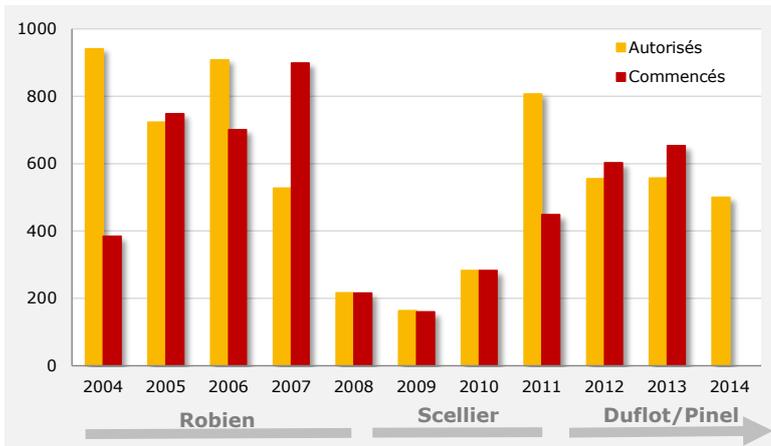
### Logements autorisés en moyenne annuelle de 2010 à 2014 par commune de l'aire urbaine toulousaine

Source : SOeS, Sid@del2



**Logements autorisés et commencés de 2004 à 2014**

Source : SOeS, Sid@del2

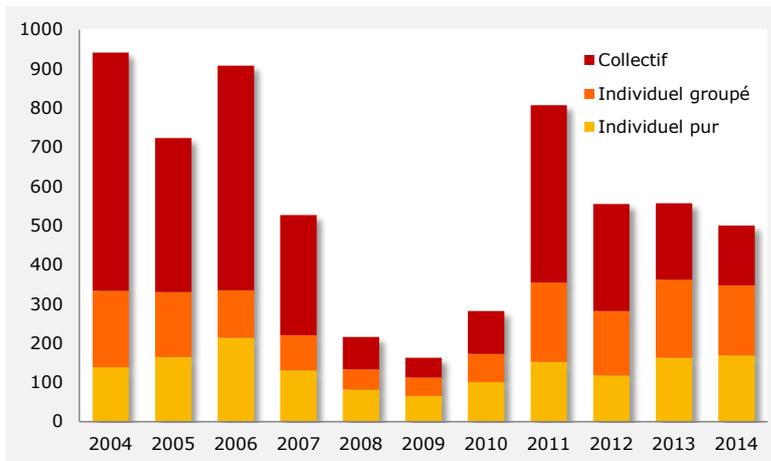


**Une reprise de la construction depuis 2011, à un niveau moins soutenu qu'au début des années 2000**

Sur la dernière décennie, le volume de logements autorisés augmente tendanciellement, et ce malgré un rythme irrégulier influencé par les dispositifs d'investissement locatif et par la conjoncture des marchés. Sur la Save au Touch, après trois années de repli dues à la crise immobilière, l'activité de la construction est en reprise. L'année 2011 se démarque avec une reprise de la production, le dispositif Scellier ayant contribué à dynamiser le marché. Ainsi, 540 logements ont été autorisés en moyenne par an de 2010 à 2014, 485 logements par an dans les communes urbaines, pour 55 dans les communes de la Vallée de la Save. Ce rythme est en recul par rapport au début des années 2000, où 775 logements ont été autorisés en moyenne par an de 2004 à 2007. Si le taux de construction est aussi important dans les communes urbaines que dans la vallée de la Save (15 logts / 1 000 hab), le volume de logements est largement concentré sur les communes urbaines. De 2010 à 2014, 485 logements ont été autorisés en moyenne par an dans les communes urbaines, pour 55 dans les communes de la Vallée de la Save.

**Logements autorisés par type d'habitat de 2004 à 2014...**

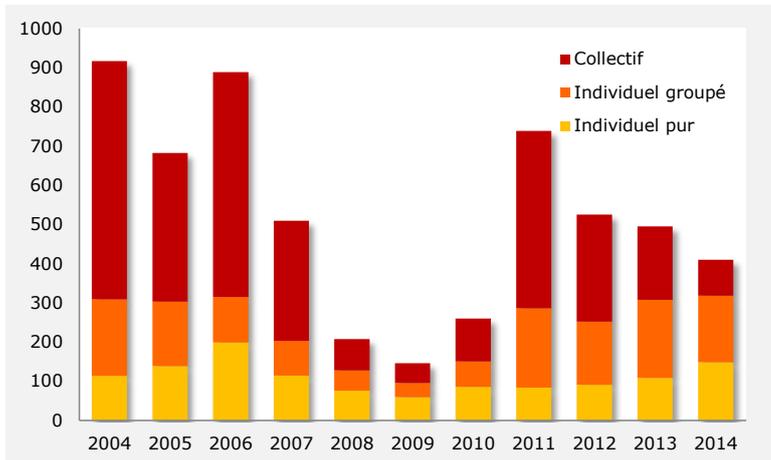
Source : SOeS, Sid@del2



**Une production neuve qui se diversifie**

Alors que la Save au Touch accueillait jusqu'au début des années 2000 une offre de logements individuels, en lotissement ou en diffus, la part du collectif et de l'individuel groupé (promoteurs) dans la construction neuve progresse. Elle en représente désormais les trois-quarts de la production. De 2010 à 2014, 300 logements individuels ont été autorisés en moyenne par an, dont la moitié en individuel groupé, forme urbaine plus économe en foncier. Sur la même période, ce sont 235 logements collectifs qui ont été autorisés en moyenne par an. La progression du collectif permet de diversifier le parc, à la fois en termes de forme urbaine et de taille de logements. En effet, les maisons sont majoritairement des logements de 4 pièces ou plus, tandis que les appartements ont plutôt deux ou trois pièces. Ce développement de l'éventail de logements permet de répondre à des besoins variés, qu'il s'agisse de jeunes actifs vivant seuls, de familles monoparentales ou de retraités souhaitant quitter leur logement

**... dans les communes urbaines...**



individuel. Cette évolution permet également de préserver la ressource foncière en proposant des formes urbaines plus compactes. Pour autant, les dynamiques de construction reflètent des modes d'habiter différents selon les territoires. On observe une plus grande diversité de construction dans les communes urbaines, avec une production de logements collectifs, en lien avec les programmes investisseurs et la production locative sociale. En revanche, l'offre est davantage spécialisée dans les communes de la Vallée de la Save, avec une dominante de maisons en diffus et en lotissement. Pour autant, une diversification du parc de logements s'engage sur ce territoire permettant de répondre aux besoins variés des ménages.

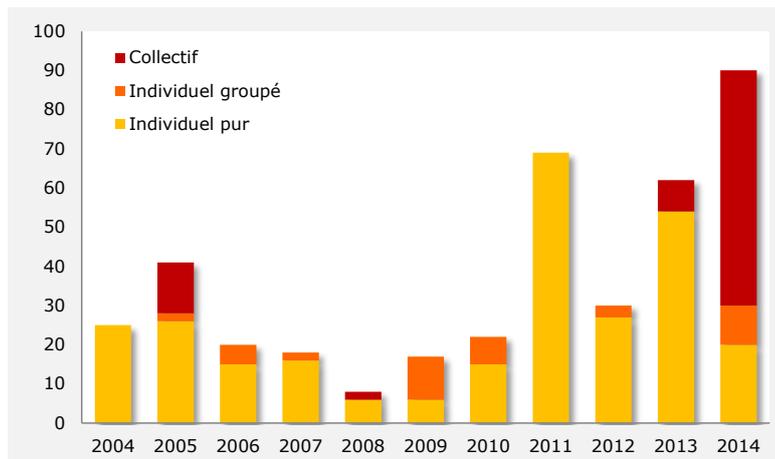
### Une offre récente en promotion immobilière qui tend à se rééquilibrer entre le collectif et l'individuel

Alors que la Save au Touch accueillait jusqu'au début des années 2003 essentiellement du développement pavillonnaire, porté par des lotisseurs et des particuliers, depuis, la construction neuve est dominée par le collectif et l'individuel groupé issus de la promotion immobilière.

Dès 2003, la promotion immobilière se développe sur le territoire, essentiellement dans les communes urbaines. Ce changement d'acteurs s'accompagne d'un changement de type d'habitat produit, avec une majorité de collectifs. En effet, sur les 400 mises en vente en moyenne par an de 2003 à 2009, 87% sont des appartements. Ce type de production est à corréluer aux investissements locatifs, notamment dans le cadre du dispositif De Robien, et dans une moindre mesure à la production locative sociale en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Depuis 2010, et sous l'effet de la crise immobilière et économique, l'activité de la promotion immobilière s'est ralentie par rapport à la période précédente : 280 mises en vente en moyenne par an de 2010 à 2014. Un rééquilibrage s'opère entre les types d'habitat produits, avec 165 logements collectifs mis en vente en moyenne par an, pour 117 en individuel groupé. L'offre collective alimente un marché de petits logements, composé de T2/T3, un segment ciblant les jeunes actifs. De ce fait, la promotion neuve vient renforcer l'offre locative sur le territoire puisque la majorité de ces logements vendus se commercialisent

#### ... et dans les communes de la Vallée de la Save \*



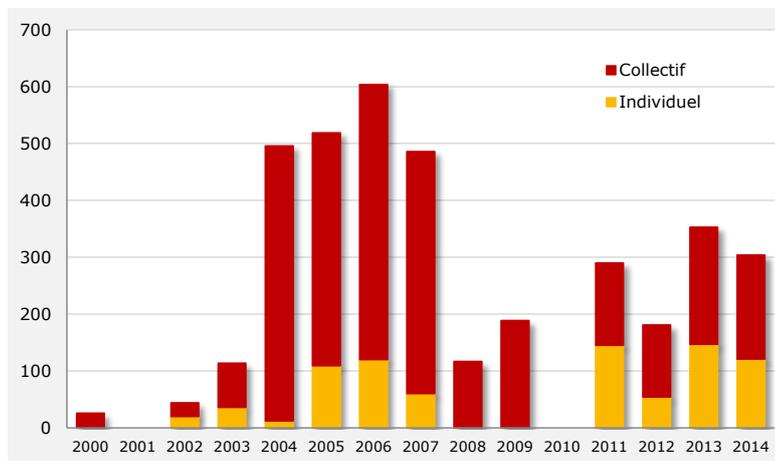
\*Le pic de collectif en 2014 correspond à un permis autorisé sur Lévignac

#### Les Jardins du Lac à Léguévin



#### Evolution des mises en vente en promotion immobilière de 2000 à 2014

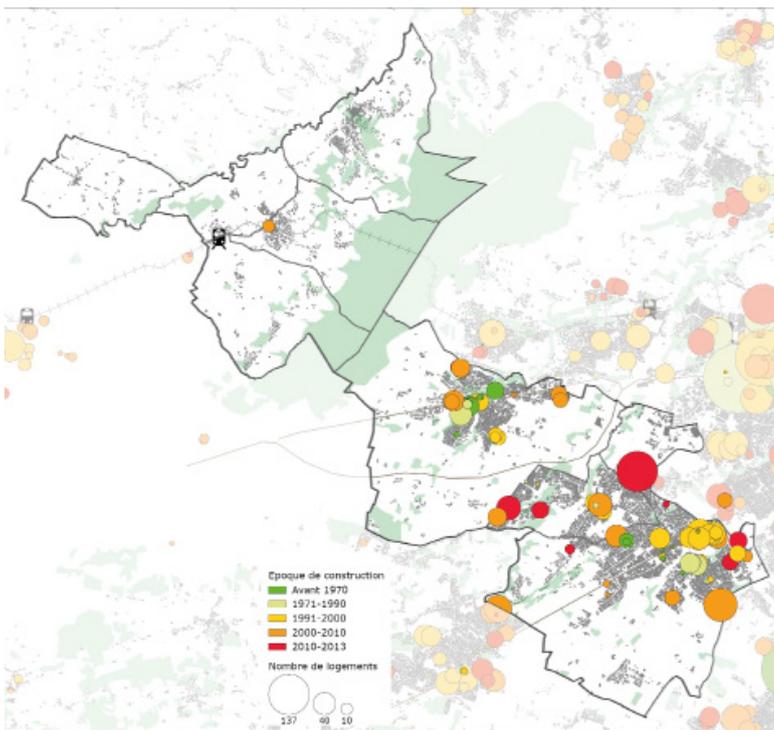
Source : ECLN



pour réaliser de l'investissement locatif. A l'opposé, l'offre en individuel groupé se compose de T3/T4 et dans une moindre mesure de T5, un segment répondant davantage aux besoins des primo-accédants, notamment les jeunes familles.

Cependant, bien que les promoteurs soient devenus les acteurs principaux dans les communes urbaines, les lotisseurs-aménageurs maintiennent une activité, notamment dans les communes de la Vallée de la Save.

## B. Un développement récent du parc locatif social



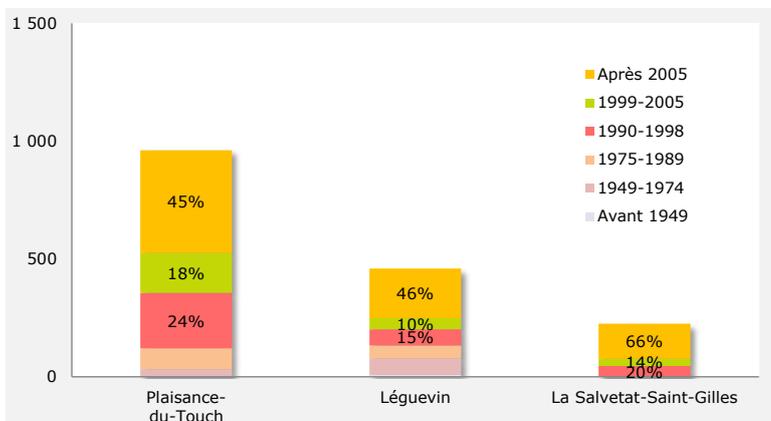
### Un effort de rattrapage engagé sur la Save au Touch

Au 1er janvier 2014, la Save au Touch regroupe 1 660 logements sociaux <sup>(6)</sup>. Ce parc est localisé dans les communes urbaines : 58 % des logements sont sur Plaisance, 28% sur Léguevin et 14% sur la Salvetat. Le parc social est relativement récent, puisque plus des trois quarts des logements ont été construits depuis les années 2000 : 30% entre 1999 et 2005 et 49% après 2005. A noter cependant qu'à Léguevin, le parc est plus ancien : près d'un tiers du parc a été construit avant les années 1990. En revanche, le parc est très récent sur La Salvetat où les deux-tiers de l'offre a été construite après 2005. Quelles que soient les communes, la diversification amorcée au début des années 1990, s'accélère depuis, en lien avec les obligations liées à la loi SRU des trois communes urbaines.

(6) RPLS, Répertoire du Parc Locatif Social

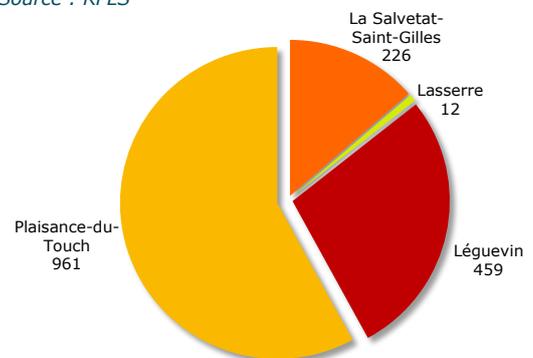
#### Répartition du parc locatif social par commune au 1er janvier 2014 selon la période de construction

Source : RPLS



#### Répartition du parc locatif social par commune au 1er janvier 2014

Source : RPLS



## Le locatif social : un tiers de la production totale de logements sur la période récente

Entre 2010 et 2014, 800 logements locatifs sociaux ont été financés (PLS, PLUS, PLAi), soit 160 logements par an. Cette production représente près d'un tiers de la production totale de logements sur la période<sup>(7)</sup>. Si la majorité de ces financements concerne les trois communes urbaines, toutes les communes de la Vallée de la Save (à l'exception de Sainte-Livrade) ont bénéficié d'une programmation. Sur ces communes, ces programmes sont beaucoup plus petits, allant d'un à douze logements : cela met en exergue l'implication de l'ensemble du territoire dans la diversification du parc de logements, et dans les réponses à apporter aux besoins variés des ménages. Cette production récente a permis d'accroître la part de logements très sociaux (PLAi), qui représente un tiers de la programmation. Cette offre permet de répondre aux demandes locatives, de plus en plus précarisées. Quelques logements ont été financés en Prêt Locatif Social (PLS), dont les niveaux de loyers sont proches de ceux du parc locatif privé. La production récente tend également à diversifier le type d'habitat. En effet, si l'offre locative sociale en appartement demeure majoritaire (73% de l'offre locative sociale au 1er janvier 2014), la part de logements sociaux en individuel augmente : parmi les logements mis en location de 2010 à 2013, 18% sont des maisons<sup>(8)</sup>. Cette offre permet de répondre aux aspirations et besoins des ménages, notamment des familles.

Les Jardins de Mariette à Lévigac

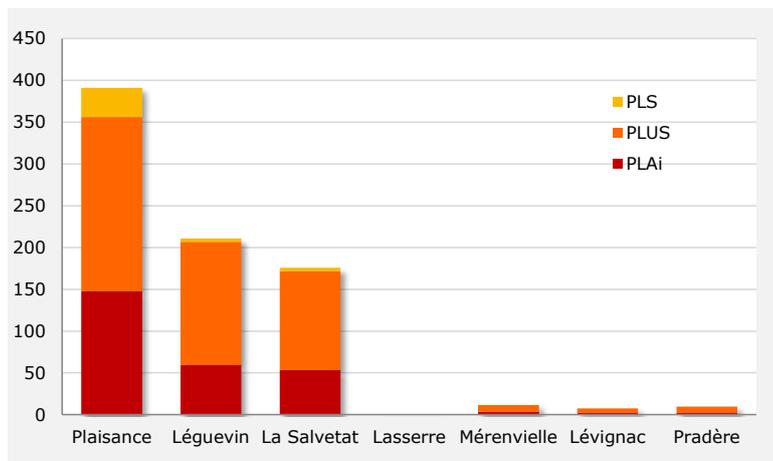
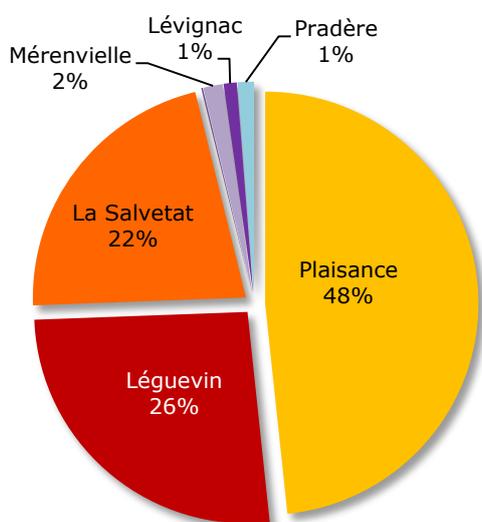


La Prairie de Lasserre



Les logements sociaux financés entre 2010 et 2014 par type de financements et par commune

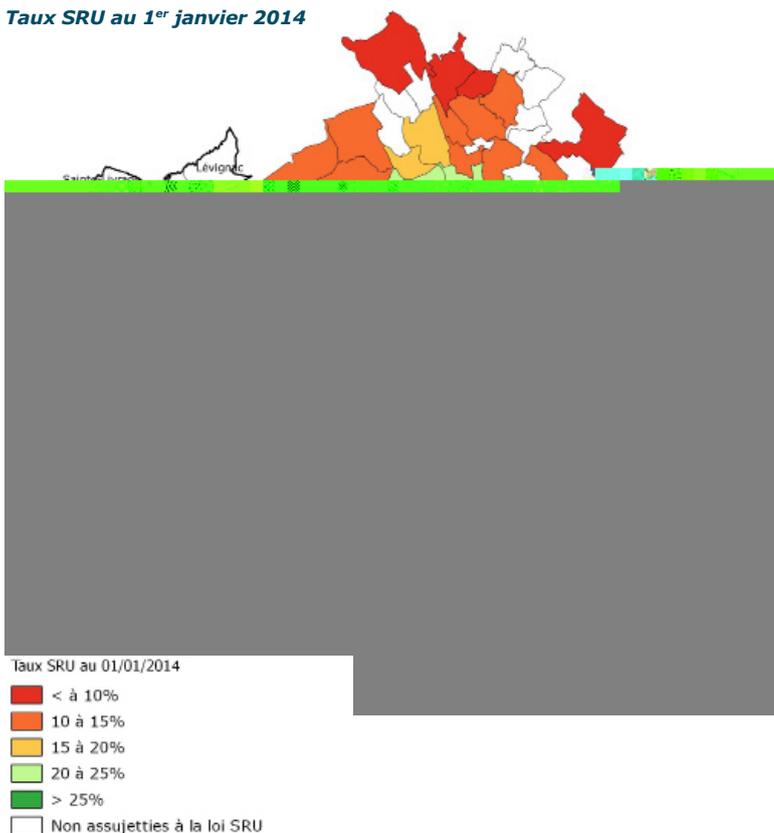
Source : Conseil Départemental



(7) Rapport du nombre de logements sociaux financés sur le nombre de permis de construire autorisés - Sous réserve que tous les logements sociaux financés soient livrés, et que tous les permis de construire sortent de terre

(8) RPLS au 01/01/2014

Taux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014



## Un effort de production à poursuivre

Trois communes sont concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU <sup>(9)</sup> (Plaisance, La Salvetat et Lévignac), renforcée par la loi Duflot, qui instaure l'obligation de disposer d'au moins 25% de logements sociaux parmi les résidences principales à l'horizon 2025.

Au 1er janvier 2014, la Save au Touch regroupe 1 795 logements sociaux au sens SRU, soit un taux de 12,9%. Deux communes présentent des taux proches de 15%, Plaisance (14,83%) et Lévignac (14,03%), celui de La Salvetat demeure encore bien inférieur à 10% (6,83%). Malgré l'accélération des livraisons sur la période récente, grâce à l'action des précédents PLH, le rattrapage SRU reste un objectif important. Dans cette perspective, la loi prévoit un rattrapage de 726 logements sur Plaisance à l'horizon 2030, de 394 logements sur Lévignac et 540 sur La Salvetat. Cet effort de production, pour ambitieux qu'il soit, ne doit pas masquer le nécessaire accompagnement du développement résidentiel à hauteur également de 25%, pour ne pas creuser le déficit.

## C . La consommation d'espace lié à l'habitat

### Un effort de densité engagé

De 2010 à 2014, 432 m<sup>2</sup> ont été consommés en moyenne pour la construction d'un logement sur le territoire de la Save au Touch. Cette emprise foncière varie selon les territoires en raison des types d'habitat et des formes urbaines développées. En effet, la taille des terrains sont plus importants au sein des communes de la Vallée de la Save que sur les communes urbaines. Les communes de la Vallée de la Save construisant davantage de logements en individuels purs, contrairement aux communes urbaines où le collectif est l'individuel groupé sont des formes d'habitat davantage développées au sein de la production du logement. En effet, de 2010 à 2014, les communes urbaines

ont mobilisé en moyenne 390 m<sup>2</sup> par logement neuf, pour 950 m<sup>2</sup> dans les communes de la Vallée de la Save. Néanmoins, une tendance générale à la baisse de la consommation foncière s'engage. Dans les communes de la Vallée de la Save, la taille moyenne des parcelles mobilisées pour la construction d'un logement individuel est passée de 2 200 m<sup>2</sup> en 2010 à 625 m<sup>2</sup> en 2014. Dans les communes urbaines, moins de 500 m<sup>2</sup> est consommé en moyenne en 2014 pour la construction d'une maison. Le coût du foncier élevé contribue à expliquer cette réduction des parcelles, les particuliers, notamment les primo-accédants, ne pouvant plus accéder financièrement à de grandes parcelles. Dans ce sens, de nouvelles formes d'habitat, plus denses, se développent.

(9) Sont assujetties, toutes les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, avec un taux de logements locatifs aidés devant atteindre 25 % des résidences principales à l'horizon 2030.

# UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE

## A. Un marché de l'accession sélectif

### Un marché du logement neuf peu accessible aux primo-accédants

L'attractivité résidentielle de la Save au Touch engendre une pression sur le parc de logements, et rend le marché de plus en plus sélectif, notamment sur le segment le plus accessible aux classes moyennes.

Le marché de la promotion immobilière demeure relativement cher. Après avoir connu une période baissière suite à la crise immobilière, les prix de vente des logements collectifs continuent de progresser sur les dernières années, pour atteindre des niveaux de prix équivalents, voire supérieurs à ceux d'avant la crise. En 2014, un appartement neuf en promotion immobilière se vend 3 090 euros par m<sup>2</sup> en moyenne : un deux pièces se vend en moyenne 150 000€, soit 3 400€/m<sup>2</sup> pour 44 m<sup>2</sup> ; un trois pièces 185 000€, soit 3 000€/m<sup>2</sup> pour 64 m<sup>2</sup>. Les ventes d'appartements neufs restent majoritairement soutenues par les investisseurs privés, d'où une production orientée vers les petits logements. Toutefois, si les dispositifs successifs de défiscalisation ont permis de doper la production immobilière et de diversifier la structure du parc de logements, ils ont également tiré les prix à la hausse.

Bien qu'en diminution sur les dernières années, les prix de vente des maisons restent à un niveau de prix relativement élevé, et il faut disposer d'un budget d'au moins 235 000€ pour envisager l'achat d'une maison construite par un promoteur : une maison neuve com-

posée de quatre pièces se vend en moyenne 226 500€ pour 87 m<sup>2</sup> ; il faut en moyenne 282 000€ pour acheter une maison de cinq pièces ou plus de 106 m<sup>2</sup>.

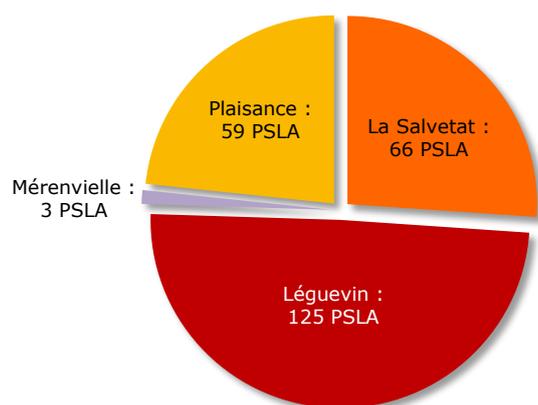
### Une diversification du marché du neuf engagée avec l'accession sociale

Un nouveau segment se développe avec une production de PSLA (Prêt Social Location Accession) porté par les bailleurs sociaux. Ce dispositif d'accession sociale, sécurisé et ciblant les primo-accédants modestes (sous plafonds de ressources), permet aux ménages d'accéder à la propriété à des prix réglementés par la loi. Ce dispositif permet également au ménage accédant d'être exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. De plus, en cas d'accident de la vie (chômage, séparation, maladie, etc), les opérateurs sociaux offrent aux accédants deux garanties, l'une de relogement dans le parc locatif aidé, l'autre de rachat.

Entre 2010 et 2014, 250 PSLA ont été financés, soit 50 logements en moyenne par an. La quasi-totalité de cette offre se développe dans les communes urbaines : la moitié sur Léguevin, un quart sur La Salvetat et Plaisance (notons que sur Plaisance, une opération de 80 logements a été financée en PSLA). En revanche, cette offre est encore peu déve-

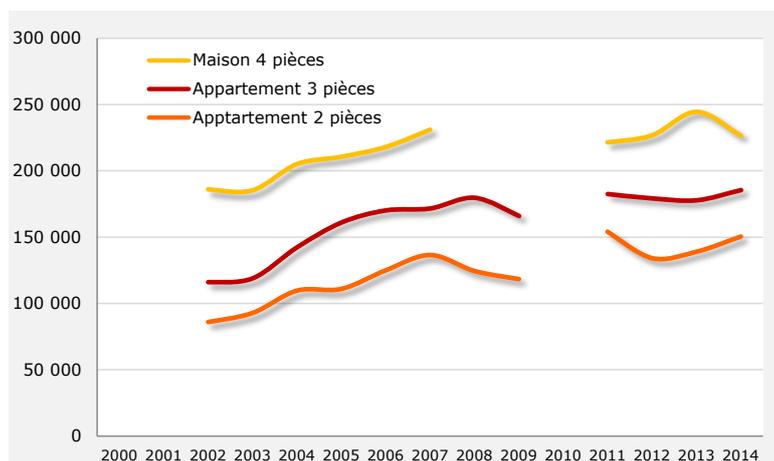
#### Les PSLA financés de 2010 à 2014 par commune

Source : Conseil Départemental

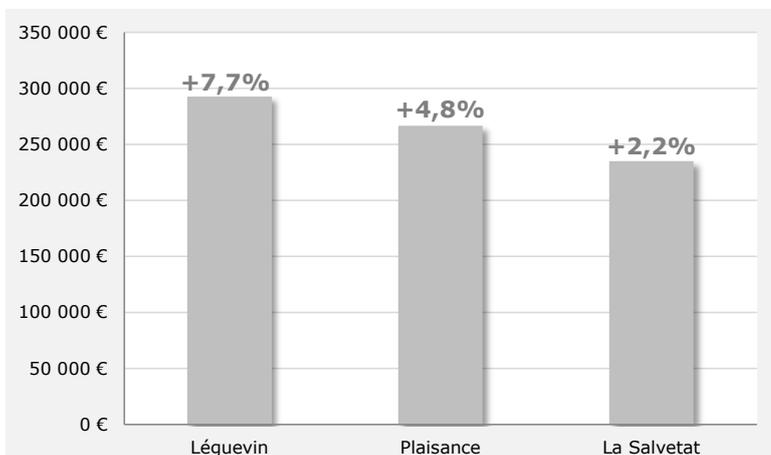
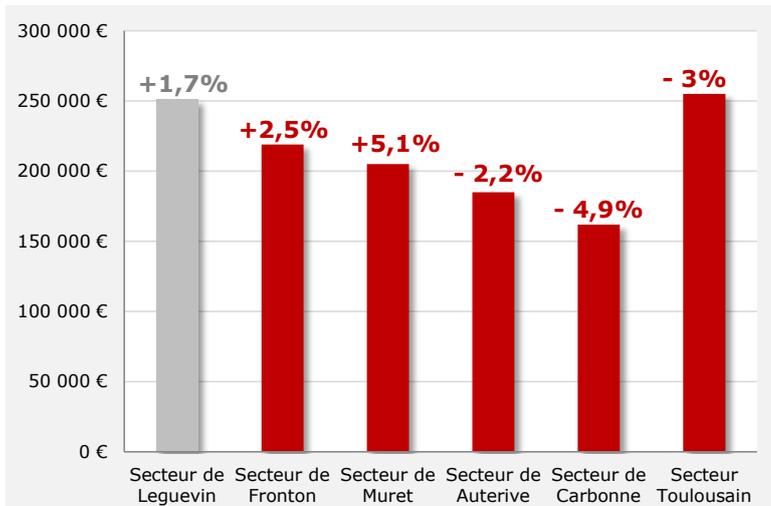


#### Evolution des prix de vente de 2000 à 2014

Source : ECLN



**Prix médians des maisons anciennes en 2014 et évolution sur un an**  
Source : Chambre des Notaires



loppée au sein des communes de la Vallée de la Save, mais des opérations sont en projet, notamment sur Lévigac.

Cette offre en accession sociale répond aux besoins des primo-accédants modestes, leur permettant de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant au sein de la Save au Touch.

### Un marché des maisons anciennes actif et valorisé

Comme pour le marché du neuf, l'attractivité résidentielle de la Save au Touch engendre une pression sur le marché de la revente des maisons<sup>(10)</sup>.

En un an, une centaine de maisons anciennes ont été vendues au sein des trois communes urbaines, soit un volume proche des ventes de maisons neuves par la promotion immobilière. Ce marché se compose essentiellement de biens en lotissement, l'offre de maisons de ville dans les centres anciens étant plus limi-

tée. Le marché des appartements anciens est encore peu développé et dépendra, en partie, des ventes des logements arrivant en fin de conventionnement pour les biens achetés en investissement locatif.

Sur le secteur de Léguevin, les prix de vente des maisons anciennes sont en légère progression, pour atteindre des niveaux quasi-équivalents à ceux du secteur toulousain, alors même que ceux-ci diminuent : 251 000€ de prix médian pour 107 m<sup>2</sup> de surface habitable. Par ailleurs, si la progression des prix est plus marquée sur les secteurs du Frontonnais et du Muretain, les niveaux de prix y sont bien inférieurs. Dès lors, le marché des maisons anciennes du secteur de Léguevin est l'un des plus chers de l'aire urbaine.

A l'échelle des communes, la hausse des prix est particulièrement forte sur Léguevin et Plaisance, atteignant des niveaux de prix supérieurs à ceux du secteur toulousain. Sur La Salvetat, si la hausse est moins soutenue que sur Plaisance et Léguevin, les prix de ventes restent à un niveau relativement élevé.

Ces évolutions témoignent de l'intérêt des ménages pour ce territoire. Cependant, la tension qui en résulte écarte de plus en plus les ménages aux revenus modestes, dont les primo-accédants, qui se tournent vers des territoires voisins, où l'offre est plus accessible, avec des déplacements domicile-travail inchangés.

### Un marché des terrains à bâtir qui reste sous pression

Une centaine de terrains à bâtir se sont vendus en un an sur les trois communes urbaines, soit un volume proche des ventes de maisons neuves et anciennes. Si les prix de ventes diminuent fortement, comme dans la plupart des secteurs de l'aire urbaine, le marché reste l'un des plus élevés (100 000€ de prix médian). Or, pour s'adapter à la solvabilité des ménages et aux enjeux liés à la réduction de la consommation foncière, les superficies des terrains à bâtir diminuent depuis plusieurs années. Sur la commune de Léguevin, la majorité des terrains à bâtir ven-

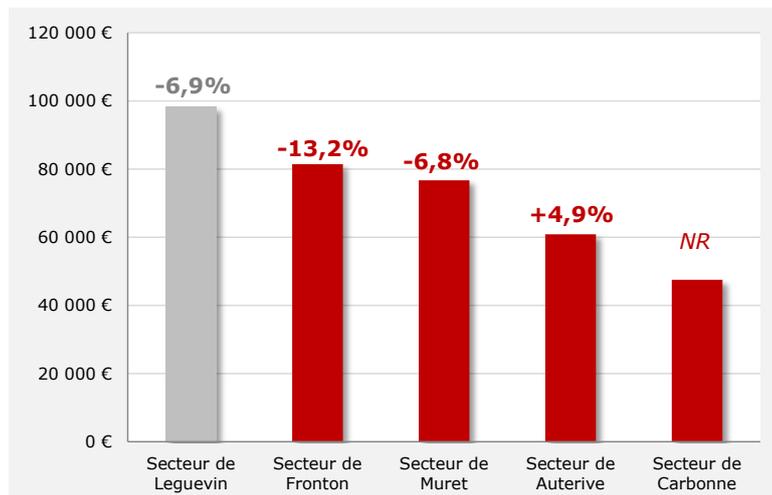
(10) L'analyse du marché de l'ancien (de plus de cinq ans) et des terrains à bâtir se base sur les ventes recensées par la Chambre des Notaires, réalisées entre le 1er avril 2014 au 31 mars 2015. Les notaires, forts de leur expérience et de leur connaissance du marché, ont défini des zones géographiques homogènes en termes d'habitat. Le secteur de Léguevin inclut les communes de Léguevin, Plaisance, La Salvetat, Grenade et Pibrac. S'il ne correspond pas au découpage de la Save au Touch et ne prend pas en compte les communes de la Vallée de la Save, il permet néanmoins d'apprécier les dynamiques de marché en fonction des territoires.

des font moins de 600 m<sup>2</sup> (88% des ventes), pour un prix de vente médian de 88 500€. Sur Plaisance, la majorité des ventes de terrains à bâtir se situe en 600 et 900 m<sup>2</sup> (66% des ventes), pour un prix de vente médian de 132 000€. Notons qu'un quart des ventes sont des terrains à moins de 600 m<sup>2</sup>, pour un prix de vente médian de 97 600€.

Ainsi, malgré la réduction des surfaces, les prix de ventes demeurent élevés, traduisant la pression sur ce marché. Pour autant, certains terrains à bâtir ne trouvent pas d'acquéreur, notamment dans les communes de la vallée de la Save, en raison de prix de ventes trop élevés pour une grande partie des ménages. Dès lors, l'offre de terrains à bâtir plus abordable sur les territoires limitrophes du nord et de l'ouest gersois représente une alternative pour les ménages, notamment ceux issus du territoire et qui souhaitent accéder à la propriété. En effet, un double phénomène s'opère : la Save au Touch bénéficie d'une attractivité résidentielle en lien avec le dyna-

misme de l'agglomération toulousaine, avec l'arrivée d'une population familiale, et une partie des ménages endogènes au territoire sont exclus du marché, en raison des niveaux de prix trop élevés.

**Prix médians des terrains à bâtir en 2014 et évolution sur un an**  
Source : Chambre des Notaires



## B. Un marché du locatif en décalage par rapport aux besoins

### Une offre locative privée récente, diversifiée mais onéreuse

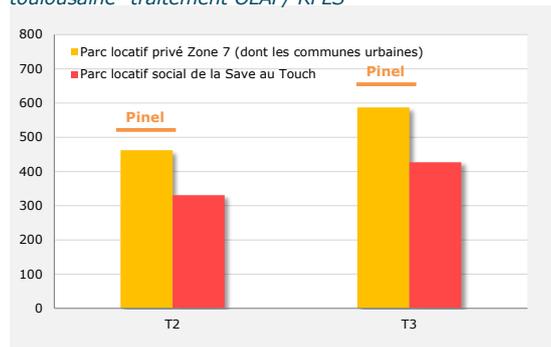
Sur la Save au Touch, un ménage sur cinq est locataire dans le parc privé. Bien qu'en développement, cette offre reste encore limitée dans le parc de logements, composé en majorité de propriétaires occupants, et elle est inégalement répartie : les deux-tiers de l'offre est localisée sur Plaisance et Léguevin. En re-

vanche, il est relativement diversifié, puisque 42% de ce parc sont des maisons, avec une majorité de quatre pièces et plus. L'offre en appartements est essentiellement composée de petits logements récents (T2/T3). A noter le développement récent ou en projet de programmes locatifs privés, dans les communes de la Vallée de la Save.

Ce parc locatif privé, majoritairement composé d'appartements, joue un rôle majeur dans la réalisation des parcours résidentiels

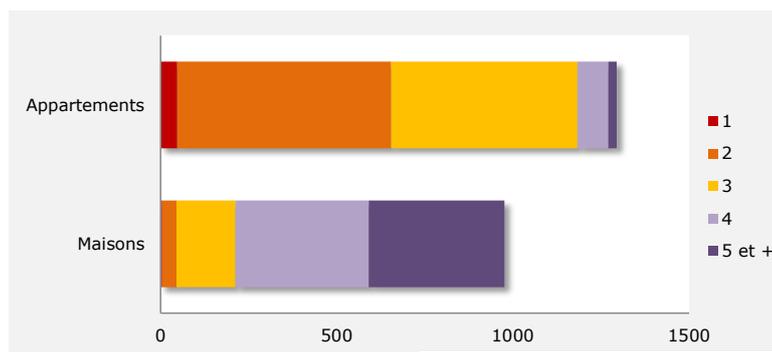
### Les loyers de parc locatif privé et social en 2014

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine -traitement OLAP/ RPLS



### Répartition du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces en 2012

Source : Insee, Recensement population



des ménages. Or, les niveaux de loyers y sont relativement élevés. Dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine, qui définit des secteurs de marchés locatifs homogènes à l'échelle des communes du pôle urbain, les niveaux de loyers des communes urbaines de la Save au Touch se positionnent dans la zone 7, voire dans la zone 6 pour Plaisance<sup>(11)</sup>, et dans la zone 8 pour celles de la Vallée de la Save. Si les loyers moyens de la Save au Touch sont inférieurs à ceux mesurés en première couronne de l'agglomération toulousaine, ils présentent des niveaux de loyers similaires à ceux du Mur-etain et des communes du nord de la métropole toulousaine. Un appartement composé de deux pièces se loue en moyenne 460€/mois hors charges, un trois pièces 590€/mois. Dès lors, cette offre implique pour les ménages des taux d'efforts élevés car peu adaptés à leurs ressources. En effet, une partie de ces locataires, en raison de leurs revenus, pourraient prétendre à accéder à un logement locatif social. Par ailleurs, si les niveaux de loyers observés sur la Save au Touch se situent en dessous des plafonds Pinel fixés par la loi, une vigilance doit néanmoins être apportée pour ne pas déstabiliser dans les années à venir ce marché locatif.

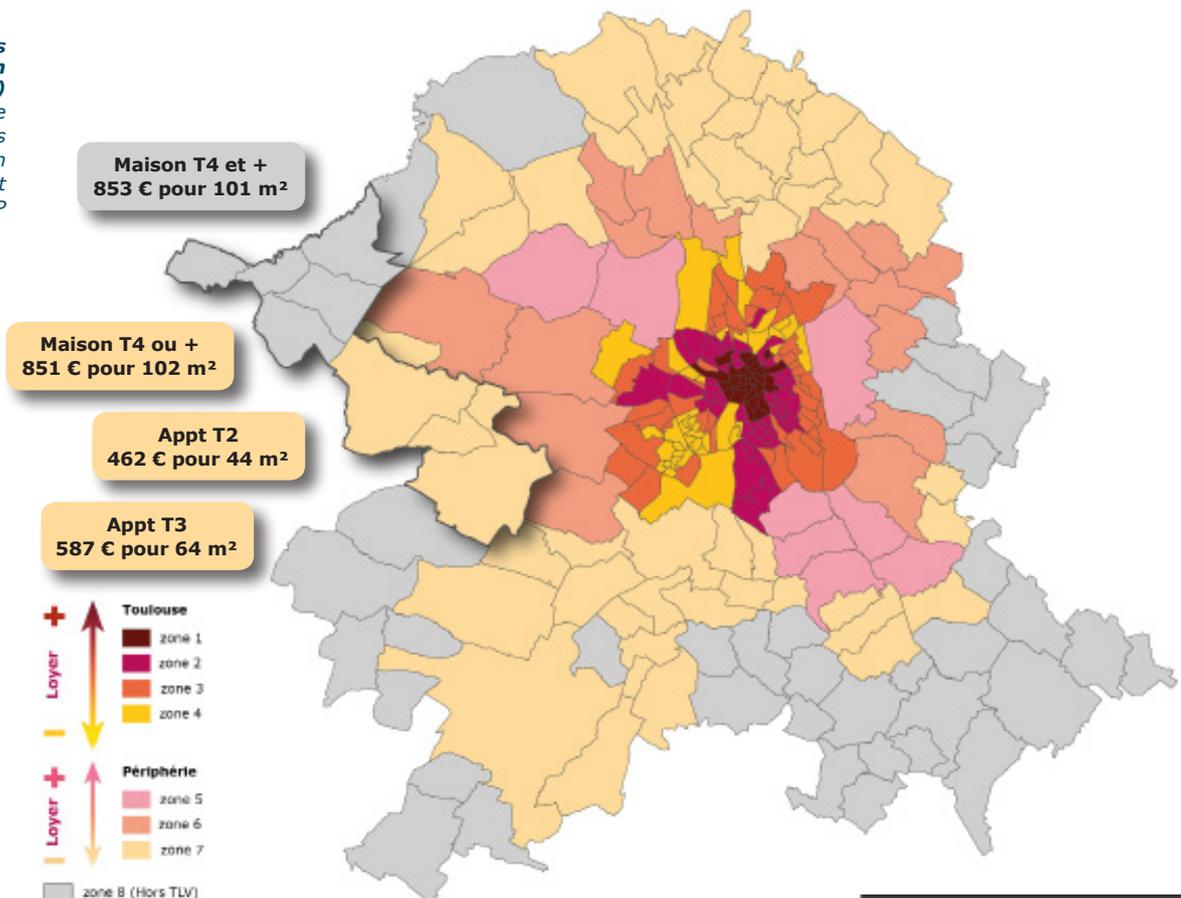
## Une offre locative sociale encore insuffisante au regard de la demande

Au 31 décembre 2014, près de 620 ménages étaient en attente d'un logement social sur le territoire de la Save au Touch. Dans le même temps, 300 ménages ont bénéficié d'un logement social sur ce territoire, soit un ratio de deux demandes pour une attribution, mettant en évidence la pression qui s'opère localement. D'autant plus que la moitié des ménages en attente d'un logement social sur la Save au Touch habite déjà au sein du territoire, témoignant de la fragilité financière d'une partie des ménages locaux à se loger sur le territoire, dans des conditions adaptées à leurs besoins et solvabilités. La quasi-totalité des demandes s'expriment sur les communes urbaines, et plus de la moitié d'entre elles concerne Plaisance. Pour autant, les choix de localisation des demandeurs sont à relativiser car corrélés à la connaissance des ménages de la répartition géographique de l'offre locative aidée. Aussi, aucune demande exprimée pour une commune, ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoin.

(11) Selon les nouveaux résultats de l'observatoire pour l'année 2015

### Loyers moyens dans le parc locatif privé en 2014 (hors charges)

Source : Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine /traitement OLAP



Plus d'un tiers des demandeurs sont des ménages en mutation au sein du parc locatif social, dont un tiers vivent déjà au sein de la Save au Touch. Un tiers des nouveaux demandeurs (ceux qui ne vivent pas déjà dans le parc locatif social), sont hébergés chez un tiers, logés gratuitement, ou en structure d'hébergement et 42% sont locataires dans le parc privé, dont 58% vivent dans une location au sein de la Save au Touch.

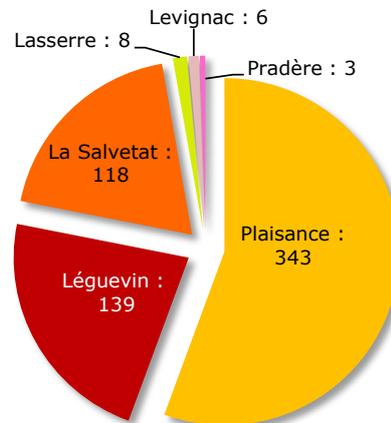
La faiblesse des revenus constitue l'une des principales caractéristiques des demandeurs, et reflète le phénomène de paupérisation de la demande locative sociale. Ces demandes relèvent pour une grande partie de travailleurs pauvres. En effet, la moitié d'entre eux sont en emploi, notamment en CDI, et 19% des demandeurs sont à la recherche d'un emploi au moment de leur demande. Dès lors, ces demandes témoignent de la fragilité financière des ménages et d'une pression accrue sur le parc locatif privé, sur lequel le taux d'effort est trop élevé pour nombre d'entre eux.

La demande est avant tout familiale puisqu'elle représente près de la moitié des demandeurs. La part des familles monoparentales est particulièrement importante, tant en mutation interne que parmi les nouveaux demandeurs, puisqu'elles représentent 37% des demandeurs, pour 11 % dans l'ensemble des ménages de la Save au Touch. Les couples avec enfant(s) sont plus souvent en mutation au sein du parc social que les autres attributaires (34 % pour 13% parmi les nouveaux demandeurs), ce qui reflète le besoin d'adaptation du logement à l'évolution de la famille. Plus globalement, ces mutations permettent de répondre à l'évolution des besoins, liés d'une part aux évolutions des structures familiales, et d'autre part à une nécessaire adaptation du logement pour le ménage, notamment pour des raisons de santé ou de handicap, et témoignent de la difficulté à trouver des réponses adaptées aux besoins en logements dans le parc privé. Dès lors, ces mutations au sein du parc social permettent aux ménages de s'inscrire dans des itinéraires résidentiels adaptés à leurs besoins.

La proportion de personnes vivant seules est également importante, notamment parmi les nouveaux demandeurs (45%). Ces personnes seules sont des jeunes, un tiers a moins de 30 ans, en début de parcours professionnels et résidentiels. Une partie émane de personnes plus âgées qui souhaitent quitter leur grand logement (problème d'entretien, de mobilité...). La part des demandeurs vivant seuls

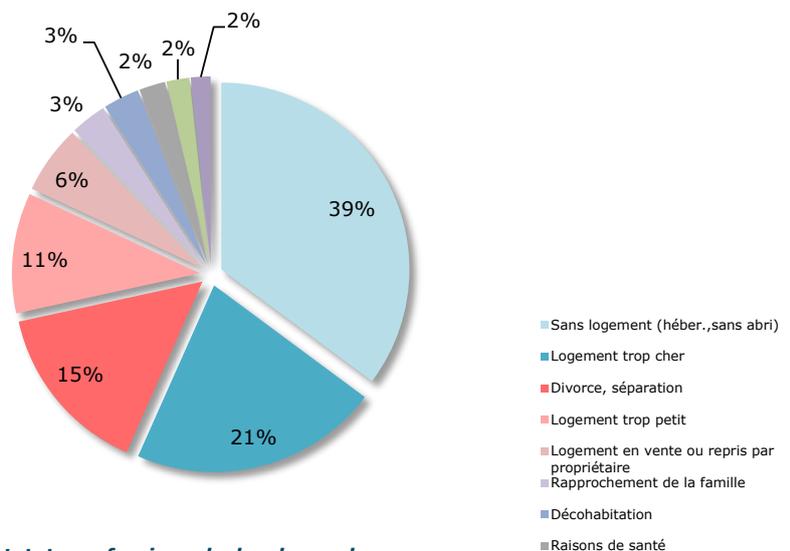
**Les demandes locatives sociales actives par commune au 31 décembre 2014**

Source : Atlas, données Imhoweb 2014



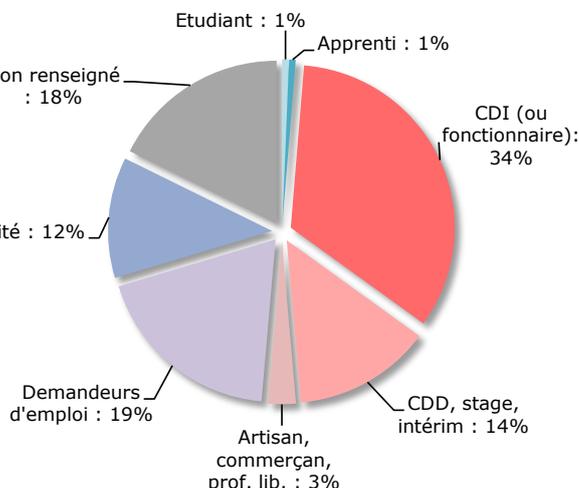
**Les principaux motifs des demandeurs au 31 décembre 2014**

Source : Atlas, données Imhoweb 2014



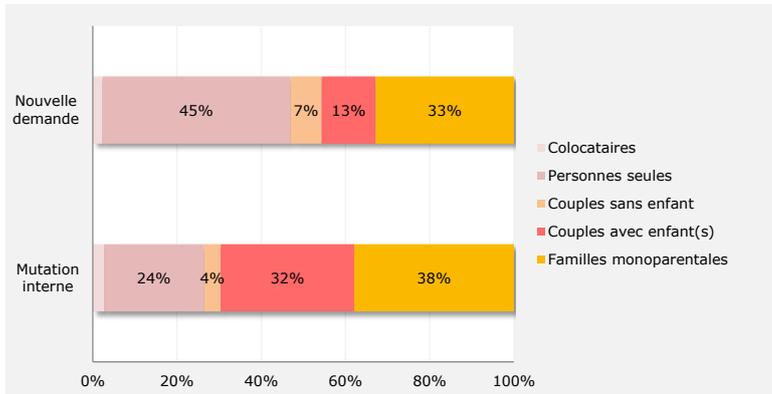
**Les statuts professionnels des demandeurs au 31 décembre 2014**

Source : Atlas, données Imhoweb 2014



**Composition familiale des nouveaux demandeurs et des ménages en mutation interne au 31 décembre 2014**

Source : Atlas, données Imhoweb 2014



en mutation au sein du parc social émanent davantage de personnes plus âgées, pour lesquelles la mutation résulte d'une nécessaire adaptation du logement (raison de santé, d'accessibilité...).

En revanche, les couples sans enfant sont peu représentés parmi les attributaires (6%). Ce sont des ménages jeunes qui débutent dans la vie active et des séniors (plus du tiers ont plus de 60 ans).

Un tiers de demandeurs souhaitent un logement composé de deux pièces, 38% de trois pièces et un quart des quatre pièces ou plus.

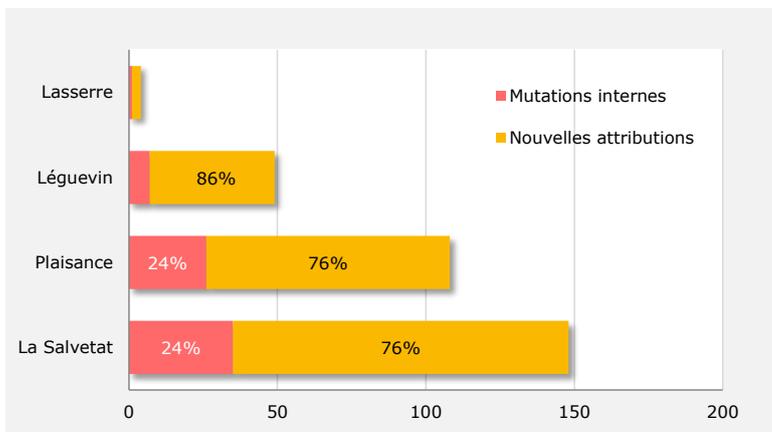
**Plus de 300 attributaires d'un logement social en 2014, soit deux demandes pour une attribution**

Le volume d'attributions dépend de la mobilité au sein du parc social et de l'offre nouvelle. En 2014, près de 300 ménages ont bénéficié d'un logement social sur le territoire de la Save au Touch. Parmi eux, il y a trois fois plus de nouveaux entrants, que de ménages en mutation au sein du parc social, alors qu'au sein des demandeurs, les ménages qui ont besoin d'une mutation représentent plus du tiers de la demande. Ainsi, l'accélération des livraisons de logements sociaux ne suffit pas à satisfaire toutes les demandes, les besoins restent importants.

Sur la Save au Touch, le délai d'attribution moyen entre de dépôt de la demande et l'attribution du logement est de 10 mois pour la Save au Touch. Mais des disparités apparaissent selon les ménages, en lien avec la nature de la demande et les caractéristiques du parc. Aussi, alors qu'il faut 6 mois pour les couples sans enfant pour accéder à un logement social, il faut 8 mois pour les personnes vivant seules, 9 mois pour les familles monoparentales et 13 mois pour les couples avec enfant(s). En effet, les familles représentent les deux-tiers des attributaires, et plus de la moitié des nouveaux entrants dans le parc locatif social sont des familles. La part des familles monoparentales est particulièrement forte parmi les nouveaux entrants (44%), reflétant la précarisation croissante de ces ménages qui trouvent des difficultés à se maintenir dans le parc privé (la moitié de ces familles vivaient au sein du parc locatif privé). A l'inverse, la part des couples avec enfant(s) qui ont bénéficié d'un logement social est plus importante au sein des mutations (adaptation du logement à l'évolution de la structure familiale).

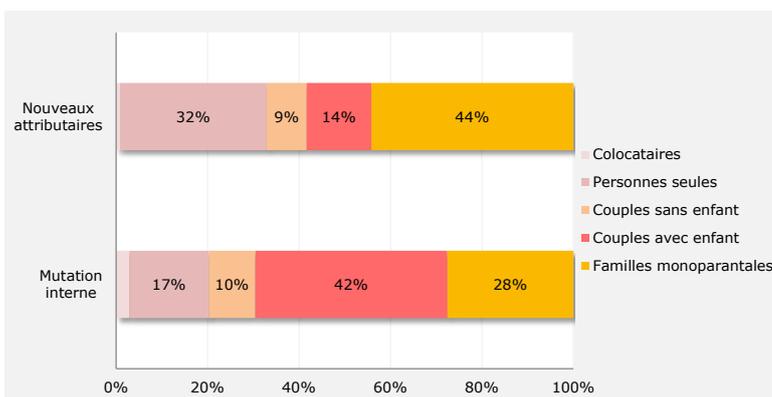
**Répartition des attributions par commune au 31 décembre 2014**

Source : Atlas, données Imhoweb 2014



**Compositions familiales des attributaires au 31 décembre 2014**

Source : Atlas, données Imhoweb 2014



Les personnes seules représentent moins d'un tiers de l'ensemble des attributaires. La part de personnes vivant seules est importante parmi les nouveaux attributaires. Ce sont majoritairement des jeunes (40% vivaient auparavant chez leurs parents, 15% étaient locataires dans le parc locatif privé).

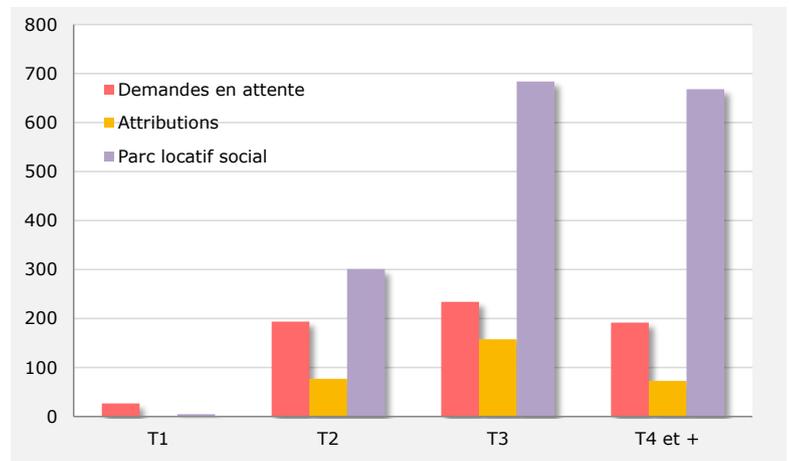
En 2014, les attributaires au titre d'un accès prioritaire au locatif social restent rares et ces attributions concernent pour 42% des cas, des ménages déjà logés sur le territoire de la Save au Touch : 3% des ménages attributaires ont bénéficié d'un logement social au titre du Droit au Logement Opposable (10 ménages), 10% des ménages ont bénéficié d'un logement social au titre des critères du PDALPD (30 ménages), dont la moitié d'entre eux vivaient déjà au sein d'une des communes de la Save au Touch. Parmi ces ménages, il y a autant de familles monoparentales que de personnes seules (75% de l'ensemble des prioritaires).

Tant au niveau des demandeurs que des attributaires, la demande familiale est un enjeu majeur sur le territoire de la Save au Touch. D'autant plus, que les différentiels de loyers entre le parc locatif privé et social s'accroît avec la taille du logement. Or, si les grands logements (T4 et +) représentent 40% du parc social, le taux de rotation y est moins important que sur les petits logements, les familles étant moins mobiles. En effet, alors que pour les T3 le ratio est de 1,5 demandeurs pour 1 attribution, il atteint 2,6 demandes pour les T4 et +.

Dans ce contexte, la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur issu de la loi ALUR constitue un double enjeu pour le Save au Touch. D'une part, satisfaire le droit à l'information des demandeurs et favoriser une plus grande transparence pour les ménages, du dépôt de la demande jusqu'à l'attribution du logement. D'autre part, renforcer la coordination entre les acteurs pour mieux répondre aux besoins des ménages, et constituer un outil de maîtrise des enjeux de peuplement et d'aide à la programmation

#### Répartition des demandeurs, des attributaires et du parc locatif social selon le nombre de pièces

Source : Atlas, données Imhoweb 2014 / RPLS au 01/01/2014

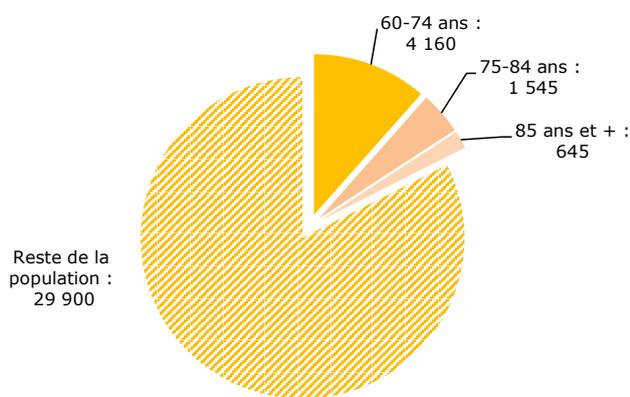


# UNE DIVERSIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS DES POPULATIONS VULNERABLES

## A. Des demandes et des besoins en logements évolutifs pour les personnes âgées

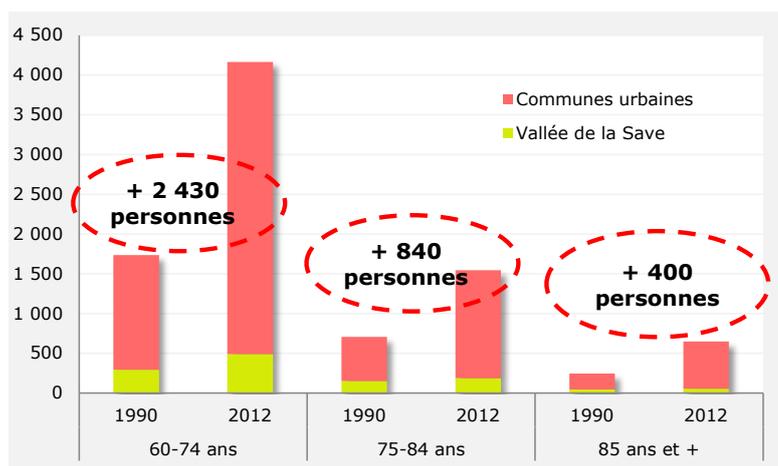
### Répartition de la population selon les classes d'âge en 2012

Source : Insee, Recensement de la population



### Evolution du nombre de personnes par classes d'âge entre 1990 et 2012

Source : Insee, Recensement de la population



(12) Source : Insee, Recensement de la population 2008

(13) Source : Insee, Recensement de la population 2012

### Une diversité des modes d'habiter en fonction des âges de la vieillesse

Phénomène national à l'œuvre, la population âgée de plus de 60 ans augmente fortement et devrait voir son poids progresser. Mais au-delà du nombre, c'est la diversité des situations qu'il faut prendre en compte pour mieux appréhender les besoins, ceux-ci étant principalement impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus. Concernant l'habitat, la population retraitée reste attachée à son logement et souhaite rester à domicile le plus longtemps possible. Les deux-tiers des personnes âgées de plus de 85 ans vivent dans leur maison, et seulement 20%<sup>(12)</sup> sont dans une structure d'hébergement. Toutefois, au regard du vieillissement de la population et de la hausse de la dépendance liée à l'allongement de l'espérance de vie, une nécessaire adaptation des conditions d'habitat, et in fine de l'offre de logement, tant en neuf que dans l'existant, s'impose.

En fonction de l'âge, de l'état de santé, du lieu de vie et de la solvabilité des ménages, les besoins en logements diffèrent. Trois grands temps dans le vieillissement sont identifiés :

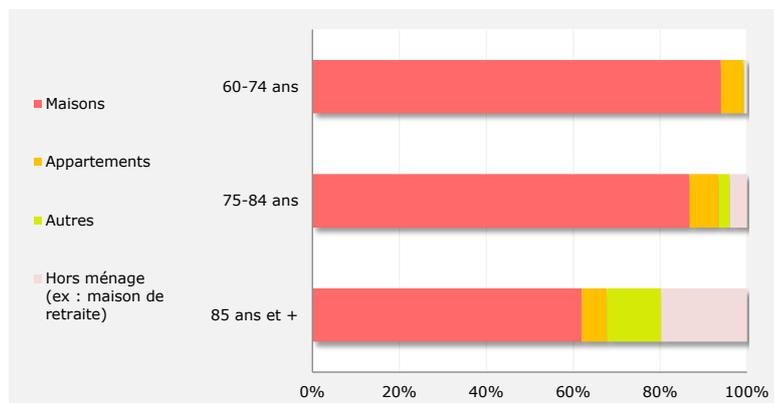
- Les « jeunes séniors » (les 60-74 ans) : en 2012, ils sont 4 160<sup>(13)</sup> à vivre dans la Save au Touch et représentent 11 % de la population. Encore en activité ou en retraite, ces personnes sont dans une période de vie autonome et active (associations, familles, loisirs...), et restent relativement mobiles. Souvent propriétaires de leur logement depuis longtemps, secundo ou tertio accédant, les jeunes seniors bénéficient d'un pouvoir d'achat confortable. D'autres, à l'opposé, disposent de revenus modestes, voire très modestes. Ils sont dans un parcours résidentiel différent (locataires, hébergés...) et ont des attentes et des besoins particuliers en matière de services, d'aide et d'accompagnement.

- Les « séniors » (les 75-84 ans) : en 2012, ils sont 1 550 à vivre dans la Save au Touch et représentent 4 % de la population. C'est dans cette tranche d'âge que peuvent apparaître les premiers symptômes de perte d'autonomie avec de plus en plus de difficultés pour se déplacer, se soigner et s'occuper des tâches quotidiennes, et d'une relative fragilisation des liens sociaux. Les réponses aux besoins en matière d'habitat sont graduées. La première étape de leurs besoins s'oriente principalement dans l'amélioration et l'adaptation du logement et de l'environnement ou une demande de logement plus adapté, dans le parc locatif privé ou public. Ils peuvent également opter pour des solutions intergénérationnelles, bien qu'encore peu développées ; suivies de près par une demande d'intégration dans une maison de retraite publique ou privée, pour les ménages au pouvoir d'achat plus élevé.
- Les « aînés » (les plus de 85 ans) : en 2012, ils sont 650 à vivre dans la Save au Touch et représentent 2 % de la population. A ces âges, s'observe une accentuation des symptômes de dépendance, tant physiques que psychiques ; le maintien à domicile devient alors problématique et commence le début d'un mode de vie de plus en plus subi. Les besoins s'orientent principalement vers des établissements spécialisés comprenant des structures médicalisées, publiques ou privées (EHPA, EHPAD) en fonction de la solvabilité des ménages.

Dans les années à venir, le vieillissement va générer des besoins importants, tant en services à la personne qu'en actions liées à l'habitat. Or, de manière générale, le parc de logements ordinaires est peu adapté aux problématiques du vieillissement. Une partie du parc est même inadaptée (habitat individuel à étage, habitat collectif sans ascenseur...) et rend le maintien à domicile particulièrement difficile. Dans ce contexte, la question de l'adaptation du parc de logements existant et neuf est un enjeu majeur auquel devront répondre les pouvoirs publics, dans un contexte de contraintes financières fortes pour une grande partie des ménages. Les revenus médians par unité de consommation (UC) des ménages de plus de 75 ans sont inférieurs de 18% aux revenus médians par UC de l'ensemble des ménages de la Save au Touch (respectivement 1 600€/mois/UC pour 1950€/mois/UC<sup>(14)</sup>). De plus, ces médianes cachent des disparités : le taux de pauvreté des ménages âgés de plus de 75

#### Type d'hébergement par classes d'âge en 2008

Source : Insee, Recensement de la population



ans est de 9%<sup>(15)</sup> alors qu'il est de 7% pour l'ensemble des ménages. Pour rappel, l'allocation solidarité aux personnes âgées (ASPA), ou appelée minimum vieillesse, est de 800€/mois pour une personne seule et de 1 242€/mois pour un couple<sup>(16)</sup>, quand le coût d'une maison de retraite dépasse les 2 000€/mois. Dès lors, le recours aux solidarités familiales, tant financières qu'en termes de cohabitations intergénérationnelles est une alternative. Pour autant, les descendants ne sont pas toujours, en capacité d'assurer cette solidarité intergénérationnelle.

### Développer une palette d'offres en accompagnement et en services pour favoriser le maintien à domicile

Les politiques locales doivent favoriser une palette d'offres en accompagnement et en services pour favoriser le maintien à domicile des propriétaires, mais aussi des locataires, notamment dans le parc locatif aidé, tout en développant une offre en hébergement spécifique. Le maintien à domicile peut s'avérer d'autant plus difficile pour certaines personnes âgées peu mobiles de la Save au Touch que le réseau en transport en commun y est peu étoffé. De 2012 à 2014, 8 propriétaires<sup>(17)</sup> occupants ont bénéficié des aides de l'ANAH pour réaliser des travaux permettant de favoriser l'autonomie dans le logement.

(14) Source : Insee-DGI 2013- revenus fiscaux des ménages

(15) Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, 2012

(16) Au 1er janvier 2016, avant déduction des ressources des ménages

(17) Source : Porter à connaissance du PLH, DDT 31

Par ailleurs, différentes actions, mises en place par les Centres Communaux d'Actions Sociales (CCAS) ou autres associations telles que l'ADMR, Cassiopée, ... permettent d'accompagner et d'aider les ménages à rester au sein de leur domicile. L'une des premières solutions consiste à apporter les repas au domicile des ménages. D'autres services ont également été mis en place afin de pallier aux difficultés de mobilité des personnes âgées, comme les navettes organisées deux fois par semaine sur Léguevin pour que les personnes âgées puissent aller faire les courses, et une fois par mois pour aller au cinéma ou au théâtre. Plaisance met également à disposition des personnes retraitées et/ou handicapées, un service de transport afin de faciliter leurs déplacements et leurs activités. Ces circuits, assurés en semaine, permettent aux ménages de se déplacer vers les commerces, les services administratifs, les services de santé ...

Autant d'actions d'accompagnement qui permettent d'améliorer le cadre de vie et de repérer les situations de fragilité sociale et des conditions d'habitat mal adaptées, voire indignes ; avec cependant une mise en réseau à assurer pour une meilleure lisibilité pour les ménages.

### **Adapter les parcs neufs et existants aux personnes âgées et handicapées**

En 2014, 330 personnes perçoivent l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) sur la Save au Touch, en progression de 50% par rapport à 2009. Parmi les ménages en attente d'un logement social en 2014, 4% bénéficient de l'AAH, ils sont 6% parmi les ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2014.

Pour favoriser l'accès des personnes âgées et handicapées au logement, toute construction neuve doit être accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans le parc existant, les aides de l'ANAH permettent la réalisation de travaux d'adaptation dans le logement. Au sein du parc locatif social, les ménages peuvent contacter les bailleurs sociaux pour une mise à disposition d'un logement accessible ou pour des travaux d'adaptation pour recevoir une personne âgée ou présentant un handicap.

### **Adapter le parc locatif aidé au vieillissement des demandeurs et des locataires**

Pour répondre aux besoins d'une population âgée autonome, mais qui ne peut plus rester dans son logement (maison à étage, jardin à entretenir...), le parc locatif social peut être une alternative, avec des logements adaptés, à proximité des services et équipements et des dessertes de transports en commun. D'ailleurs, les différents CCAS de la Save au Touch observent de plus en plus de retraités qui s'orientent vers le logement social. Parmi les nouveaux demandeurs d'un logement social, 14% ont plus de 60 ans. Ces demandes portent sur des logements accessibles aux normes handicapés, notamment pour des T2-T3 en petits collectifs, à proximité des services et équipements. Mais ces nouvelles demandes, conjuguées au vieillissement des locataires du parc social nécessiteront d'adapter les logements surtout dans le parc existant. Ces logements peuvent être destinés prioritairement aux séniors, mais non dédiés pour permettre une mise ou une remise en location pour tous faute de candidat séniors.

### **Favoriser les nouvelles formes de cohabitation**

Pour répondre pleinement aux besoins d'une population âgée, d'autres réponses peuvent être apportées en développant de nouvelles formes d'habiter. Ainsi, de nouvelles formes de cohabitation se développent, permettant de répondre aux besoins en logement des étudiants/jeunes tout en luttant contre l'isolement des séniors.

- Des résidences inter-générationnelles peuvent être une solution aux besoins, permettant à des personnes âgées et à des jeunes de trouver des formes d'habitat adaptées à leurs besoins et à leurs solvabilités ;
- La cohabitation entre adultes, sans lien de parenté, peut être une autre alternative. Il s'agit pour des séniors vivants seuls ou en couple de s'organiser pour partager un grand logement (appartement ou maison avec jardin). Chaque personne dispose d'un espace privatif et le groupe partage des parties communes.

Dans la Save au Touch, une résidence comportant 36 logements, dont 15 dédiés aux seniors a été livrée en 2015 par Les Chalets à Plaisance (logements adaptés, salle commune avec services). Sur Lévignac, deux opérations mixtes, portées par des bailleurs sociaux, devraient comporter des logements ordinaires ainsi que des logements dédiés aux seniors en rez-de-chaussée (logements adaptés, salle commune avec services).

Ces nouveaux types de cohabitation permettent de rompre l'isolement, tout en partageant les coûts liés au logement. Mais si rester dans son domicile le plus longtemps possible est un souhait unanime, certaines situations nécessitent de déménager pour répondre aux besoins d'une population âgée autonome, mais qui ne peut plus rester dans son logement (maison à étage, jardin à entretenir...).

## Créer des places en structure spécialisée

Dès que les personnes rencontrent des difficultés liées à la perte d'autonomie, les structures spécialisées constituent souvent la seule alternative, si l'accès financier et le nombre de places sont suffisants.

Dans la Save au Touch, il n'y a aucun établissement public spécialisé. L'offre n'est constituée que de trois établissements privés, soient près de 250 lits en structures spécialisées :

- deux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) privés sur Plaisance : les résidences « Occitanie » comprenant 93 lits et « Le Prat » comprenant 95 lits ;
- un EHPA privé sur Lévignac : la résidence « Curtis » comprenant 64 lits, avec une extension récente pour accueillir un pôle Alzheimer.



La résidence « Le Prat » à Plaisance



La résidence « Curtis » à Lévignac

Avec 250 places en structure d'hébergement pour personnes âgées, le taux d'équipement est de 113 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans. Or, une vigilance doit être apportée par les pouvoirs publics afin d'accroître ce taux, pour ne pas augmenter le déficit déjà engagé et répondre aux demandes futures. Dès lors, l'offre en structures d'hébergement devra se développer pour répondre aux demandes futures, tout en garantissant une bonne « accessibilité tarifaire » pour les résidents. Ces actions s'articulent avec celles menées par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

## B. Des besoins spécifiques qui ne trouvent pas aisément des réponses sur le territoire

### Des besoins en hébergement hétérogènes, mais une offre peu diversifiée

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, la Save au Touch, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi d'une offre de logement et d'hé-

bergement répondant à leurs besoins. Or, la diversité des situations appelle à une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome. Répondre aux besoins en hébergement et en logement des personnes les plus en difficulté constitue un axe fort des politiques locales de l'habitat. Une part importante des réponses à apporter à ces situations passe par une bonne coordina-

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

tion entre les orientations du PLH et celles du Plan Départemental Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Cette articulation s'est vue renforcée avec la mise en place d'un nouvel outil opérationnel depuis 2011: le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation de la Haute-Garonne (SIAO). Le SIAO est un guichet unique pour les demandeurs qui met en réseau les dispositifs d'urgence, d'hébergement et d'insertion. Il recense les places disponibles, coordonne l'attribution des places d'hébergement et les missions des acteurs de veille sociale, dans l'objectif de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement. Il comporte deux dimensions : un volet « urgence » pour une mise à l'abri immédiate et un volet « insertion ». Dès lors, pour toute demande d'un ménage ne pouvant pas accéder à un logement autonome, un hébergement temporaire peut être proposé selon les problématiques rencontrées et le degré d'urgence. En effet, le parc locatif social ne peut pas satisfaire tous les besoins en raison de son inadaptation aux problématiques de certains ménages qui peuvent relever d'une conjonction de facteurs relevant de leur histoire de vie, leur mode de vie, leurs difficultés familiales, comportementales, psychiques ou psychologiques. Dès lors, ces ménages nécessitent un accompagnement social, voire d'insertion ou de réinsertion sociale.

Si, au sein de la Save au Touch, ces problématiques restent peu fréquentes, des situations d'urgence, de détresse et de précarité existent. Pour autant, ce territoire ne dispose pas de structure d'hébergement telle que des CHRS ou des résidences sociales. Dès lors, selon les situations, la plupart de ces ménages locaux dans le besoin est orientée vers des structures adaptées en dehors du territoire. Toutefois, au sein des communes urbaines, quelques logements permettent de répondre aux situations d'urgence des ménages. Ainsi, on dénombre, deux logements communaux sur Léguevin, pour les ménages qui traversent des difficultés momentanées, et trois logements d'accueil temporaire sur Plaisance, gérés par le CCAS, qui permettent d'accueillir des personnes en situation d'urgence au regard du logement. La durée du séjour y est de six mois maximum, avec pour objectif, l'accompagnement vers un logement autonome.

## Une offre en aire d'accueil pour les gens du voyage encore insuffisante

La loi prévoit que dans chaque département soit établi un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage (SDAGV). Celui de la Haute-Garonne a été révisé en octobre 2012. Ce schéma, établi pour la période 2014-2020, précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté. Les orientations du SDAGV s'articulent avec celles du PDALPD au sein duquel les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont considérés comme public prioritaire.

Par définition, les gens du voyage... voyagent... mais c'est lorsqu'ils s'arrêtent que se pose la question de l'accueil : où, dans quelles conditions, combien de temps... Dès lors, les gens du voyage constituent une population difficilement quantifiable. Ils vivent dans des habitats diversifiés et pour des durées très variables. La loi précise que toutes les communes de plus de 5 000 habitants se voient fixer l'obligation de créer une aire d'accueil. Il s'agit d'un équipement de quinze à vingt places de caravanes (2 000 m<sup>2</sup> au minimum) aménagé et géré, permettant d'accueillir des familles passant ou séjournant régulièrement sur le territoire. L'aire est conçue comme un lieu de vie, un lieu d'habitat qui permet l'ancrage d'un groupe familial élargi et favorise ainsi «le retour au voyage» de certains membres de la famille. L'aire d'accueil permet à chaque famille d'avoir un espace privatif, mais dans une relative proximité spatiale. Chaque emplacement est équipé d'une alvéole sanitaire comprenant un WC et une douche. La loi ALUR du 24 mars 2014 transfère, à partir du 1er janvier 2017, la compétence de la réalisation, l'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage aux EPCI. Si Plaisance dispose d'une aire d'accueil, deux autres doivent être créées : une aire de 16 places sur Léguevin et une autre de 16 places à La Salvetat. Des réflexions sont en cours sur l'opportunité de mutualiser les aires d'accueil de Léguevin et de La Salvetat, voire avec la commune de Fontenilles.

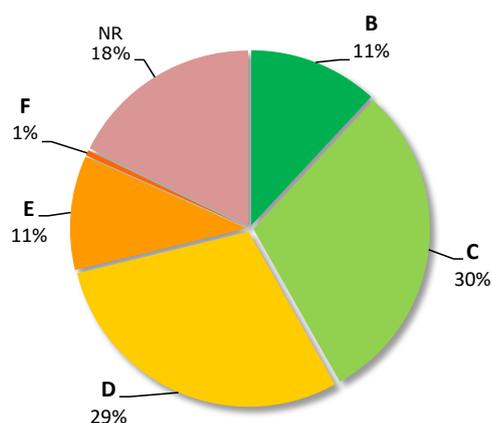
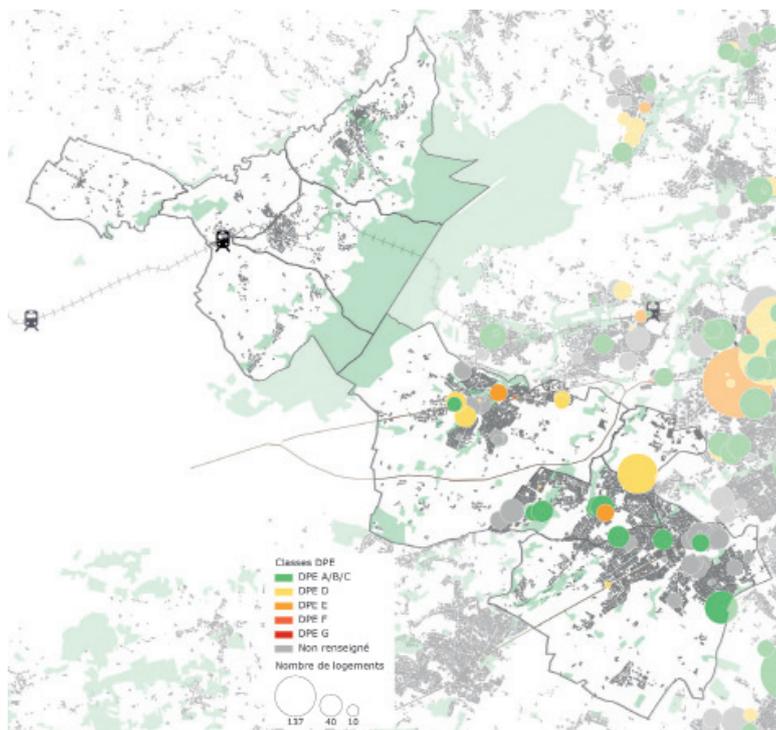
# LE DEVENIR DU PARC EXISTANT

## A. L'amélioration énergétique du parc existant, un enjeu environnemental et sociétal

Le coût de l'énergie domestique a fortement augmenté ces dernières années, amenant de nombreux ménages à ne plus se chauffer correctement. Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, environ 5 à 15 % de la population française est potentiellement considérée en situation de précarité énergétique, ces populations consacrant plus de 10 % de leur revenu à leurs factures (chauffage essentiellement). Aussi, face aux enjeux environnementaux et sociaux, la question de la lutte contre le changement climatique et de la maîtrise des consommations énergétiques dans le logement interpelle les pouvoirs publics et est au cœur des politiques locales de l'habitat. Si les logements neufs, avec les réglementations thermiques successives, Bâtiment Basse Consommation (BBC) ou à Haute Performance Énergétique (HQE), montrent que des solutions techniques performantes existent et permettent de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), le parc d'avant 1975 date des premières réglementations thermiques est responsable d'une part importante des émissions de GES. Le caractère récent du parc de logements de la Save au touch, seulement 21% du parc de logements date d'avant 1975, ne doit pas masquer cette problématique. Une partie des habitants peut être localement impactée par la précarité énergétique, mais leur recensement reste imprécis compte tenu de la diversité des intervenants (Fond Solidarité Énergie du Conseil Départemental, aides de l'ANAH, de la CAF, tarif de première nécessité pour l'électricité et tarif spécial pour le gaz d'EDF...).

**Ventilation des logements sociaux selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) par commune au 1er janvier 2014**

Source : RPLS



**Ventilation des logements sociaux selon le DPE au 1er janvier 2014**

Source : RPLS

## Un entretien du parc locatif social engagé

La réhabilitation thermique des logements sociaux est essentielle pour maintenir l'attractivité du parc, afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre les parcs neufs et anciens, ainsi que pour faire baisser les factures énergétiques des locataires et améliorer le confort des logements. Néanmoins, il y a peu d'enjeux liés à la réhabilitation énergétique sur la Save au Touch en raison de la jeunesse de son parc : seul 7% du parc social date d'avant 1975, et 14%<sup>(18)</sup> des logements sociaux sont référencés en classes énergétiques E, F ou G, soit près de 190 logements. Pour autant, des actions de réhabilitations doivent être engagées par les bailleurs tous les 15 ans, de façon à ne pas laisser ce parc se dégrader, tout en assurant un niveau de confort pour les locataires. Par ailleurs, le parc social bénéficie d'un plan d'intervention et de réhabilitation thermique défini par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), qui s'engage à traiter le patrimoine le plus énergivore. Ainsi, sur l'ancienne région Midi-Pyrénées, 2 500 logements doivent être réhabilités énergétiquement par an, avec une déclinaison des objectifs suivant le parc social de chaque bailleur. L'objectif est d'agir en priorité sur les bâtiments les plus énergivores (classes D, E, F, G) en les amenant vers la classe B, voire vers des logements en BBC avec des modulations de subventions.

## Un parc privé ancien en bon état malgré quelques poches de vétusté

Le logement qualifié d'indigne constitue l'habitat qui, par son état physique ou ses conditions d'usage, porte atteinte à la dignité humaine de ceux qui l'occupent : des logements dont la non-conformité et l'état général menacent la santé et/ou la sécurité des occupants. Selon les services de l'État<sup>(19)</sup>, moins d'1% du parc privé de la Save au Touch est en situation fragile du fait de l'état général des logements, soit près de 125 logements, et près d'un quart de ces logements sont occupés par des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

De 2012 à 2014, 34 ménages ont bénéficié des aides de l'ANAH au titre du Programme d'Intérêt Général « Performance Énergétique – Habiter Mieux »<sup>(20)</sup>. Par ailleurs, aucune aide de l'ANAH n'a été réalisée auprès des propriétaires bailleurs. En effet, pour les ménages, les aides de l'ANAH ne sont pas toujours considérées comme étant attractives, le reste à charge du coût des travaux étant estimé comme trop important et le montage des dossiers trop complexes pour eux, notamment pour les personnes âgées, qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs.

(18) Selon les Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigné dans RPLS

(19) Source : Porter à connaissance du PLH, DDT 31

(20) Source : Porter à connaissance du PLH, DDT 31

Réhabilitation de logements en centre-bourg de Lasserre



## B. Peu de logements localisés dans des copropriétés potentiellement fragilisées, mais une veille à organiser

Les facteurs de dégradation des copropriétés sont multiples, liés au bâti (typologies des logements, structures du bâtiment vieillissantes) et/ou liés à des enjeux financiers et sociaux (problèmes d'entretiens, impayés de charges, situation sociale et économique des habitants....).

Les stratégies d'interventions, qu'elles soient préventives ou curatives, s'appuient, en amont, sur un travail de repérage des copropriétés présentant des signes de fragilité. Or, le constat d'une méconnaissance de l'état des copropriétés au niveau national, et d'une grande hétérogénéité de traitement de cette thématique selon les territoires a conduit la DGALN et l'ANAH à mettre en place, en 2009, une base de données en vue d'estimer à une échelle fine les copropriétés présentant un potentiel de fragilité (hors espaces ruraux ou communes multipolarisées au sens INSEE). Confié au CETE Nord-Picardie <sup>(21)</sup>, ce repérage permet d'identifier, à la section cadastrale, les copropriétés selon leur taille, leur époque de construction et leur « niveau de difficultés » basé notamment sur des indicateurs liés à l'occupation sociale. En effet, différents critères ont été croisés :

- la situation socio-économique des occupants (revenus, sur-occupation, familles monoparentales, familles nombreuses) ;
- l'état du bâti (classement cadastral, niveau de confort) ;
- le positionnement sur le marché de la copropriété (vacance de longue durée) ;
- la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien (revenus des propriétaires occupants).

Ce croisement d'indicateurs a permis d'établir quatre catégories allant du plus faible potentiel de fragilité au plus fort :

- les copropriétés en « bonne santé » (famille A)
- les copropriétés « à surveiller » (familles B)
- les copropriétés « potentiellement vulnérables » (famille C)
- les copropriétés « potentiellement fragiles » (famille D).

Sur la base de cette méthode, en 2009, 63 copropriétés de la Save au Touch sont identifiées comme présentant des signes de fragilités, en majorité sur Plaisance et Léguevin (respectivement 46% et 37%) :

- 46 copropriétés en familles B (à surveiller)
- 8 copropriétés en familles C (vulnérables)
- 9 copropriétés en familles D (potentiellement fragiles)

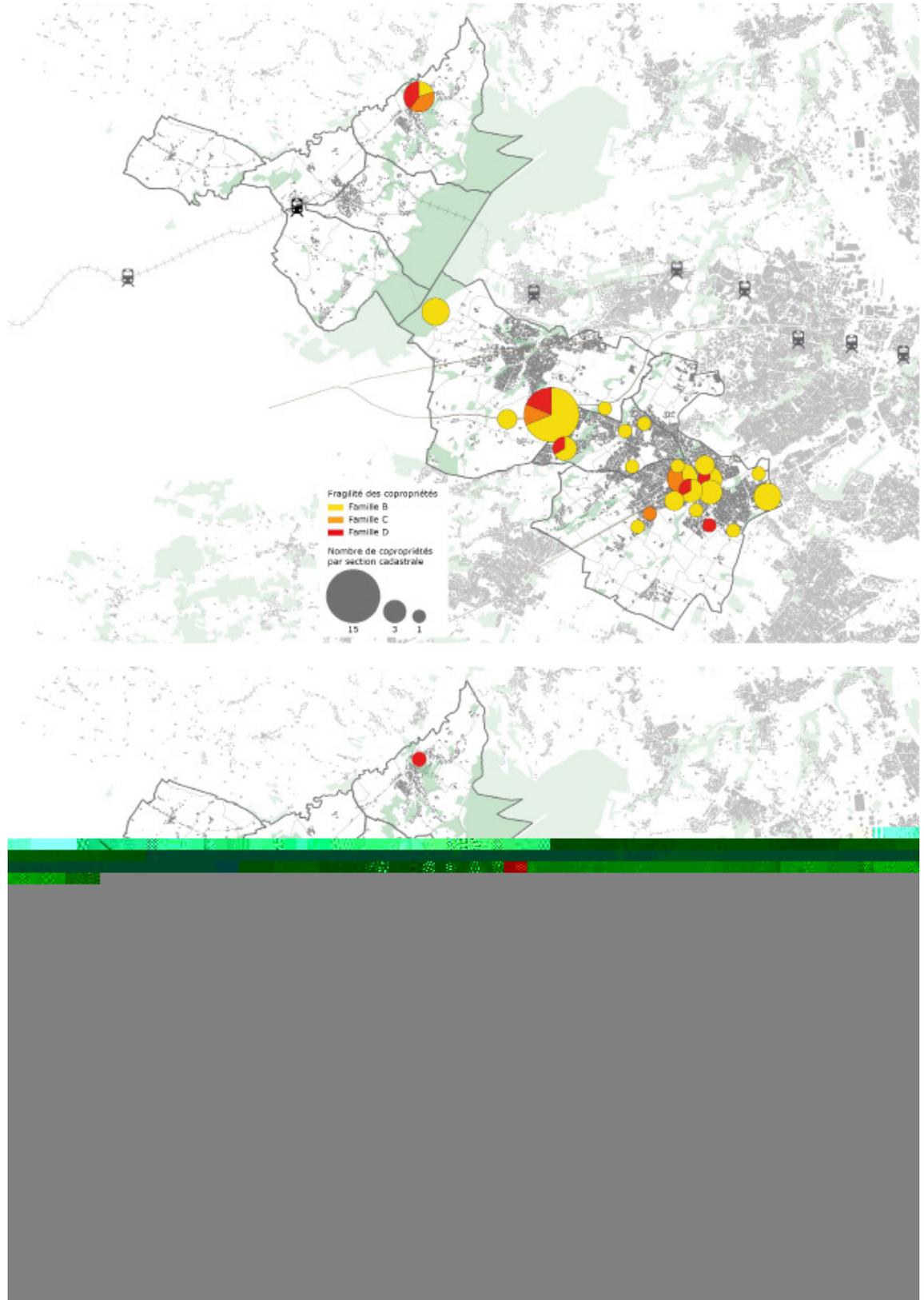
Les deux-tiers des copropriétés « potentiellement fragiles » de la Save au Touch sont des ensembles collectifs de moins de 11 logements. Seules deux copropriétés comptent plus de 25 logements. Ces deux copropriétés, ont été construites après 1993, certainement construites dans le cadre des dispositifs d'investissements locatifs.

Les critères de fragilité pris en compte reflètent avant tout les problématiques liées à l'occupation sociale. Dès lors, cela interroge sur la notion de copropriétés fragilisées. Des actions de terrain et d'entretiens auprès des syndicats permettront de mesurer le niveau de difficultés et d'identifier les réponses à apporter à ces dysfonctionnements.

(21) Devenue le CEREMA depuis

**Localisation des copropriétés selon « la famille » et le nombre de logements**

Source : ANAH



# ORIENTATIONS

## Du diagnostic aux orientations de la politique locale de l'habitat : le PLH de la Save-au-Touch, expression d'un projet territorial

La Communauté de communes de la Save-au-Touch est un territoire qui à la fois participe et bénéficie de la dynamique de la Grande Agglomération toulousaine, dont le SCoT prescrit les conditions du développement. Comme le précédent, ce nouveau PLH s'inscrit donc dans une démarche à la croisée de différentes politiques publiques (logement, social, déplacements, environnement...), visant un développement du territoire répondant aux enjeux et défis d'une agglomération attractive et durable, à l'issue d'une démarche partagée avec les communes et les acteurs de l'habitat, privés, publics et institutionnels.

Il prend en considération les évolutions des contextes démographique, économique et social, ainsi que du marché immobilier, décrites dans le diagnostic validé en 2016 et les éléments d'enseignement du bilan final réalisé la même année.

La double identité urbaine et rurale de la Save-au-Touch influence la nature des problématiques liées au logement, aux modes de vie et à l'aménagement du territoire rencontrées par ses huit communes. Cette dualité rend aussi plus complexe la définition d'enjeux communs.

Un des objectifs du nouveau PLH est ainsi de conforter la politique de l'habitat, à l'échelle intercommunale, engagée dans le cadre des PLH précédents. Cet enjeu donne toute sa valeur à la démarche d'élaboration des orientations stratégiques partagées et du programme d'actions thématique, ainsi qu'au portage, à l'animation du partenariat et au suivi des actions à venir, qui constituent autant de contributions et d'avancées précieuses à l'échelle d'une intercommunalité de cette dimension.

C'est dans ce contexte que la Communauté de communes de la Save-au-Touch a défini ses ambitions et ses orientations en matière d'habitat pour ce nouveau PLH qui doit :

- apporter des solutions concrètes aux besoins en logement de l'ensemble des habitants actuels comme des nouveaux arrivants,
- permettre à tous de se loger dans des conditions décentes et favoriser un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie des ménages,
- participer à renforcer le dynamisme et l'attractivité de son territoire, tout en assurant un développement équilibré et durable.

Au vu des enjeux dégagés par le diagnostic, le PLH affirme donc cinq grandes orientations pour la politique locale de l'habitat qui guideront l'action conjointe de la Communauté de communes et des communes de la Save-au-Touch, comme de l'ensemble des acteurs de l'habitat sur le territoire, durant la période 2017-2022.

# Orientation 1

## Préserver la qualité du cadre de vie en maîtrisant et polarisant le développement urbain

Le territoire de la Communauté de communes de la Save-au-Touch présente une double identité, entre les communes urbaines de Plaisance-du-Touch-du-Touch, La Salvétat-Saint-Gilles et Léguevin et les communes plus rurales de la Vallée de la Save que sont Lasserre, Lévigac, Mérenvielle, Pradère-les-Bourguets et Sainte-Livrade. Il dispose d'un cadre de vie à forte valeur paysagère (forêt de Bouconne, Vallées du Touch, de la Save et de l'Aussonnelle), qui contribue à son attractivité. La Communauté de commune participe au dynamisme économique de l'Ouest de la métropole toulousaine, qui s'accompagne d'une forte polarisation des emplois, en particulier sur Toulouse, Colomiers et Blagnac (où travaillent principalement les résidents de la Save-au-Touch), d'où les nombreuses migrations pendulaires et des déplacements domicile-travail qui demeurent compliqués. La Save-au-Touch, 4ème intercommunalité de l'aire urbaine toulousaine, a enregistré une croissance démographique de plus de 550 habitants supplémentaires en moyenne par an entre 2008 et 2013, principalement portée par les trois communes urbaines.

Ce développement s'est caractérisé par :

- un volume de logements neufs largement concentré sur les communes urbaines (dont une grande partie du territoire est localisée en ville intense dans le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine), mais une pression qui se fait également sentir sur les communes de la vallée de la Save, et au-delà.
- une plus grande diversité des formes d'habitat, dans un parc dont la structure est largement dominée par l'habitat individuel : une production nouvelle portée pour moitié par de l'individuel groupé sur la période du précédent PLH, forme urbaine plus économe de foncier, ainsi qu'une part de logements collectifs en progression elle aussi, en lien avec les programmes d'investisseurs et la production locative sociale.

Cette évolution a permis de limiter en partie la consommation foncière en proposant des formes urbaines plus compactes.

- de nouveaux besoins en matière d'équipements et de services publics essentiels qui pèsent sur les budgets des collectivités: crèches, écoles, assainissement, transports...

Ces constats et enjeux conduisent à réaffirmer la nécessité **de polariser et maîtriser le développement, afin de préserver la qualité du cadre de vie de la Save-au-Touch :**

- en permettant la déclinaison des objectifs d'accueil du Schéma de Cohérence Territorial de la Grande agglomération toulousaine. **La Communauté de communes doit être en capacité d'atteindre la production de 300 à 350 logements nouveaux logements par an pour répondre aux besoins en logements des ménages**, tant endogènes qu'exogènes, et ce notamment, afin d'éviter que les ménages travaillant dans l'agglomération n'aillent s'installer sur les territoires limitrophes, à la faveur d'un marché du logement plus concurrentiel, générant ainsi davantage de déplacements domicile-travail).

A l'issue d'un recensement fin des projets envisagés (localisation, types de logements, faisabilité réglementaire, échéance, maître d'ouvrage...) sur la période du PLH, réalisé pour chaque commune et complété par une estimation de la production de logements en intensification et renouvellement urbain, les communes de la Save-au-Touch ont la volonté et sont en capacité de produire 2 079 logements sur la période 2017-2022, ce qui se traduit par un objectif de 346 logements en moyenne par an.

L'adhésion de la Communauté de communes de la Save-au-Touch à l'Etablissement Foncier Public Local (EPFL) du Grand Toulouse

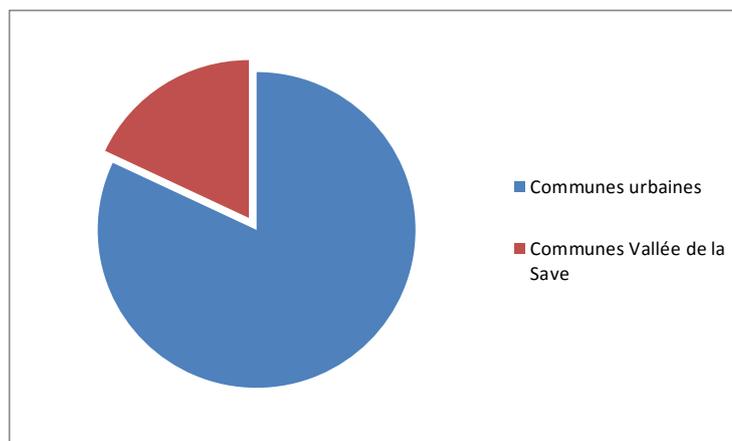
début 2017 témoigne de sa volonté de mise en œuvre d'une politique foncière et d'aménagement volontariste.

- **en privilégiant ce développement de l'offre nouvelle dans les communes qui concentrent les principaux services, commerces, équipements publics et l'offre de transports en commun**, à l'instar des prescriptions du SCoT pour la ville intense et les secteurs en développement mesuré.

Les objectifs de production 2017-2022 ont été déclinés à l'échelle des communes. Ils traduisent la poursuite des grands équilibres du PLH 2010-2016 entre communes urbaines et communes de la vallée de la Save.

- **en maîtrisant la consommation foncière.** Ce territoire dispose d'un potentiel foncier qui constitue un enjeu de maîtrise et de gestion du développement urbain, et qui appelle à poursuivre l'effort de renouvellement / intensification urbaine et de promotion de formes d'habitat plus compactes, engagé dans la période récente (collectif, individuel groupé).

#### Objectifs annuels de production de logement entre 2017 et 2022



#### Objectifs de production de logements PLH 2017-2022

	Durée du PLH	Moy./an
Léguevin	480	80
Plaisance-du-Touch	750	125
La Salvétat-Saint-Gilles	520	86
<b>Communes urbaines</b>	<b>1 750</b>	<b>291</b>
Lasserre	35	6
Lévignac	175	29
Mérenvielle	55	9
Pradère-Les-Bourgets	35	6
Sainte-Livrade	29	5
<b>Communes Vallée de la Save</b>	<b>329</b>	<b>55</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2079</b>	<b>346</b>

## Orientation 2

# Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel pour tous

La précarisation de la situation sociale et économique d'une partie des ménages, comme l'élévation des prix des biens fonciers et immobiliers, contribuent à générer des dysfonctionnements sur le marché du logement.

Les trajectoires résidentielles ne sont plus linéaires et chaque ménage peut être soumis à des aléas susceptibles d'affecter plus ou moins durablement sa situation face au logement (maladie, décès du conjoint, perte d'emploi, séparation, etc.).

Les évolutions socio-démographiques (vieillesse, départ des enfants du domicile parental, entrée plus tardive dans une vie familiale, plus grande fragilité des structures familiales...) impactent aussi les besoins en logements.

Ces évolutions interpellent la capacité du parc de logements de la Save-au-Touch à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, et la production de nouveaux logements non seulement sur des aspects quantitatifs, mais aussi qualitatifs : d'où la nécessité de favoriser une diversité d'offre pour répondre à la complexification des besoins locaux.

Or, l'attractivité résidentielle de la Save-au-Touch engendre une pression sur le parc de logements qui rend le marché sélectif, en locatif comme en accession, dans le neuf comme dans l'ancien. Une dynamique de diversification du parc de logements a cependant été engagée dans le cadre des précédents PLH, que ce soit par les produits « accession sociale » ou par l'offre locative privée récente, diversifiée, mais qui reste onéreuse.

La tension qui en résulte écarte de plus en plus les ménages aux revenus modestes, dont les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, notamment les primo-accédants.

En outre, si l'effort de production de logements locatifs à loyer modérés sur les dernières années permet de mieux répondre à la demande, le besoin reste important et la programmation des logements aux loyers les moins élevés (PLAi) reste encore insuffisante au regard des revenus des ménages en attente d'un logement.

En matière de logements locatifs sociaux, l'effort de rattrapage engagé sur la Save-au-Touch entre 2010 et 2016 a été conséquent et a concerné l'ensemble des communes, mettant en exergue l'implication de l'ensemble du territoire dans la diversification du parc de logements.

Néanmoins, le « rattrapage SRU » demeure un objectif important. Au 1er janvier 2016, sur les trois communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, 741 logements étaient dénombrés manquants par l'Etat, pour répondre à l'objectif de 20% de logements sociaux dans les résidences principales : 311 logements sociaux pour Plaisance-du-Touch, 124 pour Léguevin et 307 pour La Salvétat-Saint-Gilles. L'effort de production attendu, pour ambitieux qu'il soit, ne doit pas masquer le nécessaire accompagnement du développement résidentiel à y ajouter également à hauteur de 20%, pour ne pas creuser le déficit.

Ces constats engagent la Communauté de communes de la Save-au-Touch à **poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel pour tous**, en priorité à travers les actions suivantes :

- **le renforcement du parc locatif social** qui constitue un enjeu majeur du PLH 2017-

2022. La Communauté de communes de la Save-au-Touch se fixe l'objectif de produire au minimum 686 logements locatifs aidés, soient 114 logements en moyenne par an, ce qui représente un tiers de la programmation de logements neufs sur la période. **Au sein des logements sociaux neufs, la part des logements financés en PLAI sera au minimum de 30% et celle des PLS au maximum de 10 %.**

**Pour les communes de la Vallée de la Save,** ce renforcement du parc locatif social passe par la prise en compte des recommandations du SCoT du Grand Toulouse au titre de la contribution à la diversité, à hauteur d'au moins 10 % de leur production nouvelle.

**Pour les communes urbaines,** toutes trois assujetties à l'article 55 de la loi SRU, les objectifs de production prennent en compte les obligations de rattrapage des logements sociaux manquants qui doivent leur permettre de tendre vers 20% de logements locatifs aidés par rapport à leur parc de résidences principales en 2025.

Sur les deux périodes triennales couvertes par le présent PLH, leur effort devra couvrir environ 2/3 des logements comptabilisés manquants au 01/01/2016, augmentés des logements sociaux nécessaires à l'accompagnement du développement résidentiel, à hauteur également de 20% des nouvelles résidences principales.

Sur la base des hypothèses de croissance du parc exposées plus haut (cf. orientation 1), la répartition des objectifs de production de logements locatifs sociaux s'établit ainsi :

*\*Pour La Salvétat-Saint-Gilles, cet objectif constitue le minimum de production à réaliser au regard du seul rattrapage attendu, étant entendu que cet objectif devra être augmenté d'une production supplémentaire de 20% de LLS, afin d'accompagner l'accroissement des résidences principales (voir feuille de route communale)*

#### Objectifs de production de logements locatifs sociaux

	Construction globale	Dt logts locatifs sociaux
Léguevin	480	130
Plaisance-du-Touch	750	300
La Salvétat-Saint-Gilles	520	200*
<b>Communes urbaines</b>	<b>1 750</b>	<b>630</b>
Lasserre	35	5
Lévignac	175	35
Mérenvielle	55	10
Pradère-Les-Bourgets	35	4
Sainte-Livrade	29	2
<b>Communes Vallée de la Save</b>	<b>329</b>	<b>56</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2079</b>	<b>686</b>

En outre, conformément à l'article 97 de la loi ALUR, la Communauté de communes de la Save-au-Touch mettra en place son Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, pour répondre au besoin de meilleure information et de simplification des démarches des demandeurs, dans le prolongement d'autres mesures nationales comme le système national d'enregistrement de la demande, le formulaire et le dossier unique du demandeur.

Ce dispositif a également pour objectif une gestion plus partenariale de la demande sur les territoires, sans modifier les prérogatives des différents acteurs impliqués dans le processus de gestion de la demande et des attributions.

- la poursuite du **développement d'une offre en accession sociale et abordable pour les jeunes familles primo-accédantes**, en leur permettant de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant au sein de la Save-au-Touch, afin d'une part, de maintenir une diversité de catégories de populations sur son territoire et d'autre part, d'éviter qu'une partie de ces ménages ne réalise son projet immobilier sur les territoires limitrophes où le marché est certes plus abordable, mais au prix d'un éloignement à l'emploi et d'un engorgement routier accru.

# Orientation 3

## Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

La capacité de satisfaction des besoins en logements des ménages d'un territoire passe principalement par l'offre issue du parc de logements existant. Aussi la volonté de renforcer et de diversifier l'offre nouvelle ne doit pas conduire à délaisser le parc ancien, au risque de voir ce dernier se déqualifier face à un parc neuf de plus en plus performant. Ainsi, une politique de réhabilitation du parc privé et public existant est nécessaire, d'autant que le parc existant représente un potentiel d'adaptation de l'offre, tout en permettant de limiter l'étalement urbain. La réhabilitation de ce parc de logements renvoie le plus souvent aux problématiques de précarité énergétique et d'adaptation aux évolutions des modes de vie.

- Dans le parc privé, la réhabilitation de logements (vacants ou non) peut contribuer à la fois au développement de produits-logements adaptés à des besoins spécifiques (logements privés conventionnés avec ou sans travaux, locatif social en diffus en partenariat avec des bailleurs sociaux, logements d'urgence, logements adaptés aux personnes âgées...) et à conserver dans les centres-bourgs une densité de population nécessaire au maintien de commerces et services de proximité.

Malgré un diagnostic contrasté entre communes de la Vallée de la Save et communes urbaines, le poids important du parc de logements récents sur le territoire de la Communauté de communes de la Save-au-Touch explique la faible part de logements vacants, dégradés ou vétustes sur le territoire, qui ne justifie pas la mise en place d'une intervention de type OPAH. Il s'agit néanmoins d'être en capacité de répondre, dans le cadre du PIG départemental, à des besoins d'information et d'aides à l'amélioration qui se feraient jour au cas par cas, à l'initiative des propriétaires souhaitant améliorer la performance énergétique de leurs

logements notamment, ou en cas de repérage de situations d'habitat indigne.

Pour le parc en copropriétés, si le diagnostic fait ressortir de possibles situations de vulnérabilité ou de fragilité sur des copropriétés situées sur Plaisance-du-Touch et Léguevin, il n'est pas aisé d'en connaître les facteurs qui sont souvent multiples, liés au bâti et/ou à des enjeux financiers et sociaux. Ces possibles situations de dégradations et le développement d'un parc lié à la défiscalisation justifient la réalisation d'un diagnostic et la mise en place d'une veille spécifique.

Pour le logement locatif social, la réhabilitation thermique est une question majeure pour maintenir l'attractivité du parc, autant pour ne pas creuser l'écart qualitatif entre les parcs neufs et anciens que pour faire baisser les factures énergétiques des locataires. S'il y a relativement peu d'enjeux liés à la réhabilitation énergétique sur la Save-au-Touch en raison du caractère récent de ce parc, des actions de réhabilitations sont cependant engagées depuis plusieurs années dans ce domaine par les bailleurs, ainsi qu'en matière d'adaptation aux besoins des personnes âgées et handicapées, actions qui sont bien entendu à poursuivre.

Enfin, l'installation ou le maintien des ménages dans une commune ne sont pas déterminés uniquement par le marché immobilier, le logement à lui seul ne conditionnant pas l'attractivité résidentielle d'un territoire. Celle-ci renvoie également à la qualité du cadre de vie, capable de satisfaire les aménités attendues par les ménages (personnes seules ou familles, jeunes ou personnes âgées...) : commerces et services de proximité, dessertes en transports en commun, crèches et équipements scolaires et de santé, espaces verts, offre culturelle diversifiée et accessible, proximité de l'emploi, qualité de l'air...

Dans le cadre de ce PLH, la Communauté de communes de la Save-au-Touch souhaite donc **conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et renforcer l'attractivité des centres-bourgs**, en :

- **prévenant la déqualification du parc existant**, tant privé que public.

Sur le parc privé, un diagnostic sera réalisé sur les copropriétés potentiellement fragiles et un dispositif de veille sera étudié dans le cadre d'une évolution possible de l'Observatoire des copropriétés de l'aire urbaine de Toulouse existant. Cette veille pourra porter notamment sur les copropriétés récentes issues des lois d'investissement locatif. Cette veille aura pour objectif d'être en mesure d'intervenir sur des ensembles fragilisés avant que ceux-ci ne connaissent des dysfonctionnements graves.

Sur le parc social, la Communauté de communes de la Save-au-Touch engage les bailleurs sociaux, en relais du Département et de l'Etat, à poursuivre la requalification de leur parc, notamment en matière de performance énergétique et l'adaptation du parc au vieillissement et à la perte d'autonomie de ses locataires, tout en veillant à ne pas alourdir la quittance finale.

- **encourageant la réhabilitation du parc de logements des particuliers, notamment sur les problématiques de performance énergétique**, en favorisant l'information des propriétaires et la mise en œuvre du PIG départemental sur les communes de la Save-au-Touch.

- **favorisant la transversalité des politiques publiques afin de renforcer l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes**, par une offre conjointe de commerces, services et équipements de proximité, transports en commun et un cadre de vie de qualité (espaces publics, offre d'espaces verts et de nature).

## Orientation 4

# Répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat

La Save-au-Touch ne dispose pas de structure d'hébergement de type CHRS ou résidences sociales, dont les besoins sont plus prégnants dans la métropole toulousaine qui accueille prioritairement les populations en grande détresse. En revanche, des logements doivent permettre de répondre aux situations d'urgence des ménages et l'offre existante nécessiterait d'être confortée pour atteindre au moins les objectifs définis dans le cadre du précédent PLH, y compris dans les communes de la Vallée de la Save.

Par ailleurs, au regard du vieillissement de la population et de l'augmentation de la dépendance à prévoir en lien avec l'allongement de la durée de la vie, une adaptation des conditions d'habitat et de l'offre de logements, tant dans le neuf que dans l'existant, est nécessaire, car en fonction de l'âge, de l'état de santé, du lieu de vie et de la solvabilité des ménages, les besoins des personnes vieillissantes diffèrent fortement.

Dans la Communauté de communes de la Save-au-Touch, le panel des solutions de logement destinées aux seniors est en voie de diversification, notamment par des opérations, sous maîtrise d'ouvrage de bailleurs sociaux ou de promoteurs privés, au sein desquelles sont proposés des logements réservés aux seniors. De tels projets sont en cours ou à l'étude sur Plaisance-du-Touch, Lévignac, La Salvetat-Saint-Gilles... qui viennent compléter l'offre existante en résidences spécialisées, privées ou sociales, (près de 250 lits en structures spécialisées sur Plaisance-du-Touch et Léguevin). Ce développement d'un habitat autonome non spécifique, mais propice aux seniors ou aux personnes à mobilité réduite, car accessible et proche des aménités offertes en centres-bourgs, est à encourager dans les programmes neufs ou en mobilisant le parc ancien existant ; tout comme l'adaptation des logements des personnes âgées – si elle est possible techniquement, financièrement et suffisamment anticipée – afin de favoriser leur maintien à domicile.

Enfin, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, établi pour la période 2013-2018, précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés. Si la commune de Plaisance-du-Touch dispose aujourd'hui d'une aire d'accueil réalisée durant le précédent PLH, deux autres doivent encore être créées au regard des prescriptions du schéma : une aire de 16 places sur Léguevin et une autre de 16 places sur La Salvetat-Saint-Gilles. Un projet mutualisant les besoins de Léguevin et de La Salvetat est en cours de réflexion, afin de satisfaire plus complètement aux obligations du territoire en matière d'aires d'accueil.

De ce fait, dans le cadre de ce PLH, la Communauté de communes de la Save-au-Touch s'efforcera de :

- **développer des solutions de logements et d'hébergement adaptées aux personnes les plus vulnérables** à hauteur de 15 à 20 nouvelles places dédiées et réparties géographiquement, pour faire face à des situations d'urgence, de détresse et de précarité qui nécessitent une intervention rapide,
- **soutenir l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population**, en favorisant la mise en œuvre du PIG départemental sur son territoire, et **en favorisant le développement d'une offre de logements propices aux personnes en perte d'autonomie (seniors, personnes handicapées) dans les centres-bourgs**,
- **répondre à ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage**, en complétant les places en aires d'accueil existantes par la création d'une aire mutualisée entre Léguevin et La Salvetat-Saint-Gilles.

# Orientation 5

## Porter et animer la politique locale de l'habitat

Dans le cadre du PLH 2010-2015, la Communauté de communes de la Save-au-Touch s'est dotée d'un dispositif d'observation qui apporte aux élus ainsi qu'aux partenaires et acteurs de l'habitat, un éclairage sur les évolutions du parc de logements aux échelles communales et intercommunales, ainsi que certaines données d'actualisation du diagnostic. Il permet d'alimenter le bilan triennal et le bilan final du PLH, grâce au suivi des indicateurs d'évaluation des actions. Ce dispositif pourrait cependant être consolidé du point de vue des champs observés et de l'animation du partenariat.

L'élaboration du PLH s'est notamment appuyée sur des rencontres avec les acteurs de l'habitat, sous forme d'entretiens et d'ateliers du PLH, qui ont contribué à alimenter le diagnostic, les enjeux et le programme d'actions. Ce partage entre les communes et les acteurs du logement, privés ou publics, engagé dans le cadre des précédents PLH et consolidé lors de l'élaboration du présent PLH, est à poursuivre pendant la phase opérationnelle. Ce partenariat doit enrichir le suivi des actions de la politique locale de l'habitat (notamment en matière d'objectifs de diversité au regard des enjeux de rattrapage encore importants pour les communes urbaines), permettre de les orienter ou les réajuster, le cas échéant, selon le contexte et l'évolution du territoire. Ces échanges peuvent améliorer en outre la cohérence dans l'action des partenaires sur le territoire, tout en faisant naître de nouvelles initiatives.

Le processus de suivi et d'évaluation doit se dérouler tout au long des six années de mise en œuvre du PLH. Basé sur des indicateurs partagés entre les élus et les acteurs, ce suivi permet de mesurer l'avancement de la réalisation du programme d'actions et, à terme, ses impacts sur les conditions de vie des habitants actuels et futurs, par une approche à la fois quantitative et qualitative. Pour enrichir ce suivi, la Communauté de communes de la Save-au-Touch pourra également s'appuyer sur l'Observatoire de l'habitat de la Haute-Garonne dont l'action sera orientée sur les thèmes d'étude nécessaires à l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat (socle commun d'indicateurs en particulier) qui constituera un espace d'échanges entre acteurs de l'habitat et entre observatoires locaux des PLH.

En conséquence, pour porter et animer sa politique locale de l'habitat, **la Communauté de communes de la Save-au-Touch renforcera ses outils de pilotage et de suivi.** Le dispositif d'observation existant sera notamment renforcé en matière d'animation du partenariat et complété par le suivi régulier des livraisons des logements du parc social, des loyers du parc privé, une veille sur la déqualification des copropriétés, des données d'observation foncière...



# PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE

Le programme d'actions thématique est organisé autour des 5 orientations stratégiques définies. Il est décliné en 12 fiches-actions qui en précisent le contexte, les objectifs, les conditions de mise en œuvre, l'échéancier prévisionnel, les coûts et les modes de suivi et d'évaluation envisagés.

	Orientations	Actions
1	<b>Préserver la qualité du cadre de vie en maîtrisant et polarisant le développement urbain</b>	1.1 Produire 300 à 350 logements par an 1.2 Décliner ces objectif de production de logements au niveau communal 1.3 Maîtriser la consommation foncière
2	<b>Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel pour tous</b>	2.1 Renforcer le parc locatif social 2.2 Développer l'accèsion sociale et abordable pour les jeunes familles
3	<b>Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs</b>	3.1 Prévenir la déqualification du parc existant 3.2 Encourager l'amélioration de la performance énergétique des logements 3.3 Renforcer l'attractivité des centres-bourgs
4	<b>Répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat</b>	4.1 Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les plus vulnérables 4.2 Soutenir l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population 4.3 Poursuivre l'accueil des gens du voyage
5	<b>Animer la politique locale de l'habitat</b>	5 Renforcer les outils de pilotage et de suivi

## Action 1.1 - Produire 300 à 350 logements par an

### Contexte

Dans la perspective d'accueillir 250 000 à 300 000 habitants supplémentaires de 2008 à 2030, le SCoT de la Grande agglomération toulousaine vise à encourager la construction de 8 800 à 10 500 logements en moyenne/an, afin de répondre aux besoins résultant de l'accroissement de population, de l'évolution des modes de vie et du renouvellement du parc de logements. Le SCoT fixe des objectifs de production de logements par secteur, définis à partir d'un poids de population attendu en 2030.

Pour La Save-au-Touch, dont la croissance démographique est portée à la fois par l'attractivité du territoire et un solde naturel important, le SCoT fixe les objectifs de production de logements entre 300 et 350 logements par an.

### Objectifs

- ▶ Se mettre en capacité de produire un nombre de logements suffisant pour permettre la réalisation des parcours résidentiels des habitants de la Save-au-Touch et pour répondre à la demande de nouveaux arrivants
- ▶ Promouvoir une offre d'habitat contribuant à la structuration du territoire (ville intense, développement mesuré) et à la lutte contre l'étalement urbain, en préservant la qualité paysagère du secteur.

### Contenu et modalité de mise en oeuvre

- ▶ Détermination de l'objectif de production de logements sur la période 2017 - 2022 par :
  - recensement des projets programmés ou envisagés (localisation, nombre et types de logements, faisabilité réglementaire, échéance, maître d'ouvrage...) dans le cadre de plusieurs réunions communales,
  - réalisation d'un travail fin à l'aide de l'outil MeDispo (outil partenarial de repérage des potentiels fonciers libres, en intensification ou renouvellement urbain) et des autorisations de construire délivrées entre 2010 et 2016, pour estimer la production de logements susceptible de s'y ajouter en diffus.

Ce travail très opérationnel a permis d'estimer que les communes de la Save-au-Touch ont la volonté et sont en capacité de produire 2 079 logements sur la période 2017-2022, ce qui se traduit par **un objectif de 346 logements en moyenne par an**,

- ▶ Mise en conformité des documents d'urbanisme avec le PLH par l'inscription des divers outils juridiques ou réglementaires permettant la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par la Communauté de communes de la Save-au-Touch,
- ▶ Mobilisation des capacités foncières suffisantes, en intensification et en extension, pour atteindre l'objectif de production, en s'appuyant en tant que de besoin sur l'EPFL du Grand Toulouse,
- ▶ Recherche des potentialités d'intensification urbaine et de renouvellement dans les centres-villes et centres-bourgs (DIA, DPU, mobilisation de l'outil partenarial MeDispo...),
- ▶ Accompagnement du développement par la programmation des équipements et services publics essentiels : crèches, écoles, voiries et réseaux (réalisation de l'assainissement collectif sur Sainte-Livrade et Mérenvielle), transports en commun...

<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Appui technique de la CCST aux communes pour adapter et harmoniser les documents d'urbanisme aux objectifs tant qualitatifs que quantitatifs du PLH,</li> <li>▶ Financement de l'évolution des documents d'urbanisme par les communes,</li> <li>▶ Appui technique de l'EPFL du Grand Toulouse pour la mobilisation et le portage du foncier,</li> <li>▶ Financement des équipements et services publics essentiels (communes, CCST) liés au développement de l'habitat sur le territoire.</li> </ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Opérateurs sociaux / ensemble des financeurs (Etat, Conseil départemental, Action Logement, Caisse des dépôts et Consignations, CAF) / ensemble des professionnels (promoteurs, aménageurs...)
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nombre et typologie des logements autorisés par an sur la CCST et par commune</li> <li>▶ Suivi annuel en commission habitat de la CCST de la réalisation des objectifs de production inscrits dans les feuilles de routes communales</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH

## Action 1.2 - Décliner ces objectifs de production de logements au niveau communal

### Contexte

La communauté de commune de la Save-au-Touch possède une double identité entre les communes urbaines (Plaisance du Touch, La Salvetat-Saint-Gilles et Léguevin) et les communes de la Vallée de la Save (Mérenvielle, Lévigac, Lasserre, Pradère-les-Bourguets, Sainte-Livrade), dans un cadre de vie à forte valeur paysagère (forêt de Bouconne, vallées du Touch, de la Save et de l'Aussonnelle) dont la préservation nécessite une polarisation de l'accueil des populations. L'objectif global de production de nouveaux logements a été réparti en fonction des préconisations du SCoT (secteurs en ville intense ou développement mesuré) et de l'offre des communes en services, en équipements et en transport en commun. Dans un but d'opérationnalité, cet objectif s'appuie également sur l'identification des fonciers disponibles et des projets existants ou envisagés par commune durant la période du PLH.

### Objectifs

► Décliner les objectifs de production de logements par commune dans le respect des principes de polarisation du SCoT, en compatibilité avec les capacités d'urbanisation ouvertes ou à ouvrir par les communes sur la période 2017-2022, dans la poursuite de l'équilibre de développement urbain/rural du précédent PLH.

► A partir du recensement des projets effectué, une déclinaison des objectifs par commune a été affinée, selon principes suivants :

- Dans les communes de la Vallée de la Save, l'accueil des nouveaux logements se réalisera préférentiellement dans le pôle de services de Lévigac (pôle de services identifié dans le SCoT) et de manière plus modérée dans les autres communes.
- Parmi les communes urbaines, Plaisance et Léguevin qui disposent d'un bon niveau d'équipements, confortent leurs rôles de pôles secondaires et continuent d'afficher des objectifs de production soutenus.
- L'objectif de production global de La Salvetat-Saint-Gilles tient compte de l'effort de production nécessaire au rattrapage de son déficit de logements sociaux programmé sur la période du PLH (voir action 2.1).

### Contenu et modalités de mise en oeuvre

	Construction globale	Moyenne / an
Léguevin	480	80
Plaisance-du-Touch	750	125
La Salvetat-Saint-Gilles	520	86
<b>Communes urbaines</b>	<b>1 750</b>	<b>291</b>
Lasserre	35	6
Lévigac	175	29
Mérenvielle	55	9
Pradère-Les-Bourguets	35	6
Sainte-Livrade	29	5
<b>Communes Vallée de la Save</b>	<b>329</b>	<b>55</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2079</b>	<b>346</b>

Le détail des projets et des capacités foncières identifiés figure dans chaque fiche communale du programme d'actions territorialisé.

<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Appui technique de la CCST aux communes pour adapter et harmoniser les documents d'urbanisme aux objectifs tant qualitatifs que quantitatifs du PLH,</li> <li>▶ Financement de l'évolution des documents d'urbanisme par les communes,</li> <li>▶ Appui technique de l'EPFL du Grand Toulouse pour la mobilisation et le portage du foncier,</li> <li>▶ Financement des équipements et services publics essentiels (communes, CCST) liés au développement de l'habitat sur le territoire.</li> </ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Opérateurs sociaux / ensemble des financeurs (Etat, Conseil départemental, Action Logement, Caisse des dépôts et Consignations, CAF) /EPFL / ensemble des professionnels (promoteurs, aménageurs...)
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nombre et typologie des logements autorisés par an sur la CCST et par commune</li> <li>▶ Suivi annuel en commission habitat de la CCST de la réalisation des objectifs de production inscrits dans les feuilles de routes communales</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH

## Action 1.3 - Maîtriser la consommation foncière

<b>Contexte</b>	<p>Située aux franges de la métropole toulousaine, le territoire de la Save-au-Touch dispose d'espaces agricoles et naturels à fortes valeurs économique ou paysagère qui côtoient les zones urbanisées. La maîtrise et la gestion du développement urbain constituent un enjeu fort de préservation des ressources et de la qualité du cadre de vie des habitants de ces communes.</p> <p>Le précédent PLH a enregistré une tendance à la baisse de la consommation foncière pour l'habitat, dans les communes de la Vallée de la Save, comme dans les communes urbaines. Celle-ci s'explique par la progression de la part de l'habitat individuel groupé et des logements collectifs dans la production nouvelle.</p> <p>Le coût du foncier élevé contribue également à expliquer la réduction de la taille des parcelles constatée, les particuliers, notamment les primo-accédants, n'ayant pas les budgets pour acheter de grandes parcelles. Dans ce sens, de nouvelles formes d'habitat, plus denses, se développent.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Maîtriser la consommation foncière (en intensification comme en extension) pour économiser la ressource et préserver l'espace naturel et agricole</li></ul>
<b>Contenu et modalités de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Promotion de formes d'habitat plus compactes, dans la suite de la tendance enregistrée sur la période récente (petits collectifs, individuel groupé...).</li><li>▶ Mobilisation du parc ancien en réhabilitation (vacants ou non) pour répondre à des besoins spécifiques (locatif social en diffus en partenariat avec des bailleurs sociaux, logement d'urgence, logements adaptés aux personnes âgées...)</li><li>▶ Intensification urbaine, par un effort d'optimisation des espaces libres d'occupation en milieu urbain (« dents creuses », fonds de parcelles...) et de renouvellement urbain (bâti ancien dégradé...), dans les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements et de services</li><li>▶ Respect des densités préconisées en ville intense / développement mesuré</li><li>▶ Encourager l'augmentation de la densité, dans les secteurs particulièrement dotés en services, équipements publics, transports en commun</li></ul>
<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Suivi des DIA, utilisation du DPU, notamment dans les centres des bourgs et en diffus dans le pavillonnaire.</li><li>▶ Utilisation de l'outil MeDispo pour le repérage des potentiels fonciers libres, en intensification ou renouvellement urbain</li><li>▶ Recours à la maîtrise publique du développement, quelle que soit sa forme, au travers d'opérations d'aménagement concerté et de lotissements communaux (maîtrise du projet urbain et de son rythme de développement)</li></ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Ensemble des professionnels (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs...) / EPFL
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Surface foncière consommée par logement autorisé</li><li>▶ Taille moyenne des parcelles des maisons individuelles</li></ul>
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH

## Action 2.1 - Renforcer le parc locatif social

### Contexte

Les trajectoires résidentielles ne sont plus linéaires et chaque ménage peut être soumis à des aléas susceptibles d'affecter plus ou moins durablement sa situation face au logement (maladie, décès du conjoint, perte d'emploi, séparation, etc.). La précarisation de la situation économique d'une partie des ménages, même salariés, contribue également à générer des besoins en logements à loyers modérés.

Sur la Save-au-Touch, l'effort de production de logements locatifs à loyers modérés a été conséquent au cours du précédent PLH, puisque près de 900 logements locatifs sociaux ont été financés sur la période 2010/2016. Cet effort de diversification du parc qui a impliqué l'ensemble des communes, permet de mieux répondre à la demande, mais le besoin reste important et la programmation des logements aux loyers les moins élevés (PLAi) reste encore insuffisante au regard des revenus des ménages en attente d'un logement.

En outre, les communes de Plaisance-du-Touch, Léguevin et La Salvetat-Saint-Gilles sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2016, 741 logements sociaux étaient dénombrés manquants par l'Etat sur ces trois communes, pour répondre à l'objectif de 20% de logements sociaux dans les résidences principales : 311 logements sociaux pour Plaisance-du-Touch, 124 pour Léguevin et 307 pour La Salvetat-Saint-Gilles.

### Objectifs

- ▶ Poursuivre la diversification du parc de logements des communes de la Save-au-Touch sur la durée du PLH,
- ▶ Programmer un nombre de logements locatifs aidés permettant de répondre aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU pour les 3 communes urbaines et aux objectifs de diversité inscrits dans le SCoT pour les communes de la Vallée de la Save,
- ▶ Développer une part significative de l'offre nouvelle à destination des populations très modestes, en priorité sur les centralités (travailleurs pauvres),
- ▶ Répondre à un besoin de transparence, de meilleure information et de simplification des démarches des demandeurs de logements sociaux.

### Contenu et modalités de mise en oeuvre

- ▶ Déclinaison des objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune, sur la base des hypothèses de croissance du parc exposées plus haut et selon les principes suivants :

- Pour les communes assujetties à la loi SRU, l'effort de production devra couvrir environ 2/3 des logements comptabilisés manquants au 01/01/2016 (le PLH couvrant 2 périodes triennales), déduction faite des reports de la période triennale 2014/2016 pour les communes de Léguevin et Plaisance-du-Touch.

Cet objectif sera augmenté des logements sociaux nécessaires à l'accompagnement du développement résidentiel, à hauteur également de 20% minimum des nouvelles résidences principales (l'estimation de l'accroissement des résidences principales sur la période du PLH correspond à l'objectif de production communal de nouveaux logements).

- Pour les communes de la Vallée de la Save, ce renforcement du parc social passe par une contribution à la diversité, à hauteur d'au moins 10 % de la production nouvelle.

- ▶ **Au sein d'une production majoritairement financée en PLUS**, programmation d'une part significative de l'offre nouvelle de logements sociaux à destination des populations très modestes, en priorité sur les centralités et les polarités. **Un objectif minimal de 30 % de logements locatifs très sociaux (PLAi) est défini.**

**A contrario, la production de logements sociaux financés en PLS sera limitée à un maximum de 10 % des logements neufs.**

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune sont récapitulés dans le tableau suivant :

	Construction globale	dt logts locatifs sociaux	dt au minimum PLAi	dt au maximum PLS
Léguévin	480	130	39	13
Plaisance-du-Touch	750	300	90	30
La Salvetat-Saint-Gilles	520	200*	60*	20*
<b>Communes urbaines</b>	<b>1 750</b>	<b>630</b>	<b>189</b>	<b>63</b>
Lasserre	35	5		
Lévignac	175	35		
Mérenvielle	55	10		
Pradère-Les-Bourgets	35	4		
Sainte-Livrade	29	2		
<b>Communes Vallée de la Save</b>	<b>329</b>	<b>56</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>2079</b>	<b>686</b>		

*\* pour La Salvetat-Saint-Gilles, cet objectif déjà conséquent au regard de la production globale sur la période, constitue le minimum de production à réaliser au regard du seul rattrapage attendu, étant entendu que cet objectif devra être augmenté d'une production supplémentaire de 20 % de LLS, afin d'accompagner l'accroissement des RP (voir feuille de route communale)*

**Contenu et modalités de mise en oeuvre (Suite)**

- Mobilisation du parc existant pour une production en acquisition-amélioration, notamment pour répondre à des besoins spécifiques : hébergement d'urgence, temporaires, d'insertion, logements locatifs très sociaux, logements gérés par des associations.
- Elaboration du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (loi ALUR) pour répondre au besoin de meilleure information et de simplification des démarches des demandeurs. Le PPGDLSID s'inscrit dans le prolongement d'autres mesures visant à simplifier les démarches des demandeurs de logements sociaux, telles que l'instauration au niveau national d'un formulaire et d'un dossier unique du demandeur, ou le système d'enregistrement et de gestion de la demande mis en place par les partenaires du logement social dans le département de Haute-Garonne (Imhoweb).

**Moyens de mise en oeuvre**

- Mobilisation des outils fonciers, financiers et réglementaires en faveur de la diversité sociale de l'habitat permettant de programmer une part de logements locatifs aidés dans les opérations d'aménagement. En particulier, mise en place des servitudes de mixité sociale dans les PLU ;
- Utilisation des outils de veille pour initier des opérations dans le parc existant (DIA, DPU, pré-emption, acquisition amiable) sur des besoins spécifiques.

**Portage de l'action**

Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes

**Partenaires**

Ensemble des financeurs (Etat, Département de Haute-Garonne, Action Logement, Caisse des dépôts et Consignations) et opérateurs du logement social

**Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- Demande en logement locatif social au niveau de la CCST
- Nombre de logements sociaux financés / livrés selon le mode de financement par commune
- Evolution du taux de logements SRU des communes soumises à l'art.55

**Calendrier**

Durée du PLH

## Action 2.2 - Développer l'accèsion sociale et abordable pour les jeunes familles

<b>Contexte</b>	<p>Du fait d'un marché de l'accèsion relativement onéreux, dans le neuf comme dans l'ancien, une partie des ménages, notamment les jeunes familles primo-accédantes, ne peuvent pas prétendre à l'acquisition d'un bien immobilier sur la Save-au-Touch, projet qu'ils réalisent sur les territoires limitrophes où les prix de marché sont moins élevés.</p> <p>Dans ce contexte, la communauté de communes souhaite poursuivre le développement d'une offre en accèsion abordable, pour les jeunes ménages notamment, afin de leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel au sein de la Save-au-Touch et de renforcer la diversité sociale du territoire.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Favoriser la programmation de logements en accèsion abordable, notamment sous financements PSLA, au sein des opérations de constructions nouvelles, avec un objectif indicatif de 60 logements/an en accèsion-sociale.</li></ul>
<b>Contenu et modalités de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Travail en partenariat avec les bailleurs sociaux et promoteurs pour développer lors des réflexions sur les programmes, une part de produits logements en accèsion abordable dans les opérations nouvelles.</li><li>▶ Promouvoir cette offre dans un environnement favorable aux familles, à proximité d'équipements scolaires, crèches et services de proximité, bénéficiant d'une desserte en transports en commun.</li></ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Etat Département de Haute-Garonne Bailleurs sociaux / promoteurs
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nombre de PSLA réalisés sur le territoire communautaire et par commune</li></ul>
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH

## Action 3.1 - Prévenir la déqualification du parc existant

**Contexte**

Le parc de logements de la Save-au-Touch est un parc relativement récent qui compte une faible part de logements vacants, dégradés ou vétustes. Si ce constat ne justifie pas la mise en place d'une intervention de type OPAH, il s'agit néanmoins pour la collectivité, de contribuer à la sensibilisation des propriétaires privés sur ces questions, d'être en capacité de les orienter vers les points d'information et d'aide à l'amélioration de l'habitat.

Par ailleurs, le diagnostic fait ressortir de possibles situations de vulnérabilité ou de fragilité sur des copropriétés situées sur Plaisance-du-Touch et Léguevin dont il n'est pas aisé de connaître les facteurs qui sont souvent multiples (bâti et/ou à enjeux financiers et sociaux). Ces possibles situations de dégradations et le développement d'un parc lié à la défiscalisation impliquent d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriétés.

Enfin, le parc locatif social localisé sur la Save-au-Touch est lui aussi relativement récent et l'entretien de ce patrimoine est réalisé régulièrement par les bailleurs dans le cadre de leurs plans stratégiques. La réhabilitation thermique est néanmoins une question majeure pour en maintenir l'attractivité (voir aussi action 3.2)

**Objectifs**

- ▶ Lutter contre la dégradation du bâti existant et l'habitat indigne, afin de contribuer à dynamiser les centres-bourgs
- ▶ Etre en mesure d'intervenir sur des copropriétés fragilisées avant que celles-ci ne connaissent des dysfonctionnements
- ▶ Poursuivre l'entretien, la requalification et l'adaptation du parc locatif social ancien, pour maintenir son attractivité

**Contenu et modalités de mise en oeuvre**

- ▶ Soutien à la mise en oeuvre du PIG visant notamment l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées et la lutte contre l'habitat indigne, porté par le département de Haute-Garonne jusqu'en 2018 ; diffusion dans les communes d'une information sur ce dispositif et les horaires des permanences.
- ▶ Amélioration de la connaissance du parc de logements en copropriétés sur le territoire :
  - réalisation d'un diagnostic spécifique sur les 9 copropriétés repérées comme potentiellement fragiles sur Plaisance et Léguevin, afin d'identifier les dysfonctionnements éventuels et proposer les mesures ad hoc,
  - mise en place d'un dispositif de veille pérenne sur les copropriétés de la Save au Touch.
- ▶ Poursuite par les bailleurs sociaux de la requalification de leur parc et de l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie de certains locataires.

**Moyens de mise en oeuvre**

- ▶ Mise à disposition depuis début 2017 d'un local situé sur la commune de Plaisance-du-Touch, permettant la tenue des permanences du PIG départemental,
- ▶ Diagnostic sur les 9 copropriétés potentiellement fragiles : repérage et visites terrain, contact avec les syndicats, mobilisation des données sur le bâti et les occupants etc. ; partenariat envisagé avec l'ADIL31
- ▶ Mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés dans le cadre du programme partenarial avec l'aua/T (évolution à étudier de l'Observatoire des copropriétés de l'aire urbaine de Toulouse pour ajuster la veille à la problématique du territoire de la Save-au-Touch) ; mobilisation des données Anah sur les copropriétés fragiles et du registre national des copropriétés.

**Portage de l'action** Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes

**Partenaires** Etat / Département /Anah  
Bailleurs sociaux / Adil 31  
aua/T

**Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- ▶ Nombre de permanences PIG et évolution de leur fréquentation
- ▶ Evolution du nombre de dossier d'amélioration de l'habitat déposés
- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux réhabilités /an
- ▶ Nombre et évolution du nombre de copropriétés repérées à risque de déqualification

**Calendrier** Durée du PLH  
Relais du PIG départemental à ajuster éventuellement au-delà de 2018.

REÇU EN PREFECTURE  
le 27/12/2017  
Application agréée E-legalite.com

## Action 3.2 - Encourager l'amélioration de la performance énergétique des logements

<b>Contexte</b>	<p>La question de la lutte contre le changement climatique et de la maîtrise des consommations énergétiques dans le logement est au cœur des préoccupations des pouvoirs publics et des politiques locales de l'habitat (cf. Loi emportant engagement pour l'environnement dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte).</p> <p>Le caractère récent du parc de logements de la Save au Touch (seulement 21% du parc de logements date d'avant 1975), ne doit pas masquer cette problématique. Une partie des habitants peut être localement impactée par la précarité énergétique, notamment dans les noyaux anciens : les ménages en situation de précarité énergétique ont des ressources très modestes et occupent des logements le plus souvent en étiquette E, F ou G du DPE, qui peuvent cumuler d'autres désordres techniques (non décence, insalubrité, forte dégradation...).</p> <p>Le parc locatif social localisé sur la Save-au-Touch est lui aussi relativement récent. La réhabilitation thermique des logements est néanmoins essentielle pour maintenir l'attractivité de ce parc, autant pour ne pas creuser l'écart qualitatif entre les parcs neufs et anciens, que pour faire baisser les factures énergétiques des locataires.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Encourager l'amélioration des performances énergétiques des logements, en favorisant l'information des propriétaires et la mise en œuvre du PIG départemental visant à lutter contre la précarité énergétique, sur les communes de la Save-au-Touch.</li><li>▶ Poursuivre la réhabilitation thermique du parc locatif social, autant pour ne pas creuser l'écart qualitatif entre les parcs neufs et anciens que pour faire baisser les factures énergétiques des locataires</li></ul>
<b>Contenu et modalités de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ouverture d'une permanence hebdomadaire de l'Espace Info Energie à Plaisance-du-Touch, destinée aux particuliers de la Communauté de Communes de la Save au Touch et de la commune de Fontenilles, qui propose un accompagnement et des conseils gratuits, sur les travaux d'économies d'énergie : rénovation énergétique de logements, constructions neuves, aides financières, éco-gestes...</li><li>▶ Soutien à la mise en œuvre du PIG visant notamment à lutter contre la précarité énergétique, porté par le département de Haute-Garonne jusqu'en 2018 ; tenue d'une permanence mensuelle et diffusion dans les communes d'une information sur ce dispositifs et les horaires des permanences.</li></ul>
<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	Mise à disposition depuis début 2017 d'un local situé sur la commune de Plaisance-du-Touch, permettant la tenue des permanences de l'Espace Info Energie et du PIG départemental,
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Etat Département de la Haute-Garonne / Anah / Ademe
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nombre de logements ayant fait l'objet d'une amélioration thermique parc privé/parc social</li><li>▶ Nombre de permanences de l'Espace Info Energie et évolution de leur fréquentation</li><li>▶ Nombre de permanences PIG et évolution de leur fréquentation</li><li>▶ Evolution du nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat déposés</li></ul>
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH Relais du PIG départemental à ajuster éventuellement au-delà de 2018.

## Action 3.3 - Renforcer l'attractivité des centres-bourgs

<b>Contexte</b>	<p>L'installation ou le maintien des ménages dans une commune ne sont pas déterminés uniquement par le marché immobilier, le logement à lui seul ne conditionnant pas l'attractivité résidentielle d'un territoire.</p> <p>Celle-ci renvoie également à la qualité du cadre de vie, capable de satisfaire les aménités attendues par les ménages dans leur diversité et aux différentes étapes de leurs parcours de vie (personnes seules ou familles, jeunes ou personnes âgées...)</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Mobiliser les différentes politiques publiques au service de l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes</li></ul>
<b>Contenu et modalités de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Accompagnement du développement de l'offre de logement par une action globale sur le maintien des commerces, l'adaptation de l'offre de services et d'équipements de proximité, de transports en commun, la qualité des espaces publics et des espaces verts,... afin de constituer un cadre de vie durablement attractif pour les ménages dans leur diversité.</li><li>▶ Des réflexions à mener sur le choix des formes urbaines, la qualité paysagère des entrées de bourgs, d'équilibre entre la rénovation du tissu existant et les extensions urbaines mesurées...</li></ul>
<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Action foncière et immobilière permettant de conduire des projets sous maîtrise de la collectivité,</li><li>▶ Ingénierie d'élaboration des PLU (PADD), réflexions menées dans les contextes d'élaboration ou de révision des documents cadres (SCoT de la Grande agglomération toulousaine, Schéma d'amélioration de l'accessibilité des services au public...)...</li></ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Etat, Département de Haute-Garonne Professionnels de l'aménagement / CAUE aua/T
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	A définir selon projets
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH

## Action 4.1 - Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les plus vulnérables

<b>Contexte</b>	<p>Le territoire de la Save-au-Touch n'est pas un secteur où les problématiques des ménages en situation de précarité sont fortement accusées. Cependant, des logements doivent permettre de répondre aux situations d'urgence et de détresse qui nécessitent une intervention rapide : des solutions d'hébergement doivent être trouvées sur la commune de résidence ou dans les environs immédiats.</p> <p>Les demandes d'hébergement sont issues de jeunes (souvent en rupture familiale), de femmes avec enfants ou d'hommes seuls, en situation de grande difficulté (expulsions, violences conjugales, différents familiaux, difficultés psychologiques...).</p> <p>Le territoire de la Save-au-Touch compte actuellement quatre logements temporaires équivalents à 15 places, localisés à Plaisance-du-Touch et Léguevin.</p> <p>Le PLH 2010/2015 prévoyait un objectif de création de 17 places supplémentaires au sein des communes urbaines (en plus des 15 places existantes) et de 2 logements dans les communes de la Vallée de la Save. Cet objectif n'ayant pas été atteint, il est reconduit dans le cadre du PLH 2017/2022</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Mieux répondre aux personnes en difficultés momentanées et aux personnes en situation de détresse, en développant l'offre d'hébergement existante et en apportant à ces personnes un accompagnement social, en lien avec le PDHALPD.</li></ul>
<b>Contenu et modalités de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Création de 15 à 20 places d'hébergement d'urgence supplémentaires, selon la ventilation suivante :<ul style="list-style-type: none"><li>- 5 places sur Plaisance-du-Touch</li><li>- 4 places sur Léguevin</li><li>- 8 places sur La Salvetat-Saint-Gilles,</li><li>- 2 logements sur les communes de la vallée de la Save.</li></ul></li><li>▶ Des localisations en centre-ville (proche des commerces et des TC) seront préférentiellement recherchées et mobilisées éventuellement dans le parc ancien par le biais du DPU.</li><li>▶ Accompagnement des ménages et gestion locative adaptée afin de faciliter leur parcours résidentiel.</li></ul>
<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Coûts d'acquisition et éventuellement d'aménagement des logements (communes, bailleurs sociaux)</li><li>▶ Gestion des logements par les CCAS (perception de l'allocation de logement temporaire si logements agréés).</li><li>▶ Coût de gestion résiduel pris en charge par la CCST (en plus de la garantie des loyers et des frais d'entretien et de remise en état).</li><li>▶ Accompagnement des ménages par les travailleurs sociaux des CCAS communaux</li></ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Département de Haute-Garonne, Etat, bailleurs et opérateurs sociaux
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nombre de places créées</li><li>▶ Nombre de ménages logés, taux d'occupation, durées des séjours</li><li>▶ Nombre de demandes déposées/satisfaites</li></ul>
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH

## Orientation 4 - Répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat

# Action 4.2 - Soutenir l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population

<b>Contexte</b>	<p>La population âgée de la Save-au-Touch devrait voir son poids progresser comme partout ailleurs. Les personnes âgées souhaitent en majorité rester à domicile le plus longtemps possible, ce qui nécessite une adaptation des conditions d'habitat, et in fine de l'offre de logements, tant en neuf que dans l'existant. En fonction de l'âge, de l'état de santé, du lieu de vie et de la solvabilité des ménages, les besoins en logements diffèrent.</p> <p>Dans la Save-au-Touch, une résidence dédiée aux séniors comportant 15 logements a été livrée fin 2014 par Les Chalets à Plaisance. Sur Lévigac, deux opérations mixtes, portées par des bailleurs sociaux, devraient comporter des logements ordinaires ainsi que des logements dédiés aux séniors en rez-de-chaussée (logements adaptés, salle commune avec services). Sur La Salvetat-St-Gilles, une opération similaire portée par un promoteur privé est en projet.</p> <p>Pour les résidences spécialisées, la Save-au-Touch dispose de trois établissements privés, soient près de 250 lits en structures spécialisées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées privés sur Plaisance : Résidences « Occitanie » (93 lits) et « Le Prat » (95 lits) ;</li><li>- un EHPA privé sur Légevin : la résidence « Curtis » (64 lits) comprenant un pôle Alzheimer.</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Permettre le maintien à domicile de la population âgée en proposant sur le territoire de la communauté de communes, une offre d'habitat propice aux seniors et suffisamment diversifiée pour répondre à l'étendue de leurs aspirations et besoins.</li></ul>
<b>Contenu et modalités de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Favoriser l'accès des particuliers à l'information délivrée dans le cadre du PIG départemental « adaptation des logements pour le maintien à domicile », en vigueur jusqu'en 2018 (conseils et aides financières) ; diffusion d'une information dans les communes sur le PIG et les horaires de la permanence tenue sur la commune de la Save-au-Touch,</li><li>▶ Dans les programmes neufs ou en réhabilitation, dans le parc social ou privé, inciter à réserver des logements, accessibles et équipés pour faciliter la vie des personnes vieillissantes et pour les personnes handicapées, en rez-de-chaussée ou 1er étage (sans être spécifiquement dédiés). Des localisations en centres-villes et centres-bourgs proches des commerces et des TC) seront préférentiellement recherchées et mobilisées éventuellement dans le parc ancien par le biais du DPU.</li><li>▶ Poursuite par les bailleurs sociaux de l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie en fonction des besoins de leurs locataires.</li></ul>
<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Mise à disposition d'un local d'accueil de la permanence du PIG départemental sur la commune de Plaisance-du-Touch</li></ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Département et opérateur du PIG/ Anah Bailleurs sociaux, promoteurs
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nombre de logements propices au maintien à domicile des personnes âgées dans le parc / par commune (repérage à initier dans le cadre de l'observatoire)</li><li>▶ Nombre de logements adaptés dans le cadre du PIG</li></ul>
<b>Calendrier</b>	Durée du PLH. Relais du PIG départemental à réajuster éventuellement au-delà de 2018.

## Orientation 4 - Répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat

# Action 4.3 - Poursuivre l'accueil des gens du voyage

<b>Contexte</b>	<p>Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage de Haute-Garonne, élaboré conjointement par l'Etat et le Département, établi pour la période 2013-2018, précise les besoins en accueil des gens du voyage, vivant en caravane ou sédentarisés, et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté.</p> <p>En matière d'aménagement d'aires d'accueil, seules trois communes de la Communauté de communes de La Save-au-Touch (communes de + de 5 000 hab.) sont concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Plaisance-du-Touch pour 20 places (une aire de 28 places mutualisée avec la commune de Frouzins a été mise en service sur la période du PLH 2010/2015),</li><li>- La Salvetat-St-Gilles, pour la création de 16 places,</li><li>- Léguevin, pour la création de 16 places.</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Répondre aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la Save-au-Touch</li></ul>
<b>Contenu et modalités de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Réalisation d'une aire d'accueil mutualisée entre les communes de La Salvetat-Saint-Gilles et Léguevin, d'une capacité de 2 fois 16 places, sur un terrain d'environ 6500 m2 situé sur la commune de Léguevin (ER au PLU communal).</li></ul>
<b>Moyens de mise en oeuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Coût prévisionnel investissement (acquisition terrain et travaux) : 1,8 M€ HT</li><li>▶ Subvention de fonctionnement à mobiliser auprès de l'Etat (DDCSPP)</li></ul>
<b>Portage de l'action</b>	Communauté de communes de la Save-au-Touch / Communes
<b>Partenaires</b>	Communes Département de Haute-Garonne Etat
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nombre de places d'accueil réalisées sur la période</li><li>▶ Indicateurs de suivi du plan départemental</li></ul>
<b>Calendrier</b>	Planning prévisionnel de réalisation : <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Acquisition du terrain et études en 2017</li><li>▶ Travaux en 2018</li></ul>

## Action 5 - Renforcer les outils de pilotage et de suivi

**Contexte** Conformément à l'action 4.11 du PLH 2010-2015, la Communauté de Communes s'est dotée d'un dispositif d'observation qui apporte aux élus ainsi qu'aux partenaires et acteurs de l'habitat, un éclairage sur les évolutions du parc de logements aux échelles communales et intercommunales, ainsi que des données d'actualisation du diagnostic. Il permet d'alimenter le bilan triennal et le bilan final du PLH.

Ce dispositif demande à être consolidé du point de vue des champs d'observation, en lien avec le nouveau programme d'actions, et de l'animation du partenariat. Une poursuite de la dynamique de dialogue avec les partenaires, engagée dans le cadre des précédents PLH et consolidée lors de l'élaboration du présent PLH, est également souhaitable.

**Objectifs**

- ▶ Conforter le dispositif d'observation de la Communauté de communes de la Save-au-Touch, afin de permettre un suivi plus fin de la réalisation du programme d'actions et de réorienter si besoin les actions en fonction des évolutions constatées.
- ▶ Associer les partenaires et acteurs de l'habitat à la mise en œuvre du PLH (bailleurs sociaux notamment) afin de donner de la lisibilité aux actions menées, de travailler en cohérence et complémentarité pour une meilleure prise en compte des besoins du territoire de la Save-au-Touch, tout en faisant naître de nouvelles initiatives.

**Contenu et modalités de mise en œuvre**

- ▶ Organisation de temps d'information réciproques avec les différents partenaires (techniciens communaux, acteurs de l'habitat, notamment bailleurs sociaux), autour de la présentation des résultats,
- ▶ Élargissement du champ de l'observatoire afin de compléter le tableau de bord (notamment sur la thématique foncière) et d'alimenter les bilans à mi-parcours et annuel du PLH,
- ▶ Développer les échanges avec les acteurs de l'habitat et les autres observatoires locaux des PLH, et mutualiser les données.

**Moyens de mise en œuvre**

- ▶ Personnel dédié rattaché au service Aménagement du territoire de la Communauté de communes.
- ▶ Mobilisation des données des partenaires (Observatoire départemental de l'habitat, Observatoire partenarial aua/T...)

**Portage de l'action** Communauté de communes de la Save-au-Touch

**Partenaires**

- ▶ Etat
- ▶ Département de Haute-Garonne
- ▶ Services communautaires et communaux
- ▶ EPFL du Grand Toulouse
- ▶ Bailleurs sociaux / Action Logement / ADIL
- ▶ Professionnels de l'immobilier / Chambre des Notaires / UNPI
- ▶ Agence d'urbanisme de Toulouse aire métropolitaine

**Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- ▶ Nombre de réunions / événements organisés par an
- ▶ Réalisation des bilans mi-parcours et final

**Calendrier** Durée du PLH.

# PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISÉ

Le programme d'actions territorialisé est constitué des 8 fiches communales qui énoncent les enjeux en matière d'habitat propres à chaque commune et détaillent leurs engagements en matière de développement et de diversification de l'offre de logements.

# Commune de LA SALVETAT-ST-GILLES

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTIONS DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Ville intense / développement mesuré
<b>Développement</b>	Construire principalement les nouveaux logements dans la Ville intense, dans les zones d'influence des transports en commun définies par le SCoT. Accueillir un développement mesuré sur les territoires situés au-delà de la Ville intense
<b>Densités moyennes recommandées</b>	Secteur ville intense : 35 logements/ha Secteur développement mesuré : 10 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	30% de la production de logements sociaux devra être réservé au logement très social, sous des formes diversifiées (hébergement d'urgence, temporaire, d'insertion, logements locatifs très sociaux, logements gérés par des associations), localisés en priorité sur les centralités et les polarités

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	PLU approuvé le 22 novembre 2004
<b>Perspectives</b>	PLU en cours de modification pour redéfinition des règles de mixité sociale en UA, UB, UC : 30% de LLS à partir de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher et 50% de LLS à partir de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher (enquête publique septembre 2017). Une révision générale est envisagée.

### OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITE

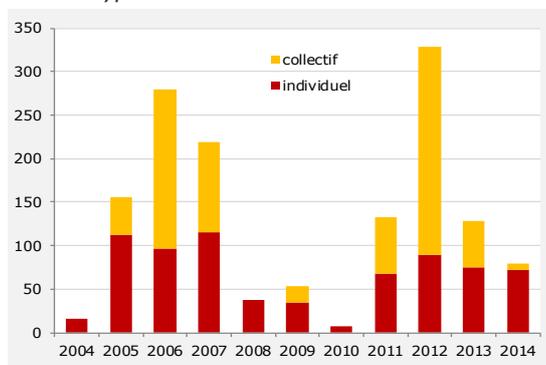
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU : tendre vers 20% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

# DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	La Salvetat-Saint-Gilles	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	7 293	37 189
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	+1,8 %	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>1</sup></b>		
1990	4,44	2,52
2013	1,71	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	20 %	23 %
Couples sans enfant	29 %	28 %
Couples avec enfant(s)	40 %	37 %
Familles monoparentales	10 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	74 %	68 %
Locataires du secteur privé	19 %	21 %
Locataires du secteur social	7 %	9 %
Autres statuts	1 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2015)	138	528
Logements commencés (2009-2014)	135	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	352	-
Taux SRU	10.69%	-
Nombre de logements sociaux manquants	307	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>		
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	29/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	11/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2014	124	693
Nombre d'attributions en 31/12/2014	97	445

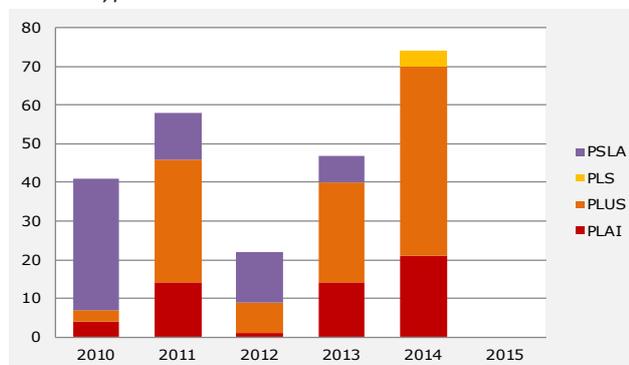
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2015

**Logements commencés**  
selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source : SOeS, Sit@del2

**Logements sociaux financés**  
selon le type de financement de 2010 à 2015



Source : Conseil Départemental

<sup>1</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Une urbanisation importante depuis la fin des années 80/début des années 90.</p> <p>Une commune dense en raison d'une surface relativement restreinte (5,75 km<sup>2</sup>), soit une densité moyenne de 1 350 habitants/km<sup>2</sup>.</p> <p>Un rajeunissement de la population en lien avec le développement de l'habitat et des effectifs scolaires non stabilisés.</p> <p>Deux groupes scolaires « Les Hauts de Saint Gilles » et « Le secteur du Château d'eau ».</p> <p>Ouverture de nouvelles classes en septembre 2016, en lien avec les dernières opérations d'habitat livrées, portant la capacité à 17 classes.</p> <p>- les actifs vont travailler en dehors de la commune engendrant des problèmes de circulation.</p>	<p align="center"><b>Maîtriser le développement de la population</b></p>	<p>Maîtriser l'urbanisation pour coordonner l'augmentation de population avec l'offre d'équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la station d'épuration est saturée. Une nouvelle station intercommunale sur l'Aussonnelle au nord de la Salvetat pour un équivalent de 25 000 habitants. PC déposé mi-2015 pour une livraison prévisionnelle fin 2018),</li> <li>- les actifs vont travailler en dehors de la commune engendrant des problèmes de circulation,</li> <li>- une offre en transports en commun encore limitée, notamment pour les locataires du parc social</li> </ul>
<p>Un taux SRU de 10.69 % au 1er janvier 2016, soit 307 logements sociaux manquants pour tendre vers un taux de 20% à l'horizon 2025.</p> <p>Un risque de mise en constat de carence par le Préfet à l'issue du bilan de la période 2014/2016.</p> <p>Un important effort de production sur la période récente pour réduire le déficit de logements SRU, notamment en introduisant une mixité de logements au sein des programmes neufs (PLU)</p>	<p align="center"><b>Renforcer la production locative sociale pour répondre aux objectifs de la loi SRU</b></p>	<p>Peu de foncier disponible et pas de réserve foncière communale. Quelques fonciers privés, mais des projets à définir pour après 2020.</p> <p>Des emplacements réservés pour équipements publics dont une résidence seniors.</p> <p>Des projets restants à livrer à court et moyen terme. Des potentialités en division parcellaire.</p> <p>Favoriser une production locative sociale dans tous les programmes de logements neufs.</p>
<p>Quelques bâtis dégradés en centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des aides de l'ANAH pas toujours attractives pour les ménages, avec des plafonds de ressources bas et des restes à charge importants pour les ménages</li> <li>- une rénovation du Château privé est en projet avec les Bâtiments de France. Acquisition des terrains attenants (6000 m<sup>2</sup>) par la commune pour ouverture au public.</li> </ul>	<p align="center"><b>Créer une centralité Redynamiser le centre-ville</b></p>	<p>Prévoir des infrastructures et des logements à proximité du centre-ville dans l'objectif de le revitaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un projet de requalification du cœur de ville,</li> <li>- mise en place de servitude de projet (un projet à consolider avec le CAUE),</li> <li>- créer une centralité autour d'une place en lien avec une opération comportant des logements,</li> <li>- un projet de création de résidence seniors de 10 logements (6 T1/ 4 T2) en centre-ville mais un problème de foncier à résoudre (équilibre d'opération).</li> </ul>
<p>Une aire d'accueil à créer sur la commune dans le cadre du schéma départemental.</p>	<p align="center"><b>Accueil des gens du voyage</b></p>	<p>Projet de mutualisation de l'aire d'accueil avec la commune de Léguevin.</p> <p>Emplacement réservé sur Léguevin pour 2 x 16 caravanes.</p>

## Les principaux programmes achevés depuis 2010 ou en cours

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
<b>Résidence « Les Jasmins » Avenue des Pyrénées</b>	26 logements Livrés en 2013	Accession privée	D4 Promotion	Foncier privé	22 T2 et 2 T4
<b>ZAC Apouticayre (AUa sur 21 ha) A l'est de la commune</b>	50 logements sociaux (dernière tranche de la ZAC en locatif social) Opération livrée en 2011	Opération mixte : locatif social, PSLA, Pass-Foncier et accession privée	Promomidi / Promologis	Foncier privé	Du locatif social en collectif, des logements privés en individuel. Problème de desserte par les TC. Des logements vacants.
<b>Villa Trévise (AUB1) Avenue du Château d'eau et des Italiens</b>	138 logements livrés en 2013	Opération mixte : locatif social, PSLA et accession privée	URBIS promotion / Patrimoine / La Toulousaine d'Habitation	Foncier privé	64 logements sociaux, 12 PSLA (dont une partie repassée en locatif), 62 accession privée.
<b>Avenue des Capitouls Centre-ville</b>	11 logements livrés fin 2013	Accession privée	SARL Delgado	Foncier privé	7 T2 et 4 T3
<b>18 avenue de Gascogne</b>	6 logements (6 T3) livrés fin 2011	Accession privée	SCCV Gascogne	Foncier privé	Opération collective en R+1 6 T3
<b>Impasses des Platanes</b>	4 logements	Accession privée	MARTY Particulier	Foncier privé	4T3
<b>Les Hauts de Saint-Gilles (AUB3) Chemin de Cérézou</b>	110 logements dont 44 logements sociaux Opération livrée en 2012	Opération mixte	Les Chalets	Foncier privé	32 PLUS et 12 PLAI 34 PSLA 32 terrains à bâtir
<b>Avenue des Capitouls Centre-ville</b>	12 logements dont 4 locatifs sociaux Opération livrée en 2016	Opération mixte	Les Chalets	Foncier privé	4 locatifs sociaux (PLUS) 8 PSLA
<b>Domaine de Gascogne Avenue de Gascogne Zone AUB sud-ouest de la commune</b>	136 logements dont 38 logements sociaux Prévu en 3 tranches	Opération mixte	URBAT / Patrimoine La Languedocienne	Foncier privé	1er tranche : 6 villas T5 livrées en 2014/2015 2e tranche : 32 T2 et T3 en cours commercialisation - livraison 2018. 26 PLUS et 12 PLAI financement 2013 - non encore livrés.

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

### Objectif communal de production de logements

520 logements

**Au moins 200 logements sociaux** à réaliser au titre du seul rattrapage SRU sur la période du PLH

Afin de ne pas creuser son déficit, la commune devra veiller à accompagner le développement de son parc de résidences principales **par une production supplémentaires de 20% de logements locatifs sociaux.**

### Objectif communal de diversification de l'habitat

D'un point de vue qualitatif, au sein d'une production majoritairement financée en PLUS, la commune s'engage à réaliser **au moins 30% de ces nouveaux logements en financement PLAi et au maximum 10% de ces nouveaux logements en PLS.**

Cet objectif s'appliquera autant sur les logements sociaux réalisés au titre du rattrapage SRU que sur les logements réalisés au titre de l'accompagnement du développement des résidences principales.

*Pour le seul rattrapage SRU, la ventilation serait donc la suivante :*

- au moins 60 logements financés en PLAi,
- au maximum 20 logements financés en PLS,
- le reste financé en PLUS.

### Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

Révision du PLU à engager pour ouverture à l'urbanisation, **après 2020**, d'une partie des terrains classés en zones AU0 fermées, afin de permettre la réalisation des opérations nécessaires pour atteindre les objectifs de diversification de l'habitat.

La commune s'engage en outre à mobiliser l'ensemble des outils favorisant la réalisation de logements sociaux. Le PLU de La Salvetat est en cours de modification et prévoira, en zones UA, UB, UC, la réalisation d'au moins 30% de LLS à partir de 200 m2 de surface de plancher et de 50% de LLS à partir de 500 m2 de surface de plancher.

Au-delà des servitudes de mixité sociale, la commune est incitée à mobiliser tous les outils de mise en œuvre de la diversité (OAP, prospection foncière et immobilière, maîtrise foncière ...)



## Les projets programmés ou envisagés sur la période du PLH

N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Remarques Etat d'avancement
			Total	dont LLS	
1	<b>Ilot de bâti ancien Centre-bourg</b> en face du Château (UA1)	Programme en cours de définition R+2	21	10	Projet étudié dans le cadre étude Cœur de ville par CAUE
2	<b>Zone Ub Est de la commune</b>	Opération mixte accession/LLS	60	25	Extension de 20 logements Permis modificatif à déposer
3	<b>Terrain avenue des Pyrénées/angle impasse des Gandilles</b> (zone Ub)	Programme en cours de définition	7	7	
4	<b>Terrain avenue des Pyrénées</b> (zoneUb)	Opération mixte accession/LLS	11	ND	Un lot réservé pour du LLS (nbre de logements à préciser)
5	<b>Zone AUC Centre-ville</b> (1.3 ha)	Opération mixte accession/LLS	46	23	Une partie réservée à de l'habitat groupé pour seniors
6	<b>Zone AUB2 Centre-ville</b> (1,8 ha)	Opération mixte accession/LLS (ind. et coll.) Livraison 2018	66	20	Projet d'éco-quartier avec 50% d'espaces verts, en lien avec l'opération « Villa Trévise »
7	<b>Terrain rue du château d'eau</b> En limite Plaisance(zone Ub)	Opération mixte accession/LLS Individuel groupé	16	5	
8	<b>Domaine de Gascogne</b> Av. de Gascogne Zone AUB	Opération mixte accession/LLS 2è tranche 3è tranche	32 48	10	1ère tranche de 56 logts dt 28 LLS livrée 2è tranche livrée en 2017 3è tranche livraison 2018
9	<b>Terrain chemin du Cézérou</b> (zone Ub)	Programme en cours de définition	ND	ND	Nbre de LLS à définir Terrain en partie inondable
10/11/12	<b>Zones AU0 fermées</b> Ouest et Sud de la commune	Projets à définir après 2020 1ère tranche à réaliser entre 2020 et 2022	170	85	Ouverture soumise à une révision du PLU
	Production estimée en diffus	Intensification Renouvellement	50	15	Sur la base de la moyenne des logements autorisés en diffus entre 2010/2015
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>Environ 520 logts</b>	<b>Dont environ 200 logements locatifs sociaux</b>	

# PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS



REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

# Commune de LASSERRE

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTIONS DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Développement mesuré
<b>Développement</b>	Développement prioritaire dans le noyau villageois par rapport à l'urbanisation de territoires (pixels)
<b>Densités moyennes recommandées</b>	Noyau villageois : 15 logements/ha Hors noyau villageois : 10 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	Produire au moins 10% de logements locatifs sociaux 30% de la production de logements sociaux devra être du logement très social, sous des formes diversifiées

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	PLU approuvé le 5 octobre 2015
<b>Perspectives</b>	-

### OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITE

#### Atteindre 1 230 habitants à l'horizon 2030

Soient environ 85 nouveaux logements

#### Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU

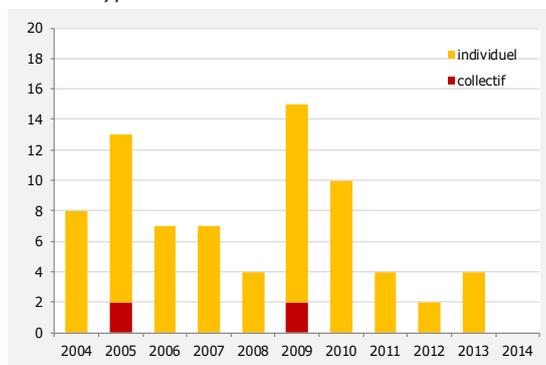
Des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

# DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Lasserre	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	1 018	37 189
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	+2,7 %	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>2</sup></b>		
1990	1,69	2,52
2013	1,80	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	19 %	23 %
Couples sans enfant	29 %	28 %
Couples avec enfant(s)	45 %	37 %
Familles monoparentales	5 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	80 %	68 %
Locataires du secteur privé	15 %	21 %
Locataires du secteur social	3 %	9 %
Autres statuts	2 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2015)	4	528
Logements commencés (2009-2014)	4	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	Non soumise	-
Nombre de logements sociaux manquants	Non soumise	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>		
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	0,2/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	0/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2014	9	693
Nombre d'attributions en 31/12/2014	2	445

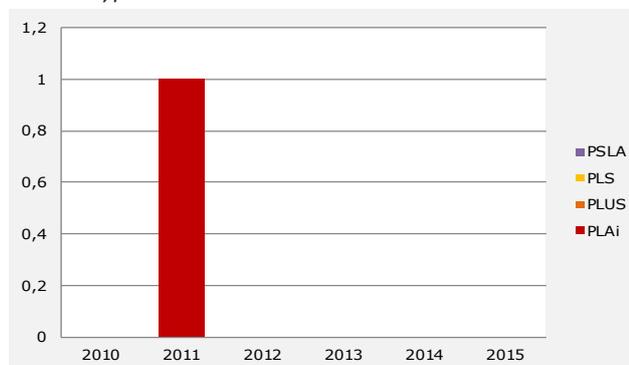
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2015

**Logements commencés**  
selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source : SOeS, Sit@del2

**Logements sociaux financés**  
selon le type de financement de 2010 à 2015



Source : Conseil Départemental

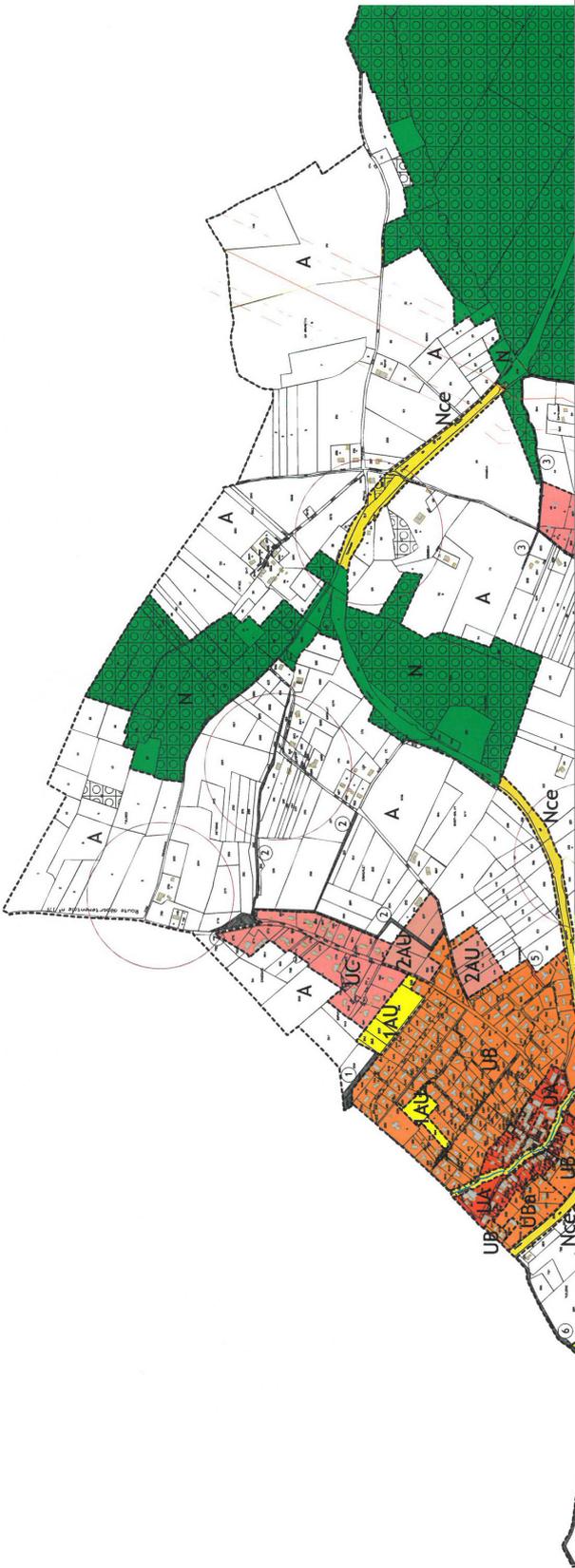
<sup>2</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

## ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Une nouvelle station d'épuration réalisée avec les communes de Pradère et Lévigac, mise en service en 2013, qui a permis d'augmenter la capacité d'accueil de la commune.</p> <p>Une commune résidentielle avec peu d'activités économiques et aucun commerce.</p> <p>Une population jeune et familiale. Les habitants travaillent principalement dans le secteur aéronautique.</p>	<p><b>Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune</b></p>	<p>Maîtriser les projets en amont : des négociations instaurées avec les propriétaires fonciers et les aménageurs (pas de foncier communal).</p> <p>Une école maternelle sur Lasserre et une école élémentaire sur Pradère, structures gérées par le SIVOM de la vallée de la Save. Des effectifs scolaires en hausse avec une ouverture d'une classe en maternelle pour la rentrée 2015 (4 classes au total) et une ouverture d'une classe en élémentaire à la rentrée 2016 (6 classes).</p> <p>Pas d'enjeu sur le parc ancien : peu de bâti dégradé ou attractif via le marché de la revente avec travaux.</p>
<p>Des difficultés de déplacements pour les personnes âgées : la commune ne dispose pas de commerce, ni de desserte par les transports en commun.</p>	<p><b>Accompagner le vieillissement de la population</b></p>	<p>Un CCAS permet de répondre aux demandes des personnes âgées (une permanence une fois par semaine).</p>
<p>Des demandes de logements qui portent tant sur la location, que l'accession :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un parc de logements avec une majorité de propriétaires occupants.</li> <li>- quelques maisons mises en location par des particuliers/investisseurs.</li> <li>- une offre locative sociale limitée mais en développement. Quelques demandes émanant des ménages de la commune ou des territoires avoisinants, mais des difficultés de déplacements liés à l'absence de transports en commun.</li> </ul> <p>L'offre de terrains à bâtir s'est raréfiée ces dernières années et les prix ont fortement augmenté. La taille des parcelles se réduit pour répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR (entre 500 et 800 m<sup>2</sup>). Certains ménages demandent des parcelles plus grandes en lien avec le cadre de vie de la Vallée de la Save (de 800 à 1 000 m<sup>2</sup>) : une concurrence s'opère avec le marché de l'Est gersois, (terrains plus grands et moins chers, hors marché de l'Isle Jourdain).</p>	<p><b>Diversifier le parc de logements</b></p>	<p>Un marché de la revente qui permet de répondre aux besoins en accession, mais à des niveaux de prix élevés.</p> <p>Pas de division parcellaire, les ménages ne sont pas demandeurs à ce jour.</p> <p>La commune dispose de deux logements communaux dans le bâti ancien du centre-bourg (un avec financement du Conseil départemental, l'autre financé par la Mairie). Un des deux logements communal va faire l'objet de réhabilitation (suite au départ d'une personne âgée pour rapprochement familial).</p> <p>Un programme de location social « La Prairie de Lasserre » livré en 2012 par Colomiers Habitat (12 logements) a permis de loger des familles et des retraités, dont la majorité est issue de Lasserre ou des territoires avoisinants.</p>

## Les principaux programmes achevés depuis 2010 ou en cours

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
« La Prairie de Lasserre » en centre-bourg	12 logements	Locatif social Appartements et maisons individuelles	Colomiers Habitat	Colomiers Habitat	22 T2, 7 T3 et 3 T4



REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

**Objectif communal  
de production de logements**

**35 logements**

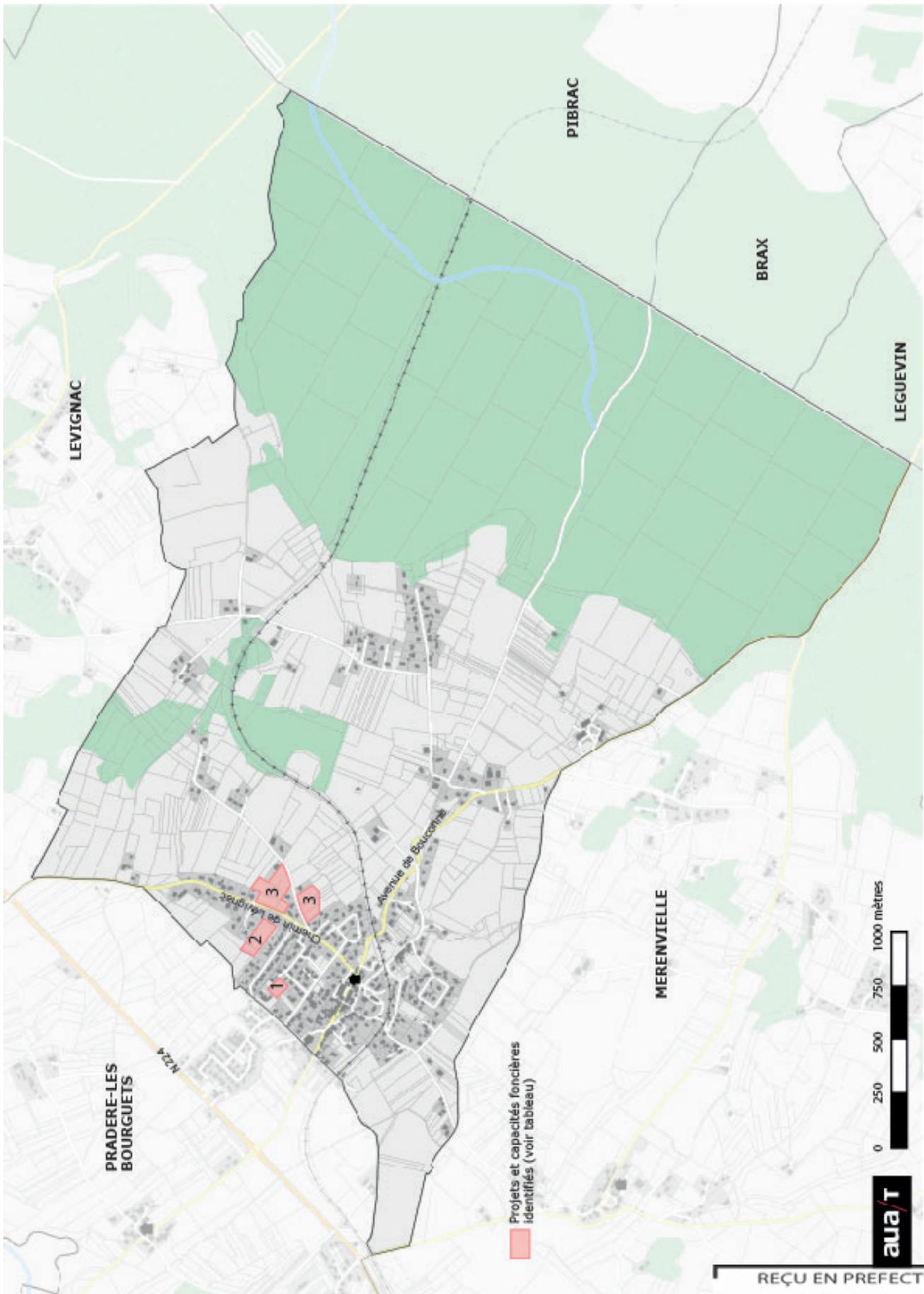
**Objectif communal  
de diversification de l'habitat**

**5 logements locatifs sociaux**

## Les projets programmés ou envisagés sur la période du PLH

N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Opérateur	Remarques Etat d'avancement
			Total	dont LLS		
1	<b>Zone 1AU Nord</b>	Opération mixte accession libre et locatif social Individuel	20/22	4	Garona Bailleur social à préciser	
2	<b>Zone 1AU sud</b>	Opération mixte accession libre et locatif social Individuel	8/9	1	ARP Foncier Bailleur social à préciser	
3	<b>Zone 2AU fermée (4,6 ha)</b>	Programme en cours de définition	ND	ND	Privé	Un rapprochement avec des aménageurs, mais un projet restant à définir (zone à ouvrir à l'urbanisation après 2020).
	<b>Bourg</b>	Opération mixte accession/LLS	5	ND	Privé	Des divisions sur de grands terrains (pour enfants ou vente en vue retraite)
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>35</b>		<b>Dont 5 logements locatifs sociaux</b>	

# PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS



# Commune de LÉGUEVIN

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTIONS DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Ville intense / développement mesuré
<b>Développement</b>	Construire principalement les nouveaux logements dans la Ville intense, dans les zones d'influence des transports en commun définies par le SCoT. Accueillir un développement mesuré sur les territoires situés au-delà de la Ville intense.
<b>Densités moyennes recommandées</b>	Secteur ville intense : - 50 logements/ha dans la zone d'influence d'un transport en commun performant prévu au PDU/SCoT - 35 logements/ha au-delà  Secteur développement mesuré : 10 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	30% de la production de logements sociaux devra être réservé au logement très social, sous des formes diversifiées (hébergement d'urgence, temporaire, d'insertion, logements locatifs très sociaux, logements gérés par des associations), localisé en priorité sur les centralités et polarités.

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	PLU : 3ème révision approuvée le 26 juin 2013. Deux modifications simplifiées en 2015 et 2016. Révision en cours approuvée fin 2017
<b>Perspectives</b>	Nouvelle révision à engager (délibération prévue en septembre 2017)

### OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITÉ

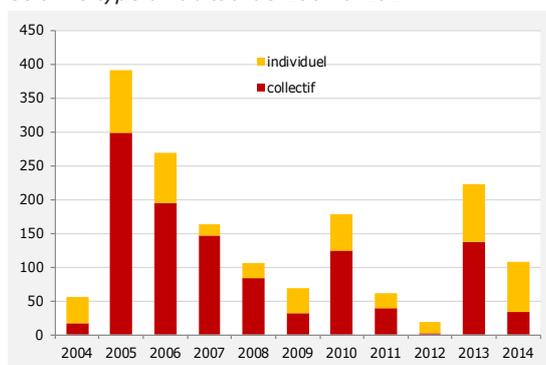
Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU : tendre vers 20% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025

# DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Léguévin	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	<b>8 692</b>	<b>37 189</b>
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	+2,1%	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>3</sup></b>		
1990	2,27	2,52
2013	2,07	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	28 %	23 %
Couples sans enfant	24 %	28 %
Couples avec enfant(s)	36 %	37 %
Familles monoparentales	11 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	59 %	68 %
Locataires du secteur privé	29 %	21 %
Locataires du secteur social	11 %	9 %
Autres statuts	1 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2015)	116	528
Logements commencés (2009-2014)	117	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	632	-
Taux SRU	16,73%	-
Nombre de logement sociaux manquants	124	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>		
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	41/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	26/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2015	161	693
Nombre d'attributions en 31/12/2015	145	445

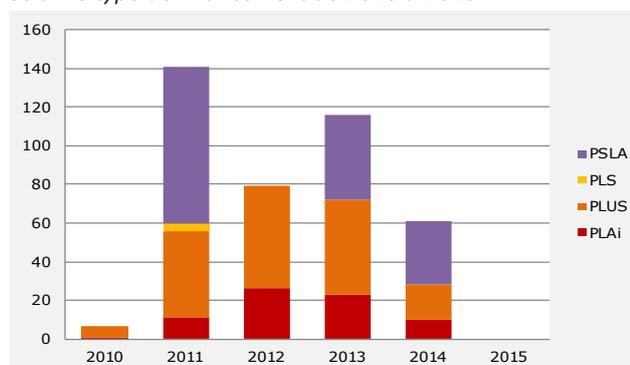
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2015

**Logements commencés**  
selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source: SOeS, Sit@del2

**Logements sociaux financés**  
selon le type de financement de 2010 à 2015



Source: Conseil Départemental 31

<sup>3</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Une croissance démographique importante, avec un renouvellement de la population sur la période récente de par le rythme de construction neuve et le processus de décohabitation. Deux classes supplémentaires ont été créées à la rentrée 2015.</p> <p>Une offre en logements qui tend à se diversifier par un recours accru à la maîtrise des opérations d'aménagement de type ZAC ou éco-quartiers, en vue de répondre aux besoins en logements, notamment des primo-accédants. Pour autant, le parc de logements ne répond que partiellement à la demande, tant en accession qu'en locatif.</p> <p>Des difficultés d'accès aux grands logements pour les ménages, tant en location privée que sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des niveaux de loyers élevés pour les maisons mises en location,</li> <li>- une offre de grands logements restreinte dans le parc locatif social et un faible turn-over.</li> </ul> <p>Un taux de rotation important sur les T2/T3, tant en location privée que sociale.</p>	<p align="center"><b>Poursuivre la diversification du parc du logements</b></p>	<p>Prévoir la création de classes ou d'un groupe scolaire supplémentaire, pour les années à venir.</p> <p>Peu de réserves foncières communales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plus des deux-tiers de la superficie de la commune sont classés en zone naturelle ou agricole,</li> <li>- l'outil expropriation, actuellement peu exploité, peut être ponctuellement envisageable.</li> </ul> <p>Privilégier les PUP avec des OAP, aux ZAC considérées comme trop contraignantes dans leur mise en œuvre.</p> <p>Privilégier le développement d'une offre en accession en logements individuels sur de petites parcelles pour répondre à la demande familiale.</p> <p>Quelques demandes de logements collectifs, notamment en location privée ou sociale, émanant de jeunes ménages.</p>
<p>Un taux SRU de 16,73 % au 1er janvier 2016, soit un rattrapage d'environ 124 logements sociaux pour tendre vers un taux de 20% à l'horizon 2025.</p> <p>Un important effort de production sur la période récente pour réduire le déficit de logements sociaux, notamment en introduisant une mixité de logements au sein des programmes neufs.</p> <p>Des négociations avec les bailleurs sociaux en amont des projets (tailles des opérations, formes urbaines, ventilations...).</p> <p>Des demandes de logements sociaux variées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des jeunes décohabitants de chez leurs parents,</li> <li>- quelques personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison (problèmes d'accessibilité, difficultés d'entretien...),</li> <li>- une progression des familles monoparentales.</li> </ul>	<p align="center"><b>Renforcer la production locative sociale pour répondre aux objectifs de la loi SRU</b></p>	<p>Favoriser les opérations de logements locatifs sociaux dans tous les projets.</p> <p>Privilégier le PLUS et le PLAI aux PLS dont les niveaux de loyers sont trop proches de ceux du marché libre.</p> <p>Un contingent communal en contre partie de la garantie d'emprunt, contingent géré par le CCAS de Léguevin (participation aux commissions d'attributions).</p> <p>Des logements qualifiés d'urgence sont en cours de réhabilitation, mais sans agrément ALT.</p>
<p>Le PSLA un dispositif qui répond à une demande, notamment en individuel.</p>	<p align="center"><b>Favoriser l'accession sociale à la propriété</b></p>	<p>Poursuivre le développement du PSLA en privilégiant les logements indépendants, de type villa, pour faire face à la demande de jeunes familles.</p> <p>Des ventes de logements sociaux à réaliser avec parcimonie.</p>
<p>Pas de problématique repérée par les services municipaux en matière de réhabilitation du parc existant.</p>	<p align="center"><b>Parc Existant</b></p>	<p>Quelques projets de réhabilitation et/ou démolition-reconstruction de logements sociaux.</p>
<p>Aire d'accueil à créer sur la commune (une compétence transférée à la communauté de communes de la Save au Touch).</p> <p>Peu de demandes de logements émanant de gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.</p>	<p align="center"><b>Gens du voyage</b></p>	<p>Projet de mutualisation de l'aire d'accueil avec la commune de La Salvétat-Saint-Gilles.</p> <p>Un emplacement réservé dans le PLU à l'Est de la commune pour 16 emplacements, mais des problèmes de nuisances (4 voies, ligne EDF...).</p>

## ENJEUX DE DEVELOPPEMENT (suite)

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Un effet de concurrence entre le parc existant et le parc neuf, mieux adapté aux problématiques des personnes âgées (accessibilité, équipements...), notamment dans le parc locatif social.</p> <p>Un EHPAD, la résidence « Curtis », (64 lits avec une extension en 2008 pour accueillir un pôle Alzheimer) qui permet de répondre aux demandes des ménages de la commune et de des communes limitrophes, notamment celles de la Vallée de la Save.</p> <p>Pas de projet de résidence intergénérationnelle.</p>	<b>Vieillesse</b>	<p>Favoriser les logements adaptés aux personnes âgées en rez-de-chaussée des programmes neufs de logements sociaux.</p> <p>Un développement des résidences seniors à étudier (projets privé avec services aux occupants).</p> <p>Poursuivre les services d'aides à domicile, via les associations telles que l'ADMR et les actions relevant du CCAS (portage de repas à domicile, navette vers les commerces et les activités culturelles...).</p>

## Les principaux programmes achevés depuis 2010 ou en cours

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
<b>Eco-quartier du Hillés</b> Route d'Armagnac zone 1AUi (10 ha)	202 logements : - 116 terrains à bâtir / maison en accession - 60 appartements en locatif social - 26 appartements en accession ou location. 1ères livraisons en 2014 – livraison des logements collectifs en cours.	Opération mixte (terrains à bâtir, locatif privé et social)	ARP Foncier / SATER / Lotihome / Vallée du Thoré / Nouveaux Logis Méridional	Foncier privé	Mise en place d'une charte environnementale. Lotissement HQE « Les Terres d'Ambres » : des terrains à bâtir vendus entre 95 000 à 140 000€ selon la taille des parcelles (de 250 à 650 m, 900 m <sup>2</sup> pour les plus grands). Des programmes de logements collectifs en accession et en locatif social.
<b>Quartier Montplaisir</b>	20 logements locatifs sociaux (6 PLAI et 14 PLUS) Livraison mi-2015 18 logements (8 locatifs sociaux, 10 PSLA) Livraison 2017	Locatif social et accession sociale	Patrimoine Languedocienne / GARONA	Foncier privé	Un projet qui a évolué : initialement un projet pour réaliser du logement privé, puis de l'accession sociale, transformé finalement en locatif social.
<b>Rue des Jardins</b> Centre-ville	53 logements collectifs Livraison fin 2015	Accession et locatif social (18 PSLA, 24 PLUS et 11 PLAI)	D4 Promotion/ Colomiers Habitat	Foncier privé	Une opération initialement privée, qui a rencontré des difficultés de pré-commercialisation. Rachat par Colomiers Habitat.
<b>Domaine du Lac</b> Rue du Sarrat	20 logements PSLA	Accession sociale Individuel groupé	Coopérative Toulousaine d'Habitation / Patrimoine Languedocienne	Foncier privé	
<b>Les Gachots</b> Rue du Terrefort	9 lots à bâtir	Accession libre	BC Promotion	Foncier privé	
<b>La commanderie Sud</b> Route de Toulouse Zone 1AU (5,8 ha)	176 logements prévus : 23 logements sociaux 103 PSLA 50 logements en locatif privé du T2 et T3 répartis sur 2 bâtiments	Opération mixte (accession sociale, locatif privé et social)	SA LES CHALETS /Promo-pyrène (Zelidom) /Akerys /Garona	Foncier Privé	Livraison fin-2015 / début 2016

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

**Objectif communal  
de production de logements**

**480 logements**

### **130 logements sociaux**

Cet objectif inclut le rattrapage attendu au titre de la loi SRU et l'accompagnement du développement des résidences principales estimé sur la base des projets identifiés.

**Objectif communal  
de diversification de l'habitat**

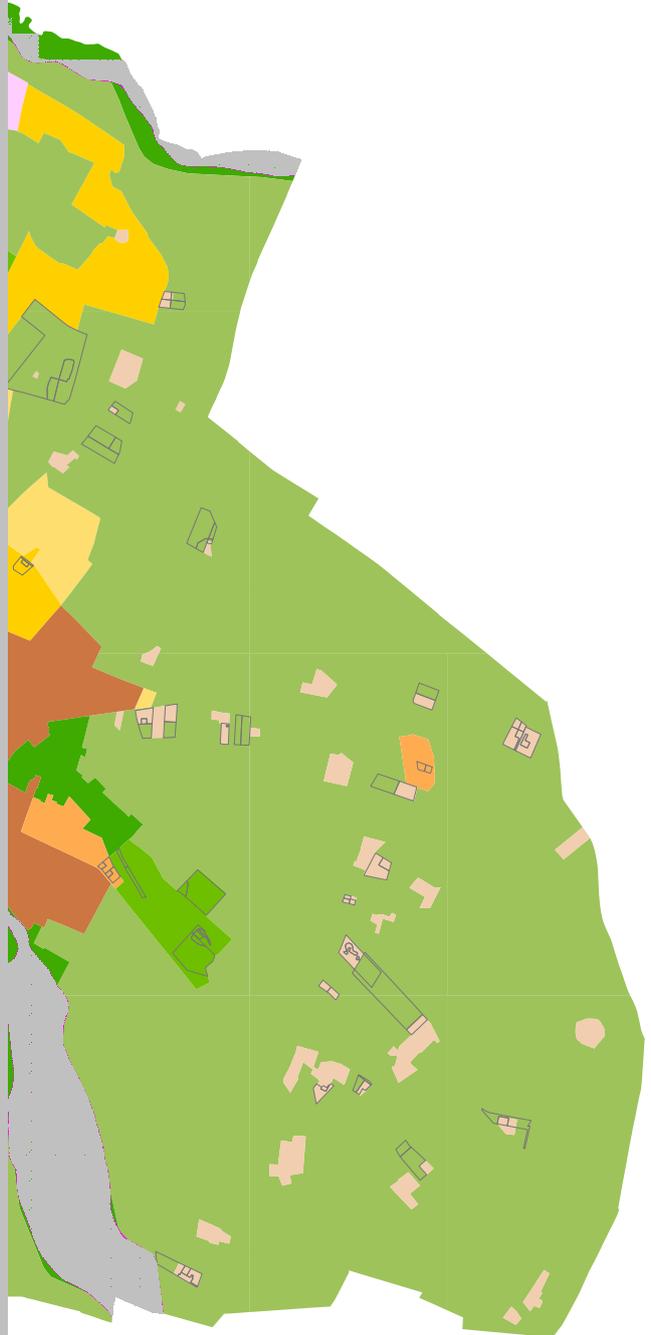
D'un point de vue qualitatif, au sein d'une production majoritairement financée en PLUS, la commune s'engage à réaliser **au moins 30% de ces nouveaux logements sociaux en financement PLAi et au maximum 10% de ces nouveaux logements en PLS.**

*La ventilation serait donc la suivante :*

- au moins 39 logements financés en PLAi,
- au maximum 13 logements financés en PLS,
- le reste financé en PLUS.

**Articulation du PLH avec le document d'urbanisme**

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (maitrise foncière, servitudes de mixité sociale, OAP...)



REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

unes de la Save au Touch 2017-2022 / novembre 2017 85

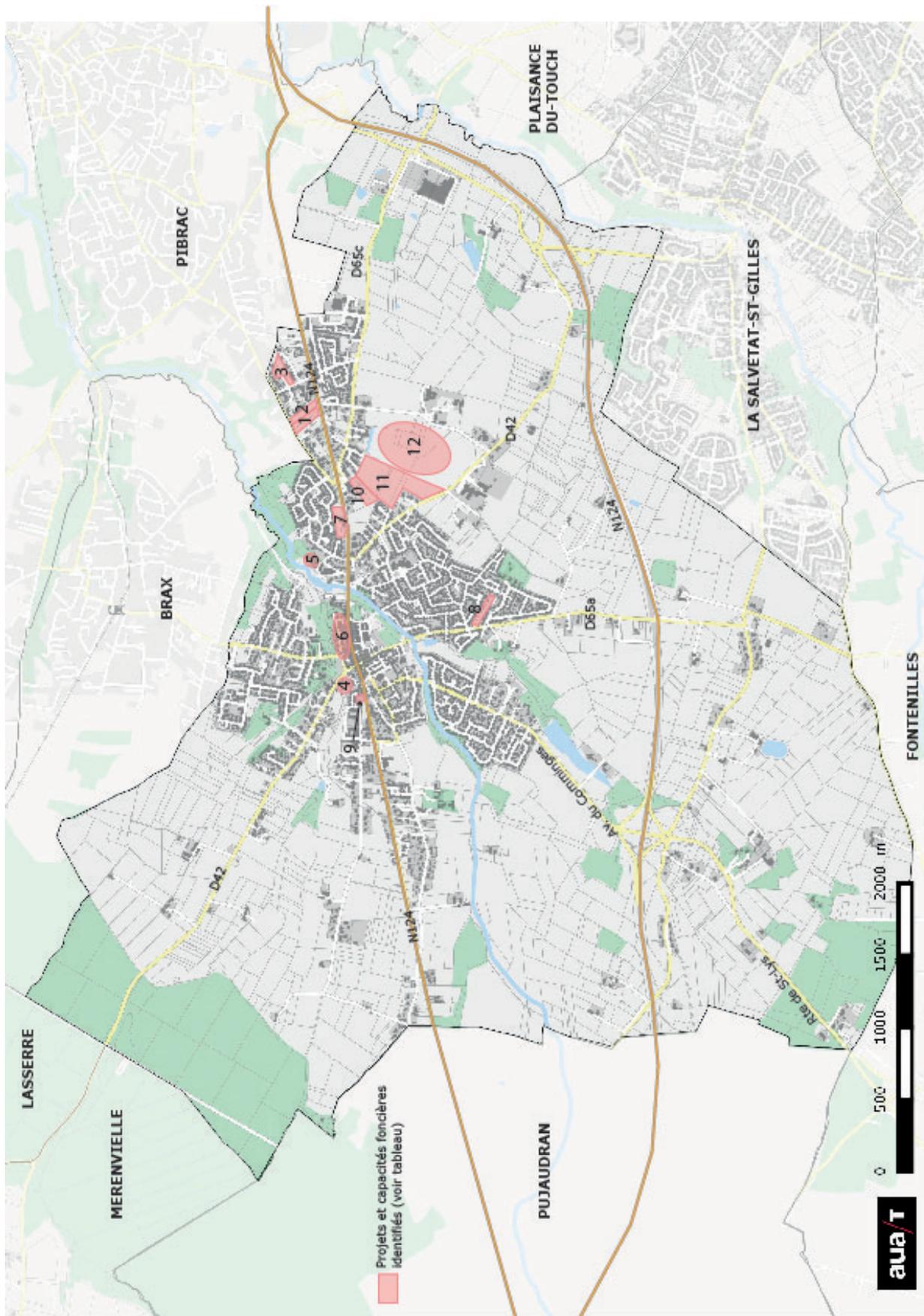
99\_DE-031-243100781-20171227-2017\_143\_DE

## Les projets programmés ou envisagés sur la période du PLH

N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Opérateur	Remarques Etat d'avancement
			Total	dont LLS		
1	<b>Domaine de Ribosi</b> Route de Pibrac	Opération mixte (accession et locatif social) Individuel et collectif	29	6	Seety	23 lots individuels et un collectif de 6 logements En cours
2	<b>Le clos charmant</b> Route de Pibrac	Opération mixte (accession et locatif social) Individuel	9	2	SATC	PA accordé. PC non déposé
3	<b>La Closeraie de Ribosi</b> Impasse de Ribosi	Opération mixte (accession et locatif social) Individuel	31	10	Francelot	PC accordé. Livraison 2017 à 2019 Terrains de 400 à 800 m2 + individuel groupé
4	<b>Boulevard du Paradis</b> (à proximité du boulo-drome)	Opération mixte (accession privée et sociale, locatif social) Individuel et collectif	38	10	COGEDIM / Nouveau Logis Méridional	Dont 6 PSLA Projet de logements adaptés aux personnes âgées en RDC
5	<b>Rue du Sarrat</b> (à proximité de la maison de retraite Curtis)	Démolition / reconstruction Collectif Livraison 2018/2019	(37+3)	+3	Cité Jardin	Démolition de 37 LLS Reconstruction 2 imm. R+4 ; Relogement pers. âgées dans logements adaptés en RdC.
6	<b>Rue Pipet</b> Centre-ville, près de la mairie	Logements locatifs sociaux	7	7	Colomiers Habitat	Fouilles archéologiques Livraison prévisionnelle 2018/2019
7	<b>Commanderie Nord</b> Route de Toulouse Zone 1 AUF	Opération mixte (accession privée et sociale, locatif social) Individuel et collectif	64	20	SARL La Toulousaine Promologis	Comprend 30 PSLA Livraison prévisionnelle 2019/2020
8	<b>Route de Fonsorbes</b> (dent creuse)	Opération mixte (accession privée et locatif social) Individuel	22	6	ADN Patrimoine	Des éléments de blocage (recours sur PC) Livraison 2019
9	<b>Montplaisir</b> Angle Rte de Bayonne / Rue Montplaisir	Opération mixte (accession privée et locatif social) Collectif	20	8	Garona	PC accordé.
10	<b>Anciennes serres</b> Zone UCa	Opération mixte (accession privée et sociale, locatif social) Ind. groupé et collectif	40	12	Garona	Projet en cours de définition
11	<b>Les Taillades</b> zone 2AUa (10 ha)	Opération mixte à définir Potentiel de 350 logements	70	18	Foncier privé	A étudier dans le cadre de la révision du PLU 1ère tranche avant 2022 Projet échelonné jusqu'à 2025
12	<b>Secteur Castel Nouvel</b> Zone A (30 ha)	Opération mixte à définir Potentiel de 1000 logements	100	25	Foncier privé	A étudier dans le cadre de la révision du PLU 1ère tranche avant 2022 Projet échelonné jusqu'à 2030
	<b>Production estimée en diffus</b>	Intensification Renouvellement	50	5	Foncier privé	Sur la base de la moyenne des logements autorisés en diffus entre 2010/2016
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>480</b>	<b>Dont 132 logements locatifs sociaux*</b>		

\*l'opération de démolition/reconstruction de la ure Sarrat n'est comptabilisée que pour les 3 LLS en plus

# PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS



REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

PLH de la Communauté de Communes de la Save au Touch 2017-2022 / novembre 2017

87

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-031-243100781-20171227-2017\_143\_DE

# Commune de LÉVIGNAC-SUR-SAVE

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTION DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Développement mesuré – pôle de service
<b>Développement</b>	Développement prioritaire en centre-bourg par rapport à l'urbanisation de territoires en extension (pixels)
<b>Densités moyennes recommandées</b>	15 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	Produire au moins 10% de logements locatifs sociaux 30% de la production de logements sociaux devra être du logement très social, sous des formes diversifiées

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	PLU en cours de révision.
<b>Perspectives</b>	Approbation prévisionnelle prévue pour 1er semestre 2017

### OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITÉ

#### Tendre vers 2 500 habitants à l'horizon 2020

Plus de 3 000 habitants au-delà de 2025 selon les capacités de la station d'épuration

#### Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU

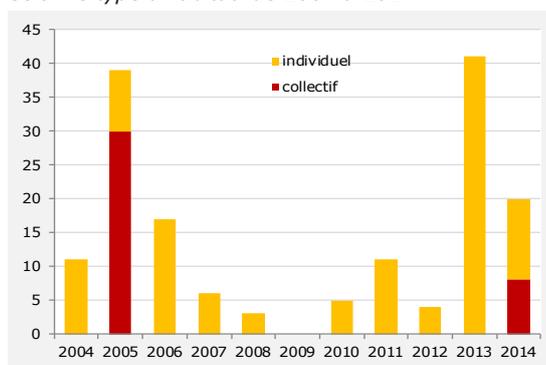
Des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

## DONNÉES DE REFERENCES

	Lévignac sur Save	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	<b>1 977</b>	<b>37 189</b>
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	-0.5%	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>4</sup></b>		
1990	1,41	2,52
2013	1,43	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	24 %	23 %
Couples sans enfant	32 %	28 %
Couples avec enfant(s)	35 %	37 %
Familles monoparentales	9 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	72 %	68 %
Locataires du secteur privé	26 %	21 %
Locataires du secteur social	0 %	9 %
Autres statuts	2 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2015)	40	528
Logements commencés (2009-2014)	16	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	Non soumise	-
Taux SRU	Non soumise	-
Nombre de logements sociaux manquants	Non soumise	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>		
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	9/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	2/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2015	11	693
Nombre d'attributions en 31/12/2015	8	445

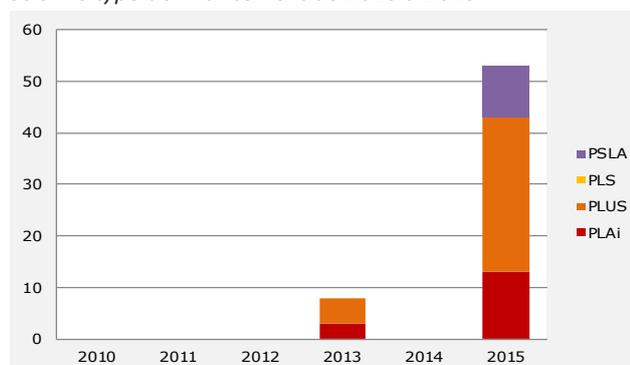
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2015

**Logements commencés**  
selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source: SOeS, Sit@del2

**Logements sociaux financés**  
selon le type de financement de 2010 à 2015



Source: Conseil Départemental 31

<sup>4</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

## ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Lévignac est un pôle de services dans le SCoT. La commune a développé des commerces et des services qui répondent, en partie, aux demandes des ménages de la Vallée de la Save (l'autre pôle étant l'Isle Jourdain) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone de chalandise atteint 8 000 habitants.</li> <li>- 20% des habitants travaillent dans la commune, les autres travaillent essentiellement dans l'ouest toulousain. (secteur aéronautique).</li> </ul> <p>Une nouvelle station d'épuration, commune à Lévignac, Pradère et Lasserre, a été mise en service en 2013. Elle a permis la réalisation de projets de développement bloqués auparavant.</p>	<p><b>Renforcer la centralité du bourg</b></p>	<p>Une extension du village envisagée sur la zone 2NA.</p> <p>Des réhabilitations réalisées par des privés (marché de la revente), mais peu de mobilisation des aides de l'ANAH. Quelques bâtis à réhabiliter en centre-bourg, notamment des logements mis en location privée à la limite de l'insalubrité.</p> <p>L'aménagement de l'espace public a un effet de levier sur l'amélioration de l'habitat.</p>
<p>Une baisse des populations entre 25 et 39 ans par manque d'offre de logements abordable sur la commune.</p> <p>Un vieillissement engagé. Des difficultés de maintien à domicile pour des personnes âgées vivant dans des maisons. Or, une partie d'entre elles souhaitent rester dans la commune et se rapprocher du centre, bien pourvu en services et commerces.</p>	<p><b>Renouveler la population</b></p>	<p>La commune dispose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une école élémentaire comprenant six classes : des effectifs stables, mais des potentialités d'extension.</li> <li>- d'une école maternelle comprenant trois classes.</li> </ul> <p>La commune dispose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un CCAS.</li> <li>- d'un service de portage à domicile.</li> <li>- d'un projet de logements dédiés aux personnes âgées en centre-bourg (17 logements sur le Parc de Rance) avec une possibilité de développer des services et une salle commune.</li> </ul>
<p>Un parc de logements orienté vers l'accession à la propriété, mais en voie de diversification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un quart des résidences principales sont des locations privées, essentiellement dans le centre-ville, avec quelques immeubles mis en location.</li> <li>- une offre locative sociale en cours de constitution.</li> <li>- une dizaine de logements communaux en centre-bourg permettant de loger des personnes seules et des familles monoparentales.</li> </ul> <p>Quelques demandes de logements sociaux, notamment par des ménages de la commune, plutôt des familles monoparentales, mais la demande exprimée demeure encore limitée en raison d'une absence d'offre.</p>	<p><b>Poursuivre la diversification du parc de logement</b></p>	<p>Des divisions parcellaires qui s'engagent (une dizaine environ depuis l'adoption de la loi ALUR), notamment par vente de maisons appartenant à des personnes âgées.</p> <p>L'offre en accession privée des « Jardins de Mariette » a permis de loger des jeunes ménages venant de la Vallée de la Save ou de l'ouest toulousain (80% des acquéreurs ont moins de 40 ans).</p> <p>Une opération de logements sociaux livrée fin 2015/début 2016 par Colomiers Habitat (Résidence La Concorde - 8 logements) a permis de répondre à une partie des demandes locatives sociales locales.</p>

## AUTRES ACTIONS / PROJETS HORS HABITAT

Un projet sur le long terme pour réaliser des équipements publics comprenant une salle polyvalente et un équipement sportif (zone NC dans le PLU au sud de la commune).

## Les principaux programmes achevés depuis 2010 ou en cours

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
«Les Jardins de Mariette»	58 logements accession privée livrés en 2014/2015	Accession privée (individuel groupé)	Les Parcs aménageur	Foncier privé	Des parcelles de 300 à 500 m <sup>2</sup> (quelques parcelles de 700 m <sup>2</sup> environ), vendues entre 60 000 et 70 000 €.  Commercialisation achevée et logements sont occupés
	8 logements sociaux en cours de construction (3 PLAI-R, 5 PLUS)  Livraison fin 2015 / début 2016.	Locatif social (Collectif)	Colomiers Habitat	Foncier privé	Résidence le Concorde
« Les Terrasses de la Vignerie » Chemin d'En Téoulé /Impasse de la Vignerie	8 logements	Accession privée (terrains à bâtir)	Les Parcs aménageur	Foncier privé	Parcelles d'env. 1 000 m <sup>2</sup> en cours de commercialisation (4 lots en construction)
Foncier public à proximité du centre (3000 m <sup>2</sup> )	4 lots	Accession privée (terrains à bâtir)	Commune	Foncier public	Foncier aménagé et viabilisé revendu à des particuliers (lots de 600 m <sup>2</sup> à 90 000€ environ) 2 autres lots ont été vendus à des professions médicales

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

**Objectif communal de production de logements**

**175 logements**

**Objectif communal de diversification de l'habitat**

**35 logements sociaux**

# LE PLU APPROUVE



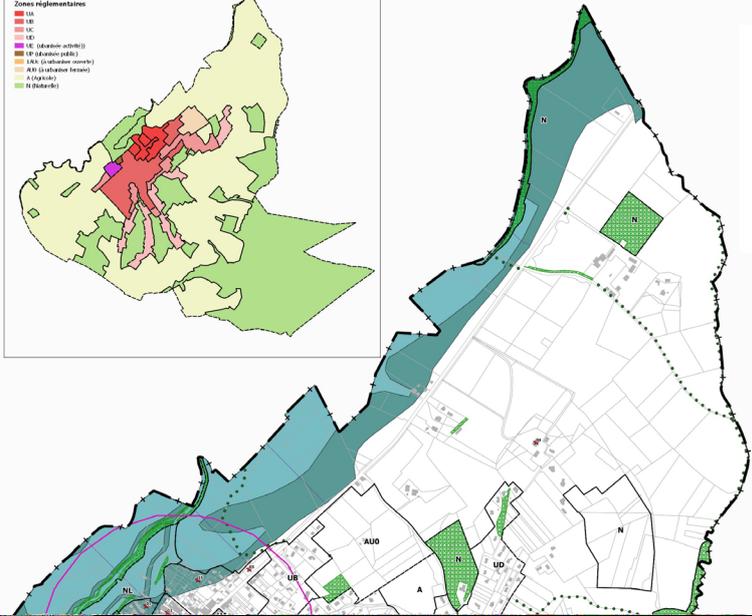
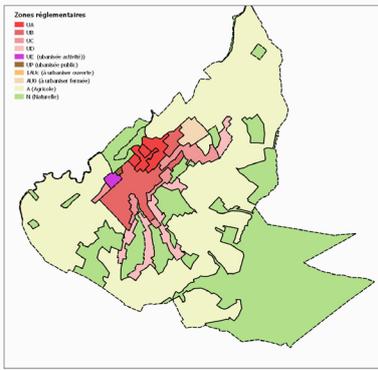
**aua/T**

**P.L.U.**  
Plan Local d'Urbanisme

**Lé vignac-sur-Save**

**3.2 – REGLEMENT GRAPHIQUE :**

Document de travail  
(Avril 2016)



**Liste des emplacements réservés**

N°	Emplacement	Justification	Surface (m²)
1	Emplacement n°1	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
2	Emplacement n°2	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
3	Emplacement n°3	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
4	Emplacement n°4	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
5	Emplacement n°5	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
6	Emplacement n°6	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
7	Emplacement n°7	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
8	Emplacement n°8	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
9	Emplacement n°9	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
10	Emplacement n°10	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
11	Emplacement n°11	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
12	Emplacement n°12	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
13	Emplacement n°13	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
14	Emplacement n°14	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
15	Emplacement n°15	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
16	Emplacement n°16	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
17	Emplacement n°17	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
18	Emplacement n°18	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
19	Emplacement n°19	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100
20	Emplacement n°20	Emplacement d'un bâtiment de caractère	100

**Patrimoine bâti**

01	Bâtiment ancien
02	Bâtiment ancien
03	Bâtiment ancien
04	Bâtiment de la façade
05	Bâtiment de la façade
06	Bâtiment de la façade
07	Bâtiment de la façade
08	Bâtiment de la façade
09	Bâtiment de la façade
10	Bâtiment de la façade
11	Bâtiment de la façade
12	Bâtiment de la façade
13	Bâtiment de la façade
14	Bâtiment de la façade
15	Bâtiment de la façade
16	Bâtiment de la façade
17	Bâtiment de la façade
18	Bâtiment de la façade
19	Bâtiment de la façade
20	Bâtiment de la façade

## Les projets programmés ou envisagés sur la période du PLH

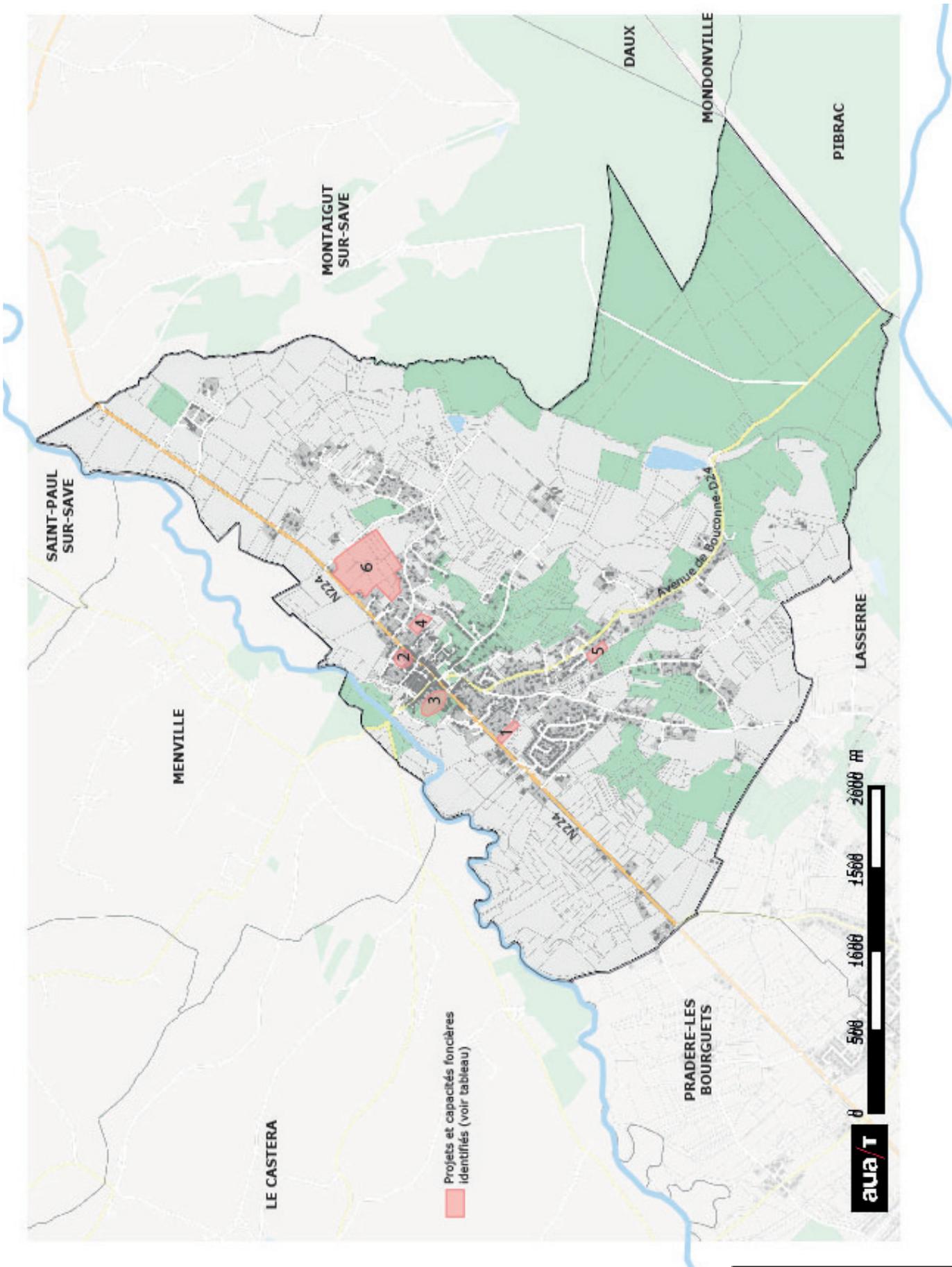
N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Opérateur	Remarques Etat d'avancement
			Total	dont LLS		
1	<b>Zone joutant les « Jardins de Mariette »</b> Zone UB (env. 10 000 m <sup>2</sup> )	Un potentiel de 15 logements individuels	15	ND	Foncier privé	Terrains constructibles appartenant au même propriétaire que « Les Jardins de Mariette ». Négociations en cours.
2	<b>Projet des Silos</b> centre-bourg (env. 4000 m <sup>2</sup> )	Opération mixte : accession libre et locatif social	40	ND	Lotibat Opérateur social	Commerces prévus en rez-de-chaussée. Livraison prévue 1er semestre 2017, mais recours sur PC.
3	<b>Projet de Rance</b>	Opération mixte : Bureaux, logements locatifs ordinaires et pour personnes âgées (17 logements dédiés) et accession sociale  Début des travaux à envisager mi-2017	70	Au moins 17 A préciser	Nouveau Logis Méridional (logements per- sonnes âgées)  Opérateur à définir (locatif social ordinaire et accession sociale)	Foncier public (ancien couvent) Bâti-ment à démolir, mais façades à conserver. Négociations en cours pour réaliser des bureaux (essentiellement des professions libérales). PC accordé. Des contraintes liées au classe- ment du secteur au Bâtiments de France et à des fouilles archéolo- giques.  La partie réservée aux personnes âgées pourrait comprendre des services et une salle commune.
4	<b>Les Jardins de Bouconne</b> Zone UB (env. 10 000 m <sup>2</sup> )	Opération mixte : accession sociale et libre, locatif social Début des tra- vaux mi-2017	48	13	Habitat Toulouse (PSLA) Colomiers Habi- tat (LLS) Opérateur privé	20 logements en PSLA et 15 en accession libre PC accordé.
5	<b>Potentiel en zone UC</b>	Potentiel de 7/8 mai- sons individuelles	7/8	ND	ND	
6	<b>Lieu-dit Foulupié</b> au nord de la com- mune Zone AUO fermée 12ha	Zone mixte : com- merces et logements  Commerces dès 2017 ? Logement après 2020	ND	à définir	Foncier privé (plusieurs priori- taires)	Un projet qui pourrait compor- ter de l'habitat et une moyenne surface commerciale (alternative à la zone UE au sud de la com- mune qui connaît des problèmes techniques). Ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU, à court/moyen terme.
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>180</b>	<b>35 à 40 logements locatifs sociaux*</b>		

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

# PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS



# Commune de MÉRENVIELLE

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTIONS DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Développement mesuré
<b>Développement</b>	Développement prioritaire dans le noyau villageois par rapport à l'urbanisation de territoires (pixels)
<b>Densités moyennes recommandées</b>	Noyau villageois : 15 logements/ha Hors noyau villageois : 10 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	Produire au moins 10% de logements locatifs sociaux 30% de la production de logements sociaux devra être du logement très social, sous des formes diversifiées.

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	PLU approuvé le 7 juillet 2010
<b>Perspectives</b>	PLU en cours de révision : diagnostic terminé, PADD en cours. Approbation prévue pour l'été 2017.

### OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITÉ

#### Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU

Des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

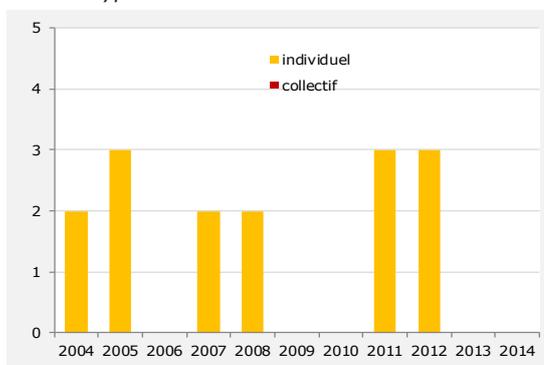
Application agréée E-legalite.com

## DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Mérenvielle	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	<b>472</b>	<b>37 189</b>
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	-0.1%	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>5</sup></b>		
1990	1,32	2,52
2013	2,01	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	16 %	23 %
Couples sans enfant	30 %	28 %
Couples avec enfant(s)	49 %	37 %
Familles monoparentales	2 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	85 %	68 %
Locataires du secteur privé	14 %	21 %
Locataires du secteur social	0 %	9 %
Autres statuts	2 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2015)	1	528
Logements commencés (2009-2014)	1	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	Non soumise	-
Taux SRU	Non soumise	-
Nombre de logements sociaux manquants	Non soumise	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>		
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	2/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	1/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2015	0	693
Nombre d'attributions en 31/12/2015	0	445

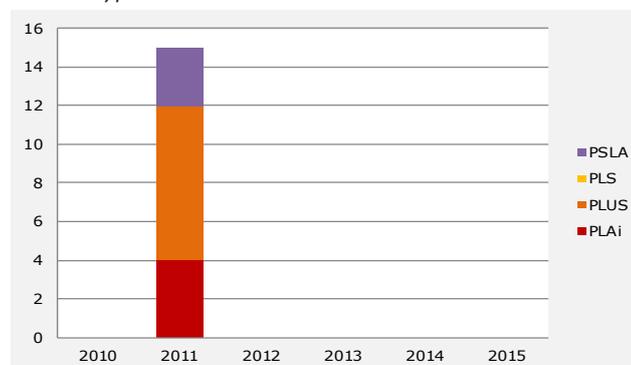
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2015

**Logements commencés**  
selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source: SOeS, Sit@del2

**Logements sociaux financés**  
selon le type de financement de 2010 à 2015



Source: Conseil Départemental 31

<sup>5</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

## ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Une population stable depuis 15 ans, après une période de forte croissance entre 1990 et 1999 : un doublement de la population résultant de la construction de nouveaux logements, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le 1er POS, élaboré au début des années 1990, a permis d'identifier des dents creuses au sein des trois hameaux de la commune (Belloc, Filhol et Le Poursusclat) et a privilégié l'urbanisation en continuité de ces hameaux. Trois lotissements ont été réalisés : le Jardin de Prévert (9 maisons), les Chênes (6 maisons), puis Belloc (10 maisons).</li> <li>- depuis le début des années 2000, peu de permis de construire ont été délivrés.</li> </ul>	<p><b>Maîtriser le développement de la commune</b></p> <p><b>Renforcer l'urbanisation autour du centre-bourg</b></p>	<p>La révision du PLU a pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une mise en compatibilité avec le SCoT,</li> <li>- une priorisation du développement de l'urbanisation autour du centre ancien</li> <li>- un réajustement des zones constructibles dans les hameaux et une maîtrise du potentiel constructible.</li> </ul> <p>Un réseau d'assainissement collectif à développer : une station d'épuration en projet sur Mérenvielle. Mise en service prévue pour 2019/2020.</p> <p>Pas d'enjeu identifié sur le parc de logements anciens : peu de bâti dégradé.</p>
<p>Une baisse du nombre d'enfants en bas âge durant les dernières années. La commune dispose d'une crèche avec une capacité de 25 places. Un regroupement scolaire fonctionne avec les communes de Lasserre, Pradère et Sainte-Livrade.</p> <p>Un vieillissement de la population qui s'amorce : des ménages quittent la commune pour aller dans des structures spécialisées ou dans des logements/localisations plus adaptés à leurs besoins.</p> <p>La commune dispose d'un CCAS géré par le secrétariat de mairie.</p> <p>Pas de commerce/services à Mérenvielle : le pôle de services est à Lévignac.</p>	<p><b>Renouveler la population</b></p>	<p>Une offre en accession via le marché de la revente : quelques reventes de maisons commencent à s'opérer à la suite du départ de personnes âgées.</p> <p>Quelques divisions parcellaires sur de grandes parcelles (3 PC délivrés en 2015 sur des parcelles de 3 000 à 5 000 m<sup>2</sup>). Une pratique encore peu développée, mais qui pourrait évoluer.</p> <p>Des parcelles libres en dents creuses à diviser pour réduire la taille des parcelles, répondre aux exigences d'économie de foncier et aux capacités financières des ménages.</p>
<p>Un parc de logements composé majoritairement de maisons en propriété occupante.</p> <p>Une vingtaine de logements en locatif privé, dans le centre-bourg et les hameaux.</p> <p>Deux logements communaux ont été mis en location dans les années 1970 en centre-bourg. La commune ne dispose pas d'offre locative sociale, mais des projets sont en cours de définition.</p> <p>Quelques demandes de logements exprimées en mairie pour du locatif social et des terrains à bâtir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des jeunes qui souhaitent rester dans la commune,</li> <li>- des ménages de la commune dont les enfants sont partis,</li> <li>- des ménages extérieurs, venant de l'ouest toulousain ou de l'est gersois</li> </ul>	<p><b>Amorcer une diversification du parc de logements</b></p>	<p>Un projet de logements locatifs et en accession sociale en centre-bourg avec Colomiers Habitat (14 logements), qui permet d'engager une diversification du parc de logements.</p>

## Les principaux programmes achevés depuis 2010 ou en cours

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
<b>Parcelle au nord de la commune</b> (Zone 1AU ouverte)	Parcelle 2500 m <sup>2</sup> PC délivré pour 1 logement	Accession privée	privé	Foncier privé	Une parcelle divisée en deux : une des parcelles mise en vente. Secteur en assainissement autonome.
<b>Diffus en centre-bourg</b>	2 logements individuels	Accession privée	privé	Foncier privé	Une maison construite en 2011, une autre en 2012

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com



## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

**Objectif communal  
de production de logements**

**55 logements**

**Objectif communal  
de diversification de l'habitat**

**10 logements sociaux**

## Les projets programmés ou envisagés sur la période du PLH

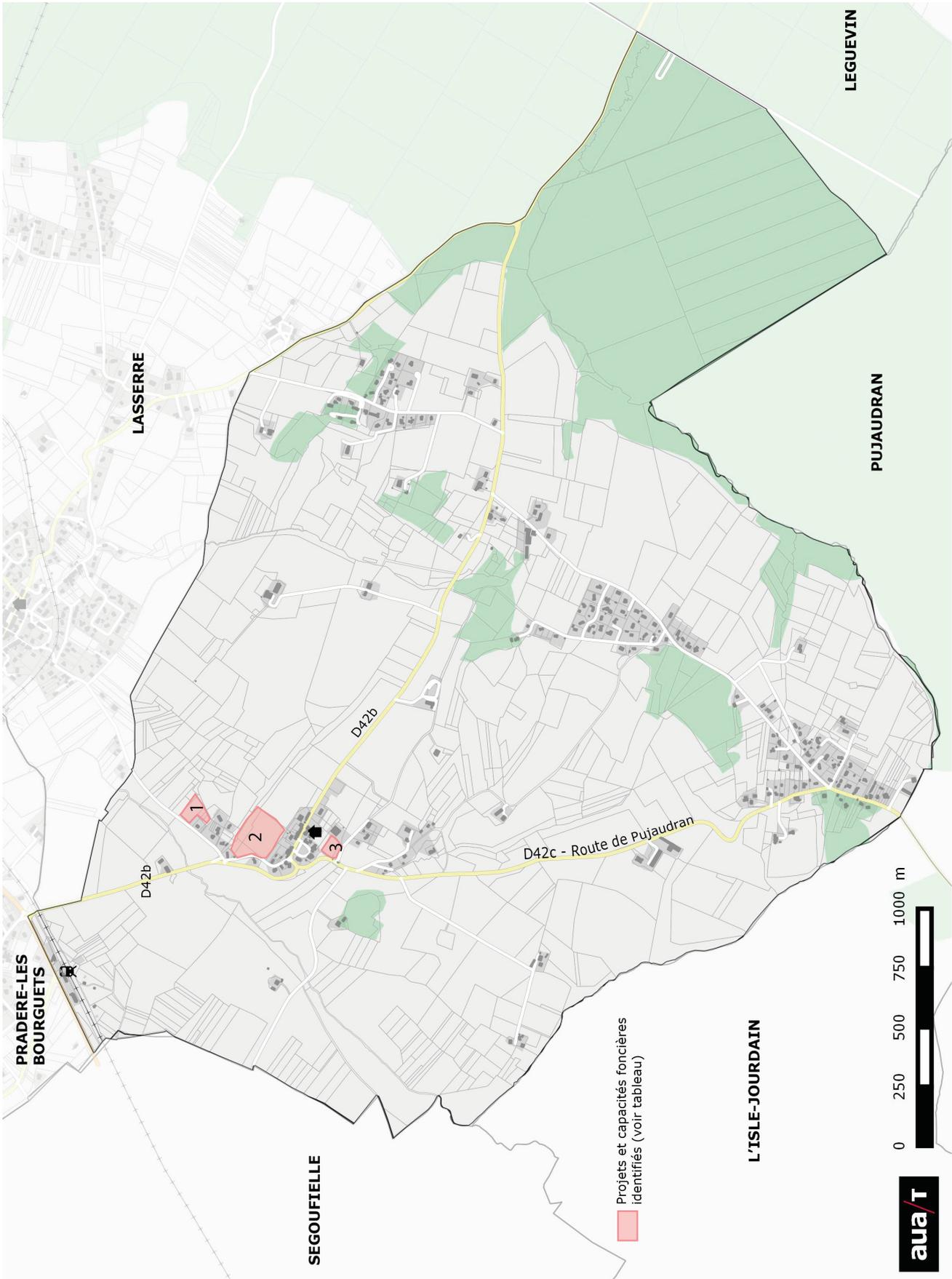
N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements de 2015-2020		Opérateur	Remarques Etat d'avancement
			Total	dont LLS		
1	<b>Parcelle au nord de la commune</b> Zone 1AUB ouverte	2 parcelles (6000 et 3000 m <sup>2</sup> ) Accession libre	3	-	Privé	A préciser dans le cadre de la révision du PLU. Construction de la zone soumise à la réalisation d'un schéma d'ensemble. Secteur en assainissement autonome.
3	<b>Assucas</b> Zone derrière la mairie (5 à 6000 m <sup>2</sup> )	Opération mixte locatif et accession sociale	14	10	Colomiers Habitat	4 PLSA
2	<b>Opération</b> Le village Zone 2AU fermée (3 ha)	Opération mixte accession libre et logements locatifs sociaux parcelles de 600 à 1 000 m <sup>2</sup>  Livraison prévision- nelle sur la deuxième moitié du PLH.	30	ND	ARP Foncier	Zone à ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU en cours (élaboration d'une OAP). Part de logements locatifs sociaux à négocier. L'urbanisation de cette zone est liée à la réalisation de l'assainissement collectif. Un projet qui pourrait être réalisé sur la deuxième moitié du PLH (révision du PLU, mise en service de la STEP et délivrance du permis de construire).
	<b>Potentialités dans les hameaux</b>	Opération dans les dents creuses ou par division parcellaire	6 à 10	-	Privé	
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>53 à 57 logts</b>		<b>Dont 10 logements locatifs sociaux</b>	

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

**PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS**



# Commune de PLAISANCE-du-TOUCH

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTIONS DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Ville intense / développement mesuré
<b>Développement</b>	Construire principalement les nouveaux logements dans la Ville intense, dans les zones d'influence des transports en commun définies par le SCoT. Accueillir un développement mesuré sur les territoires situés au-delà de la Ville intense.
<b>Densités moyennes recommandées</b>	Secteur Ville intense : -50 logements/ha dans la zone d'influence d'un transport en commun performant prévu au PDU/SCoT -35 logements/ha au-delà  Secteur développement mesuré : -10 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	30% de la production de logements sociaux devra être réservé au logement très social, sous des formes diversifiées (hébergement d'urgence, temporaire, d'insertion, logements locatifs très sociaux, logements gérés par des associations), localisé en priorité sur les centralités et polarités Intégration de dispositions pour le nécessaire accompagnement social

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	PLU : 4ème modification approuvée en juillet 2015
<b>Perspectives</b>	Révision générale du PLU prescrite le 27 avril 2016

### OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITÉ

Commune soumise à l'article 55 de la loi SRU : tendre vers 20% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

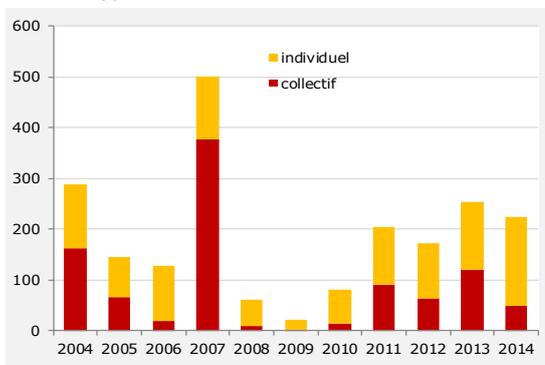
Application agréée E-legalite.com

## DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Plaisance du Touch	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	<b>17 126</b>	<b>37 189</b>
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	+1,4 %	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>6</sup></b>		
1990	2,52	2,52
2013	1,43	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	23 %	23 %
Couples sans enfant	28 %	28 %
Couples avec enfant(s)	36 %	37 %
Familles monoparentales	11 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	68 %	68 %
Locataires du secteur privé	19 %	21 %
Locataires du secteur social	12 %	9 %
Autres statuts	1 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2014)	205	528
Logements commencés (2009-2013)	187	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	1 194	-
Taux SRU	15,87 %	-
Nombre de logements sociaux manquants	311	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>		
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	70/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	10/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2015	377	693
Nombre d'attributions en 31/12/2015	193	445

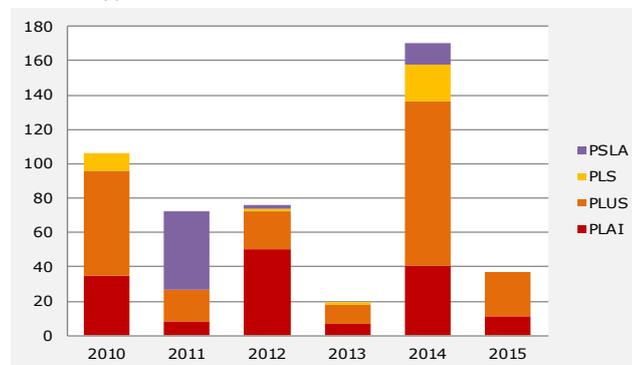
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2014

**Logements commencés**  
selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source: SOeS, Sit@del2

**Logements sociaux financés**  
selon le type de financement de 2010 à 2015



Source: Conseil Départemental 31

<sup>6</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Avec près de plus de 17 000 habitants, Plaisance-du-Touch est la 6ème commune la plus peuplée de l'aire urbaine. Elle regroupe près de la moitié de la population intercommunale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une croissance démographique soutenue (+1,4% de taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2013), en ralentissement par rapport à la période précédente (+2,5% an entre 1990 et 2008),</li> <li>- un renouvellement important de la population lié aux flux des arrivées /départs. La croissance démographique est liée :</li> <li>- à l'arrivée de nouveaux ménages en locatif social et en accession, dans les programmes neufs,</li> <li>- au renouvellement de la population dans le parc existant,</li> <li>- au processus de décohabitation lié aux départs des enfants, aux séparations (avec une hausse des familles monoparentales) et au vieillissement qui s'amorce.</li> </ul> <p>Ces décohabitations alimentent en particulier les besoins en logement locatif social. Une reprise du rythme de construction depuis 2010 (après trois années de recul lié à la crise).</p>	<p><b>Favoriser un développement équilibré de la commune :</b></p> <p><b>développement économique et diversification du parc de logements</b></p>	<p>Un développement de la commune en renouvellement et en extension (réaménagement de la place centrale, quelques opérations en densification, création d'un ensemble immobilier mixte « les Ocrelines » au lieu-dit La Ménude livré en 2012...).</p> <p>Poursuite du développement résidentiel en cohérence avec la capacité de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à développer les équipements et services nécessaires pour répondre aux besoins des habitants, dans un contexte de réduction des aides financières de l'Etat et des collectivités compétentes (projet d'un nouveau groupe scolaire en lien avec l'urbanisation de la Geyre),</li> <li>- à renforcer l'activité économique,</li> <li>- à accueillir le développement résidentiel en cohérence avec la capacité des réseaux ; une étude eaux pluviales est en cours.</li> </ul> <p>La production de logements sur la temporalité du PLH 2016-2021, sera liée aux résultats de cette étude et aux évolutions concordantes du PLU (notamment ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Bellevue et la Geyre/1ère phase).</p>
<p>Un taux SRU de 15,87% au 1er janvier 2016, soit un rattrapage de 311 logements à effectuer pour tendre vers un taux de 20% à l'horizon 2025 : un important effort de production de logements sociaux sur la période récente pour répondre aux objectifs de la loi SRU (468 logements sociaux financés entre 2010 et 2015). Un rattrapage SRU qui nécessite une variété d'opérations dans un souci d'équilibre social et territorial.</p> <p>Trois logements d'urgence conventionnés ALT gérés par le CCAS, avec de plus en plus de demandes venant de familles monoparentales.</p>	<p><b>Répondre aux objectifs de la loi SRU</b></p>	<p>Favoriser une production locative sociale dans tous les programmes neufs, en développant une diversité de typologies de logements, afin de favoriser une mixité d'occupation (personnes âgées, familles monoparentales...).</p> <p>Des besoins en petits logements (T1/T2) pour répondre aux besoins des jeunes, notamment les décohabitants qui souhaitent rester dans la commune.</p> <p>Des besoins de logements de quatre pièces pour répondre aux attentes des familles.</p>
<p>Une programmation de PSLA qui permet de répondre aux demandes des jeunes ménages. Mais des projets à encadrer, avec parfois des difficultés liées aux accidents de la vie.</p>	<p><b>Poursuivre le développement de l'accession sociale à la propriété</b></p>	<p>Poursuivre le développement du PSLA en individuel.</p> <p>Des ventes HLM à réaliser avec parcimonie (au cas par cas selon les programmes).</p>
<p>Une offre de logements dédiés aux personnes âgées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une résidence seniors publique livrée fin 2014 par Les Chalets, en centre-ville comportant 15 logements (petits collectifs en R+1 avec T2, T3)</li> <li>- deux EHPAD privés : « Occitanie » avec 93 lits et « Le Prat » avec 95 lits.</li> </ul>	<p><b>Accompagner le Vieillissement de la population</b></p>	<p>Pas de projet de résidence privée dédiée aux personnes âgées à court terme.</p> <p>Poursuivre l'effort sur les services d'aides à domicile, via les associations telles que l'ADMR et les actions relevant du CCAS.</p>

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

**Objectif communal  
de production de logements**

**750 logements**

**300 logements sociaux**

Cet objectif inclut le rattrapage attendu au titre de la loi SRU et l'accompagnement du développement des résidences principales estimé sur la base des projets identifiés.

**Objectif communal de diversification  
de l'habitat**

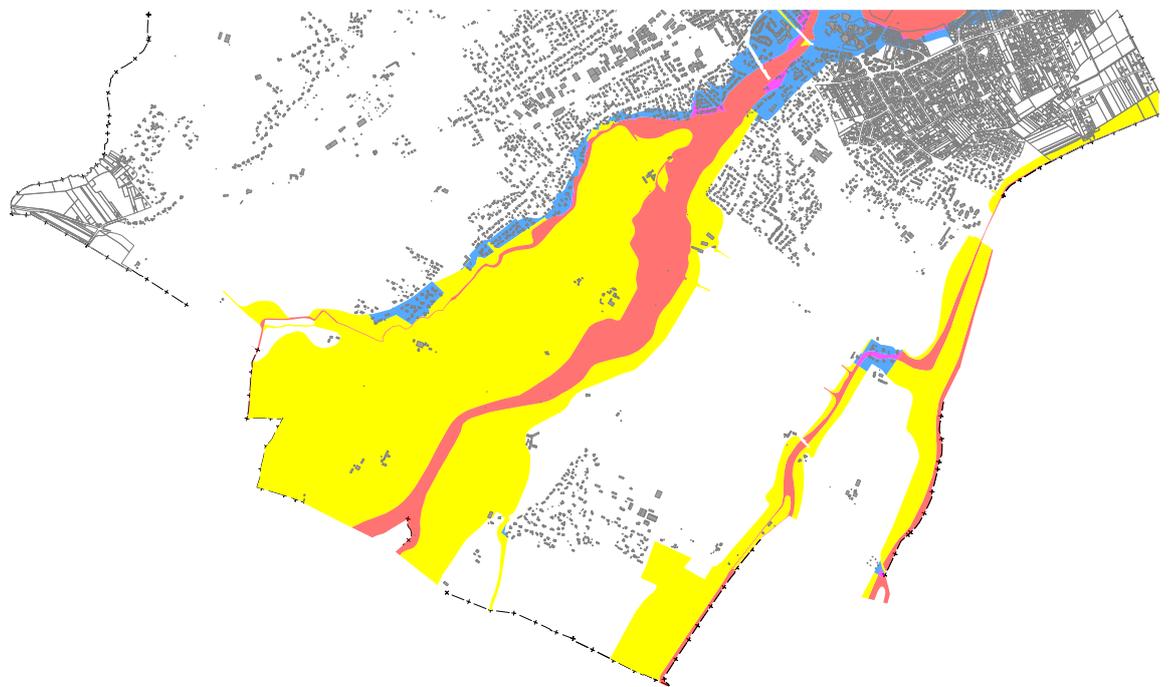
D'un point de vue qualitatif, au sein d'une production majoritairement financée en PLUS, la commune s'engage à réaliser **au moins 30% de ces nouveaux logements sociaux en financement PLAI et au maximum 10% de ces nouveaux logements en PLS.**

*La ventilation serait donc la suivante :*

- au moins 90 logements financés en PLAI,
- au maximum 30 logements financés en PLS,
- le reste financé en PLUS.

**Articulation du PLH avec le document  
d'urbanisme communal**

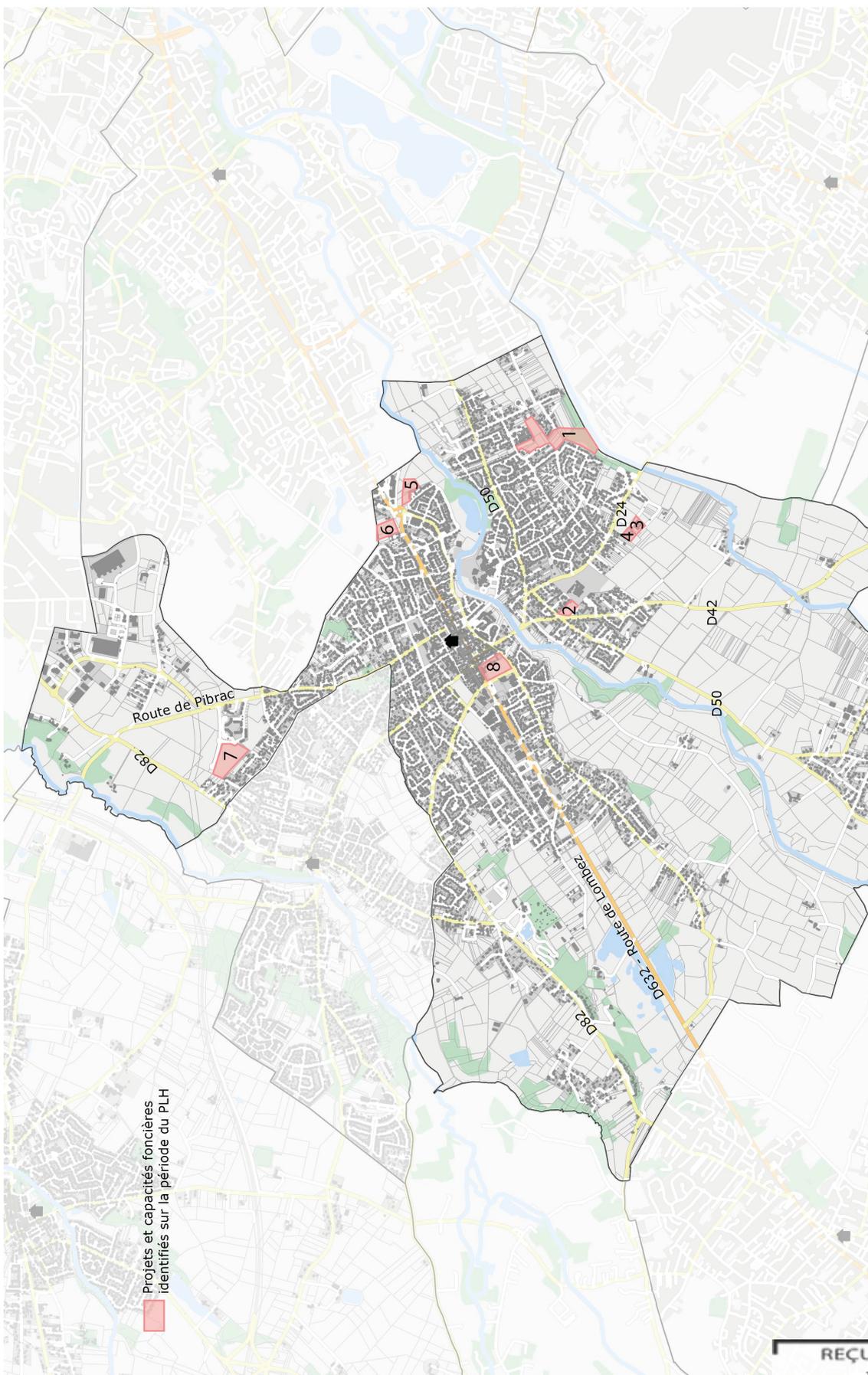
La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (maîtrise foncière, servitudes de mixité sociale, OAP...)



## Les projets programmés ou envisagés sur la période du PLH

N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Opérateur	Remarques Etat d'avancement
			Total	dont LLS		
1	<b>Secteur Bourgade</b> Zone 1AUa (7,8 ha)	Opérations mixtes accession/LLS	50	15	Francelot SATC	OAP inscrite dans le PLU Un projet réalisé en plusieurs phases.  Livraison étalée sur la temporalité du PLH
			16	4		
2	<b>Terrain Carrico</b> Avenue de la Casse	Individuel groupé	18	18	Promologis	PC délivré en 2014. Recours, mais validé par TA.
3	<b>Résidence Terre de Sienne</b> Impasse des serins Secteur UBc Tranche 1	Opération mixte accession/LLS Collectif	38	11	Saint-Agne Promotion Les Chalets	Reconversion d'une friche PC délivré
4	<b>Impasse des serins</b> Secteur UBc Tranche 2	Opération mixte accession/LLS Collectif et individuel	53	17	Saint-Agne Promotion Les Chalets	PC délivré en 2017 35 collectifs 18 maisons individuelles
5	<b>Secteur UCd</b> Entrée Nord-Est de la commune	3 macro-lots Opérations mixtes accession/LLS Collectif et individuel	81	49	Sporting Promo-logis  Promologis	PC déposé 32 PSLA  PC déposé 44 collectifs 36 maisons individuelles dt 13 PSLA
			80	7		
6	<b>Zone UB</b> Entrée Nord-Est de la commune	Logements locatifs sociaux	61	49	Verdier SA Chalets	PC déposé dt 12 PSLA
7	<b>Site société ARMA</b> Secteur 1AUG2 Nord de la commune	Opération mixte accession/LLS Collectif et individuel	80	57	Habitat Toulouse	PC délivré en 2016 23 PSLA
8	<b>Site IME St-Jean</b> <b>Zone UAb</b> <b>Centre-ville</b> <b>(4,5 ha)</b>	Projet en cours de définition Opération mixte accession/LLS Collectif	100	30	À définir	Foncier libéré par le déménagement de l'IME. Projet en 2 tranches. Aménagement d'un parc urbain.
	<b>Production estimée en diffus</b>	Intensification Renouvellement	180	50	Privé	Sur la base de la moyenne des logements autorisés en diffus de 2010 à 2016
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>757 logts</b>	<b>Dont 307 logements locatifs sociaux</b>		

# PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS



Projets et capacités foncières identifiés sur la période du PLH

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

# Commune de PRADERE-LES-BOURGUETS

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTIONS DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Développement mesuré
<b>Développement</b>	Développement prioritaire dans le noyau villageois par rapport à l'urbanisation de territoires (pixels)
<b>Densités moyennes recommandées</b>	Noyau villageois : 15 logements/ha Hors noyau villageois : 10 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	Produire au moins 10% de logements locatifs sociaux 30% de la production de logements sociaux devra être du logement très social, sous des formes diversifiées.

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	3 <sup>ème</sup> modification du PLU approuvée en janvier 2016 (pour une mise en compatibilité avec les évolutions législatives)
<b>Perspectives</b>	

### OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITÉ

**Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU**

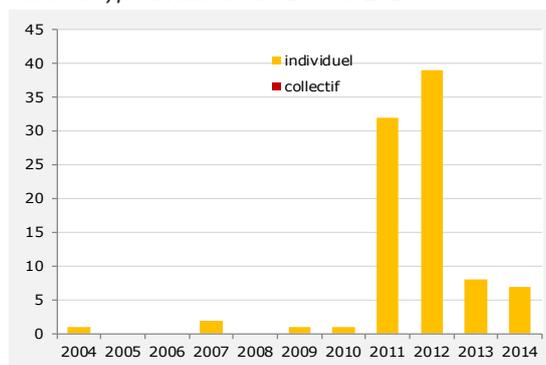
Des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT de la Grande AgglomérationToulousaine

## DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Pradère-les-Bourguets	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	<b>320</b>	<b>37 189</b>
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	+6 %	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>7</sup></b>		
1990	1,83	2,52
2013	1,09	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	16 %	23 %
Couples sans enfant	32 %	28 %
Couples avec enfant(s)	32 %	37 %
Familles monoparentales	16 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	81 %	68 %
Locataires du secteur privé	17 %	21 %
Locataires du secteur social	0 %	9 %
Autres statuts	2 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2015)	22	528
Logements commencés (2009-2014)	17	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	Non soumise	-
Taux SRU	Non soumise	-
Nombre de logements sociaux manquants	Non soumise	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>	10/an	
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	70/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	10/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2015	377	693
Nombre d'attributions en 31/12/2015	193	445

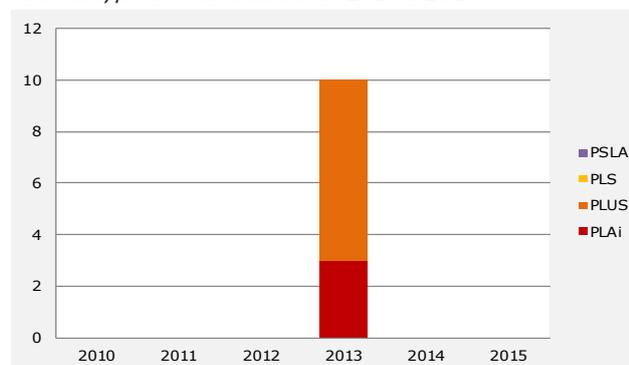
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2015

**Logements commencés**  
selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source: SOeS, Sit@del2

**Logements sociaux financés**  
selon le type de financement de 2010 à 2015



Source: Conseil Départemental 31

<sup>7</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Le centre-bourg de Pradère constitue une partie du village de Lasserre, et non une entité urbaine à part entière. Le bâti le plus ancien est regroupé à proximité de la RD42. L'urbanisation pavillonnaire plus récente s'étire vers le Nord-Est, le diffus vers l'Ouest.</p> <p>Une commune divisée en deux par la RN224, avec un secteur de servitude lié à la zone inondable qui couvre la partie nord /nord-ouest de la commune.</p> <p>Une nouvelle station d'épuration créée en 2013 avec Lasserre et Lévigac ; une nouvelle école créée dans le lotissement Les Chênes : des investissements qui pèsent sur le budget municipal qui doivent être amortis.</p> <p>Un projet de déplacement de la mairie actuelle à proximité de la résidence Pradère (faisabilité financière à étudier).</p>	<p><b>Maîtriser le développement de la commune</b></p>	<p>Maitriser l'urbanisation dans les hameaux et le diffus.</p> <p>Concentrer les opérations d'urbanisme dans la partie sud de la commune, en continuité du tissu existant (assainissement collectif) pour conforter le noyau villageois.</p> <p>Pas d'enjeu sur le parc ancien : peu de bâti dégradé ou attractif via le marché de la revente avec travaux. Une bâtisse à réhabiliter dans les champs.</p>
<p>Après une période où la commune a perdu des habitants, Pradère est à nouveau en croissance démographique et la population rajeunit. Cette dynamique est à lier aux opérations de logements réalisées durant la période récente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arrivée de jeunes couples sans enfant mais avec le projet de constituer une famille ou avec des enfants en bas âge.</li> <li>- quelques mouvements liés à des séparations de couples.</li> </ul>	<p><b>Poursuivre le rajeunissement de la commune</b></p>	<p>Des projets de logements locatifs privés et sociaux, en cours ou à l'étude, qui participeront au rajeunissement de la commune.</p>
<p>Locatif privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des demandes formulées en mairie.</li> </ul> <p>Locatif social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des demandes émanant de personnes âgées qui habitent de grandes maisons et qui souhaitent vendre pour un logement plus petit (problème de maintien à domicile, d'entretien intérieur et extérieur de la maison...).</li> <li>- des demandes émanant de jeunes (quelques familles monoparentales ou adultes seuls qui souhaitent une pièce supplémentaire pour la garde des enfants le week-end...)</li> </ul> <p>Pradère-les-Bourguets ne dispose pas de logements communaux.</p>	<p><b>Diversifier le parc de logements pour répondre aux demandes des jeunes et des personnes âgées</b></p>	<p>Pas de division parcellaire, les ménages ne sont pas demandeurs à ce jour.</p> <p>Un projet de lotissement (zone AU ouverte) pour réaliser des logements locatifs privés est en cours de définition (PC accordé en décembre 2015).</p> <p>La commune ne dispose pas de CCAS, mais travaille en partenariat avec les CCAS d'autres communes de la Save au Touch (pas de partenariat avec Lasserre).</p>

# LES PROGRAMMES ACHEVÉS DEPUIS 2010 OU EN COURS

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
Lotissement « Les Grands Chênes » (zone UC)	95 logements livrés en plusieurs tranches de 2012 à 2014	Accession libre	ARP Foncier	Foncier privé	12 maisons en 2012, 13 maisons en 2013, 69 maisons en 2014
Résidence « Pradère » lotissement « Les Grands Chênes » (zone UC)	10 logements collectifs livrés en juillet 2016	Locatif social	Colomiers Habitat	Foncier communal vendu à Colomiers Habitat	4 T2, 3 T3 et 3 T4
Lotissement « Les Hourgettes »	15 logements livrés de 2013 à 2015	Accession libre	ARP Foncier	Privé	

# LE PLU APPROUVE

**Commune de PRADERE LES BOURGUETS**

**Plan Local d'Urbanisme**  
3<sup>ème</sup> modification

**Document graphique**

Echelle : 1/5 000<sup>e</sup>

Publication le : **3-2**

Approbation le :

UCI  
URBANISME ET CRÉATEUR D'ESPACES

**Zone Urbaine**

- UA** : Réserve urbaine destinée à la commune (Pradère et Les Bourguets), composée de quelques constructions présentant un intérêt patrimonial. Cette zone constructible est soumise à un accord de principe à caractère préliminaire, d'élaboration et d'adhésion à caractère amical. Cette zone est destinée au développement collectif.
- UB** : Zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère collectif. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à caractère collectif.
- UC** : Zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère collectif. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à caractère collectif.
- UE** : Zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère collectif. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à caractère collectif.

**Zone à Urbaniser**

- 1AU** : Zone d'urbanisation future située à Pradère devant être aménagée par une ou plusieurs opérations d'équipement devant respecter l'orientation, l'aménagement, les constructions, les matériaux, les couleurs, les volumes et les espaces.
- 2AU** : Zone d'urbanisation future située à Pradère devant être aménagée par une ou plusieurs opérations d'équipement devant respecter l'orientation, l'aménagement, les constructions, les matériaux, les couleurs, les volumes et les espaces.

**Zone Agricole**

- A** : Secteurs de la commune privilégiés en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations autorisées sont limitées.
- Ah** : Secteur de terre et de capacité d'accueil limités dans lequel est autorisé des constructions, les extensions, et la réalisation des constructions existantes.

**Zone Naturelle**

- Np** : Sites susceptibles de présenter des qualités de relief ou de paysage en conformité avec le schéma d'aménagement paysager.
- Nj** : Sites classés à l'aménagement d'un jardin partagé. Les aménagements sont limités.

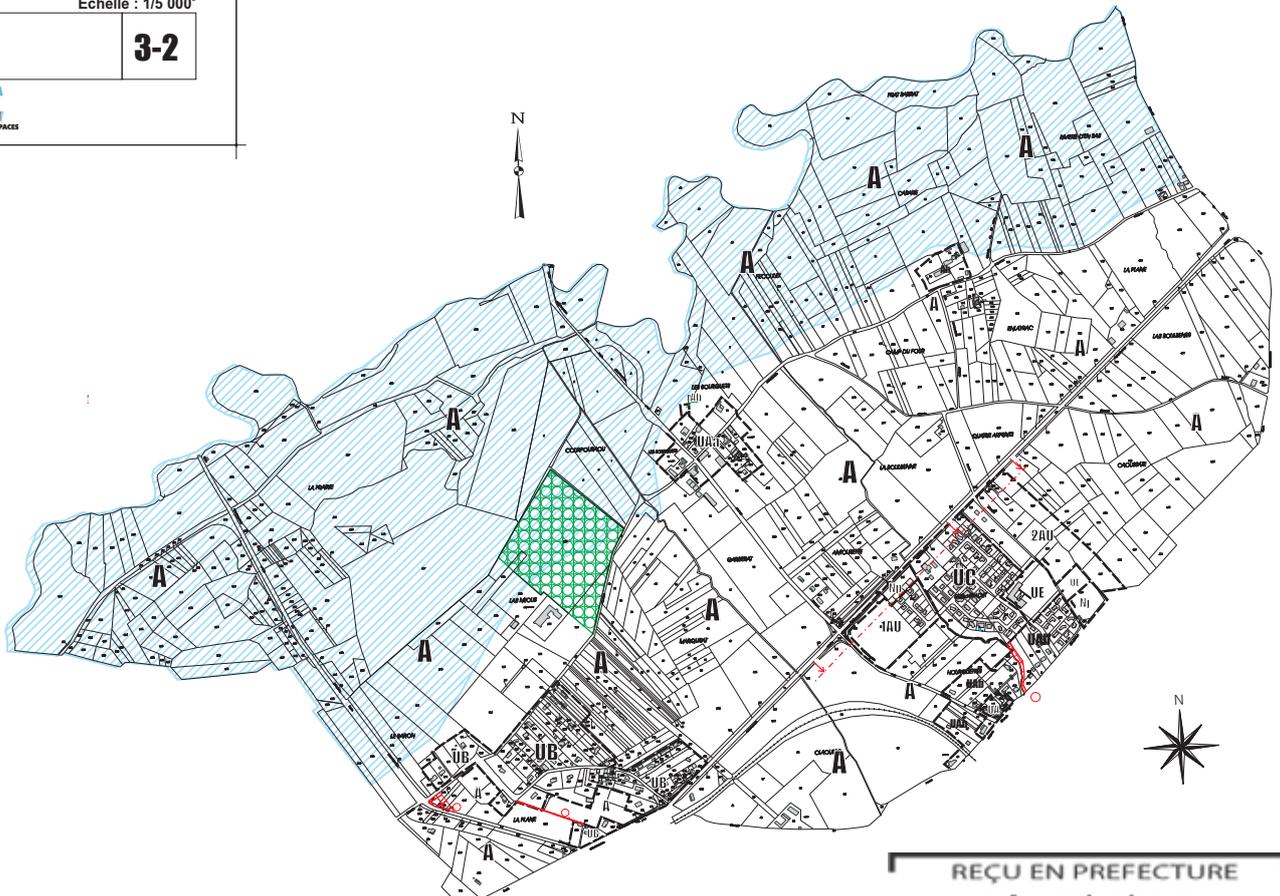
**Legende**

- Limite ou marge de recul
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Numéro emplacement réservé
- Zone inondable

**Liste des emplacements réservés**

N°	Destination	Surface (m²)	N° de parcelles	Bénéficiaire
2	Aménagement d'un promenade le long de la Bombardière	1 000 m²	299, 300	Commune
4	Acquisition pour la réalisation d'un local au bord de La Place	1 200 m²	355, 356, 556	Commune
5	Aménagement du centre ville de La Place	2 000 m²	521, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530	Commune
<b>Total général des surfaces réservées</b>				<b>4 200 m²</b>

0 m 100 200 300



**REÇU EN PREFECTURE**  
le 27/12/2017  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-031-243100781-20171227-2017\_143\_DE

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

**Objectif communal  
de production de logements**

**35 logements**

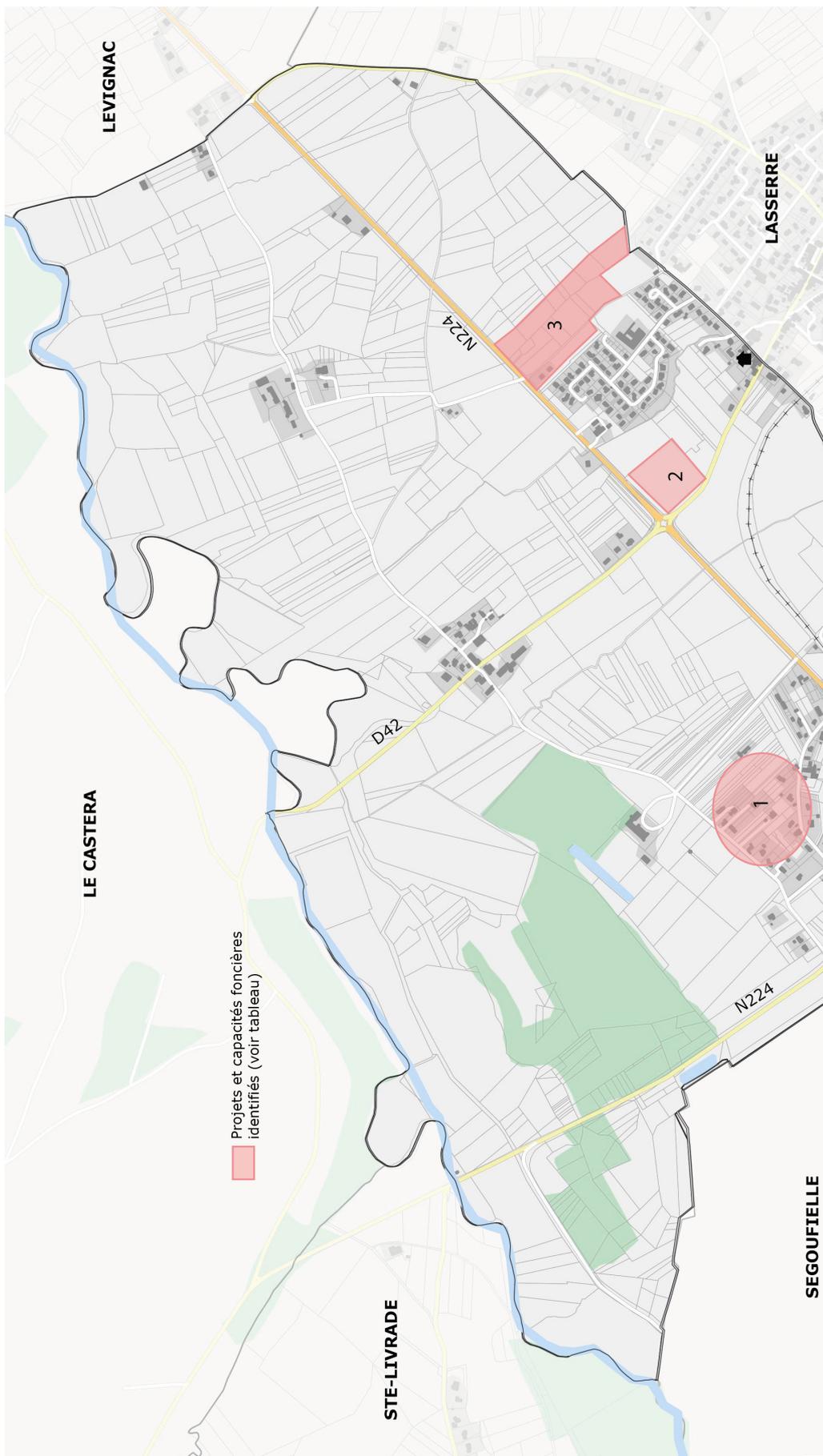
**Objectif communal  
de diversification de l'habitat**

**4 logements locatifs sociaux**

## LES PROJETS PROGRAMMÉS OU ENVISAGÉS

N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Opérateur	Remarques État d'avancement
			Total	dont LLS		
1	<b>secteur de La Plane (zone UB)</b>	Potentiel en diffus	1 à 2	-	Particulier	selon opportunités
2	<b>Zone 1AU ouverte (2.6 ha)</b>	Opération mixte locatif privé et locatif social Individuel	33	4	DEMBLANS Désignation bailleur social en cours	29 logements locatifs privés 4 PLS PC délivré
3	<b>Zone 2AU fermée</b>	A définir après 2020	ND	ND	ARP Foncier	Zone qui ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après 2020. Le projet reste à définir.
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>35</b>		<b>Dont 4 logements locatifs sociaux</b>	

# PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS



REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

# Commune de **SAINTE-LIVRADE**

PLH 2017-2022 de la Save-au-Touch

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### PRESCRIPTIONS DU SCoT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

<b>Zonage géographique</b>	Développement mesuré
<b>Développement</b>	Développement prioritaire dans le noyau villageois par rapport à l'urbanisation de territoires (pixels)
<b>Densités moyennes recommandées</b>	Noyau villageois : 15 logements/ha Hors noyau villageois : 10 logements/ha
<b>Prescriptions en matière de production de logements sociaux</b>	Produire au moins 10% de logements locatifs sociaux 30% de la production de logements sociaux devra être du logement très social, sous des formes diversifiées.

### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>Approbation</b>	PLU approuvé le 26 juin 2013 (passage de RNU en PLU)
<b>Perspectives</b>	Révision envisagée pour une mise en conformité avec les évolutions législatives et pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU

### OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE DIVERSITÉ

#### Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU

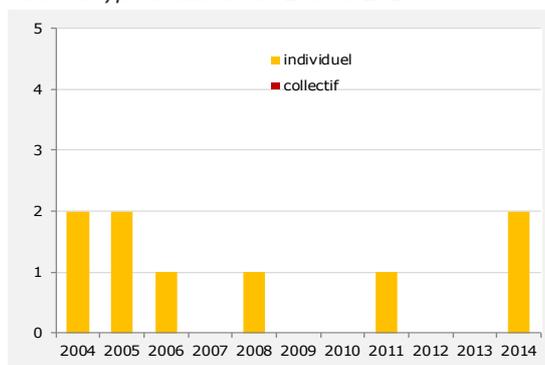
Des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

## DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Sainte-Livrade	C.C. de la Save-au-Touch
<b>Population 2013 (en habitants)</b>	<b>291</b>	<b>37 189</b>
Taux de croissance annuel moyen (2008-2013)	+0,6 %	+1,6 %
<b>Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) <sup>7</sup></b>		
1990	1,83	2,52
2013	1,11	1,61
<b>Composition familiale 2013 (ménages)</b>		
Personnes seules	21 %	23 %
Couples sans enfant	36 %	28 %
Couples avec enfant(s)	39 %	37 %
Familles monoparentales	4 %	11 %
<b>Résidences principales 2013</b>		
Propriétaires occupants	81 %	68 %
Locataires du secteur privé	16 %	21 %
Locataires du secteur social	0 %	9 %
Autres statuts	3 %	1 %
<b>Construction neuve (moyenne annuelle)</b>		
Logements autorisés (2010-2015)	1	528
Logements commencés (2009-2014)	1	478
<b>Logements locatifs SRU au 01/01/2016</b>		
Nombre de logements SRU	Non soumise	-
Taux SRU	Non soumise	-
Nombre de logements sociaux manquants	Non soumise	-
<b>Logements sociaux financés 2010-2015</b>		
Locatif social (PLAi, PLUS, PLS)	0/an	153/an
Accession sociale (PSLA)	0/an	49/an
<b>Demandes et attributions de logements sociaux</b>		
Nombre de demandes en attente au 31/12/2015	0	693
Nombre d'attributions en 31/12/2015	0	445

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Conseil Départemental 31 / ATLAS, données Imhoweb 2015

### Logements commencés selon le type d'habitat de 2004 à 2014



Source: SOeS, Sit@del2

<sup>7</sup> Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
<p>Peu d'activité économique, orientée essentiellement vers les secteurs agricole et artisanal.</p> <p>Les actifs vont travailler sur l'agglomération toulousaine.</p> <p>Pas de commerce (seulement un boulanger itinérant).</p>	<b>Renforcer le centre-bourg</b>	<p>Urbaniser en priorité les secteurs en continuité du centre-bourg.</p> <p>Réhabilitation du logement communal de l'ancien presbytère en projet.</p>
<p>Peu de croissance démographique, quelques nouveaux arrivants, mais des départs en parallèle.</p> <p>Un vieillissement de la population, mais peu de personnes âgées isolées, les enfants vivant à proximité.</p> <p>Un parc de logement peu diversifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une majorité de logements en accession à la propriété,</li> <li>- quelques maisons mises en location par des particuliers/investisseurs,</li> <li>- deux logements communaux portés par la Mairie : ancien logement de fonction de l'instituteur au-dessus de la mairie et ancien presbytère. Peu de turn-over (une famille monoparentale qui souhaite rester dans la commune et une personne âgée qui vit dans l'ancien presbytère).</li> </ul>	<b>Renouveler la population</b>	<p>L'école a fermé en 2011 (locaux des anciennes écoles mobilisés pour la salle des mariages et les associations). Regroupement scolaire avec les communes de Lasserre, Mérenvielle et Pradère.</p> <p>Un CCAS créé en 2008 et géré par les élus et membres de la société civile (gestion des activités, visites à domicile).</p> <p>Pas de foncier communal en zone constructible (quelques parcelles qui appartiennent au CCAS).</p> <p>Un problème d'assainissement sur la commune, notamment dans des zones AU : l'étude de faisabilité d'une station d'épuration est en cours, pour une réalisation espérée avant 2018. Début des travaux prévu fin 2017.</p>

## LES PROGRAMMES ACHEVÉS DEPUIS 2010 OU EN COURS

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
<b>Zone UB</b> (au nord de la zone 2AU)	1 logement PC accordé en juin 2015	Accession privée	Particulier	Foncier privé	Procès en cours
<b>Zone UB</b> (au nord de la zone UA)	2 logements construits en 2013 et 2015	Accession privée	Particuliers	Foncier privé	Dt un jeune ménage
<b>Zone UB</b> (zone UB au sud-est du centre-bourg)	2 PC accordés 2 PC en cours d'ins-truction	Accession privée	Particuliers	Foncier privé	Jeunes ménages

# LE PLU APPROUVE

## Commune de Sainte-Livrade

### Plan local d'urbanisme Document graphique

Echelle : 1/5 000<sup>e</sup>

Projet de PLU arrêté le :

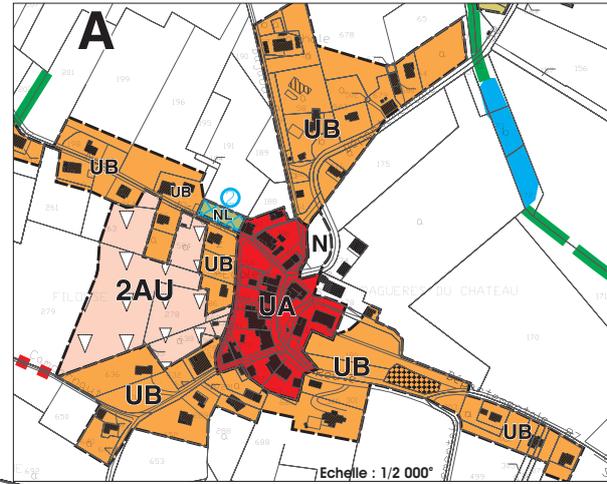
Publication le :

Approbation le :

**4-1**

06/2013

**ABC Environnement**  
1, rue Raymond-Cotez 82 000 MONTAUBAN  
Tel. 05 63 63 34 42 - Fax 05 63 63 34 36



N° emplacement réservé	Destination	Surface indicative	Organisme bénéficiaire
1	Création-réalisation de la station d'épuration	1 900 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement d'un espace vert et d'un espace public	1066 m <sup>2</sup>	Commune
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES SURFACES RÉSERVÉES</b>		<b>2 966 m<sup>2</sup></b>	

#### Légende :

- Zone Urbaine**
  - Zone d'urbanisme dense de la commune, composé majoritairement de constructions présentant un intérêt patrimonial fort et de forte densité. Cette zone constructible est soumise à un accord des édifices à vocation culturelle, d'équipement à caractère collectif. L'aménagement est conduit à l'échelle du village et favorise de proximité les constructions présentant un intérêt patrimonial et d'architecture-préconçues. Cette zone constructible est soumise à un accord des édifices à vocation culturelle et d'équipement.
  - Zone d'urbanisme moyenne densité de la commune, composée de constructions présentant un intérêt patrimonial et d'architecture-préconçues. Cette zone constructible est soumise à un accord des édifices à vocation culturelle et d'équipement.
- Zone à Urbaniser**
  - Zone d'urbanisme future limitée par le desserte en réseau et viable et insuffisante. L'occupation et l'urbanisme est autorisée à la réalisation des équipements nécessaires et à une modification du PLU.
- Zone Agricole**
  - Zone naturelle protégée et vouée à l'agriculture. Toutes les occupations des sols incompatibles avec l'agriculture sont interdites.
  - Sites occupés par des habitations au sein de la zone agricole. Les constructions nouvelles sont interdites mais l'entretien, la réhabilitation, le changement de destination ou la restauration des bâtiments existants est permis.
- Zone Naturelle**
  - Zone naturelle protégée pour la qualité paysagère, environnementale, pour la prévention des risques naturels. Les constructions nouvelles sont interdites. La réhabilitation, le renforcement ou l'entretien des constructions existantes sont permis et l'équipement est autorisé.
  - Zone destinée à recevoir des équipements légers liés au sport et aux loisirs.
  - Sites occupés par des habitations au sein de la zone naturelle. Les constructions nouvelles sont interdites mais l'entretien, la réhabilitation, le changement de destination ou la restauration des bâtiments existants est permis.
- Autres**
  - Zone inondable
  - Emplacement réservé
  - Numéro emplacement réservé
  - Bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1
  - Secteur de zonage agricole : 10% de la surface de plancher doivent être affectés à des catégories de logements caractérisés en raison de leur caractère agricole.
  - Réseaux et fossés-rigoles
  - Tracé des voies de circulation à conserver et identifié au titre de l'article L.123-5-6.6° du code de l'urbanisme. Les aménagements ne doivent pas remettre en cause leur continuité.
  - Bâtiment ou élément du patrimoine bâti à conserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-5-7.
  - Trame verte : les constructions sont interdites et les édifices doivent être compatibles pour la partie bâtie.

REÇU EN PREFECTURE

le 27/12/2017

Application agréée E-legalite.com

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

<b>Objectif communal de production de logements</b>	<b>29 logements</b>
<b>Objectif communal de diversification de l'habitat</b>	<b>2 logements locatifs sociaux</b>

## LES PROJETS PROGRAMMÉS OU ENVISAGÉS

N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Opérateur	Remarques État d'avancement
			Total	dont LLS		
1	<b>Zone 2 AU fermée</b>	A préciser Un potentiel estimé d'une trentaine de maisons, principalement en accession libre. Terrains de 700 à 800 m <sup>2</sup>	29	2	A définir	Aménagement lié à la réalisation de l'assainissement collectif (prévu fin 2017) et à la révision du PLU, nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Négociations à prévoir avec les trois propriétaires fonciers vendeurs.
<b>Total production prévisionnelle période 2017/2022</b>			<b>29 logts</b>	<b>Dont environ 2 logements locatifs sociaux</b>		

# PROJETS ET CAPACITÉS FONCIÈRES IDENTIFIÉS

