

Envoyé en préfecture le 02/10/2019
Reçu en préfecture le 02/10/2019
Affiché le
ID : 031-200068815-20190924-D_2019_205_8_5-DE



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR
DE GARONNE

Synthèse du diagnostic, hypothèses de
scénarios et orientations

Février 2019

Synthèse du diagnostic

Un parc de logement trop spécialisé qui ne répond pas aux besoins et contribue à concentrer les difficultés

55% des résidences principales répondent à des besoins similaires

En cœur de Garonne plus d'une résidence principale sur deux (55%) correspond à la définition :

Logement de grande taille (4 pièces et +), en maison individuelle non mitoyenne, occupée par son propriétaire



Maison individuelle à Berat

Ce taux dépasse les 65% dans le bassin de la Louge et du Touch et ne dépasse pas 32% à l'échelle du département.

Cette situation est relativement récente : 60% de ces logements ont été construits après 1970.

La part des maisons individuelles non mitoyennes de 4 pièces ou plus, occupées par leur propriétaire :

Territoire	Nombre	RP	Part
Bassin de la Louge et du Touch	1 414	2 173	65,1%
Bassin de Cazères	2 435	5 553	43,8%
Bassin du Savès	3 773	6 191	60,9%
CC Cœur de Garonne	7 621	13 917	54,8%
EPCI voisins	60 018	118 850	50,5%
Haute-Garonne	192 779	602 401	32,0%
Occitanie	864 619	2 599 541	33,3%

Source, Insee, Recensement de la population 2014, FD_LOGEMTZD_2014

Cœur de Garonne a connu un très fort développement pavillonnaire à partir des années 70. Si ce développement a contribué à une spécialisation forte du parc de logement, il est également à l'origine de dynamiques démographiques positives : une population familiale qui maintient les indices de jeunesse à un niveau « positif » (il y a plus de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans).

Mais ces équilibres évoluent très vite. Le poids relatif des jeunes diminue très fortement, d'autant plus que les périodes d'insertion dans la vie familiale et professionnelle (20-30 ans) semblent se réaliser majoritairement hors du territoire. La bonne santé démographique du territoire n'est arithmétiquement possible qu'à la condition d'un renouvellement important de la population ou d'une poursuite des fonctions d'accueil à un niveau de plus en plus élevé.

L'âge moyen du territoire a ainsi progressé de 0,7 ans en 5 ans (entre 2009 et 2014) : la population reste jeune mais vieillit beaucoup plus vite qu'à l'échelle nationale (+0,1 an sur la même période).

La décélération de la production de logement de types familiaux explique vraisemblablement cette tendance

Qui sont les exclus de ce marché immobilier spécialisé

- Les personnes seules
 - Les ménages de moins de 30 ans
 - Les ménages de plus de 75 ans
 - Les familles monoparentales
- ➔ Parce qu'il y a peu d'offres adaptées (en taille, en localisation, en locatif)
- ➔ Parce que leurs niveaux de revenus ne leur permettent que difficilement d'accéder à ces logements sans aides

L'exemple du bassin du Savès :

Indépendamment de l'existence d'une offre, les revenus par types de ménage montrent de fortes disparités.

Ainsi, 36 % des jeunes ménages (moins de 30 ans) et 32% des personnes seules n'ont ainsi pas les moyens de louer un T2 sans aides), 56% des familles monoparentales ne peuvent pas louer un T3 tout comme 64% des personnes seules de plus de 75 ans.

Les bassins de la Louge et du Touch et celui de Cazères montrent des caractéristiques très similaires à celui du Savès.

Ces estimations ne prennent pas en compte la capacité des ménages à offrir les garanties souvent nécessaires à l'entrée dans un logement : caution, loyer de garantie, etc.

À cela, il faut ajouter la faiblesse quantitative de l'offre sur ces segments et, dans beaucoup de cas, sa faiblesse qualitative.



Les publics qui ont le moins de choix :

Les personnes seules (jeunes, personnes âgées...)

- Elles ont des revenus médians inférieurs de 24% à l'ensemble des ménages
- Il y a peu d'offre locative et très peu d'offre locative de moins de 3 pièces

3 800
ménages en
2014

Les familles monoparentales

- Elles ont des revenus médians inférieurs de 35% à l'ensemble des ménages
- Elles ont des besoins en nombre de pièces supérieurs (et donc plus chers)

1 500
ménages en
2014

Les ménages en mobilité ou en insertion professionnelle

- Il y a peu d'offre locative

1 163 emplois
précaires en
2014

Les personnes aux ressources modestes

- Il y a peu d'offre sociale

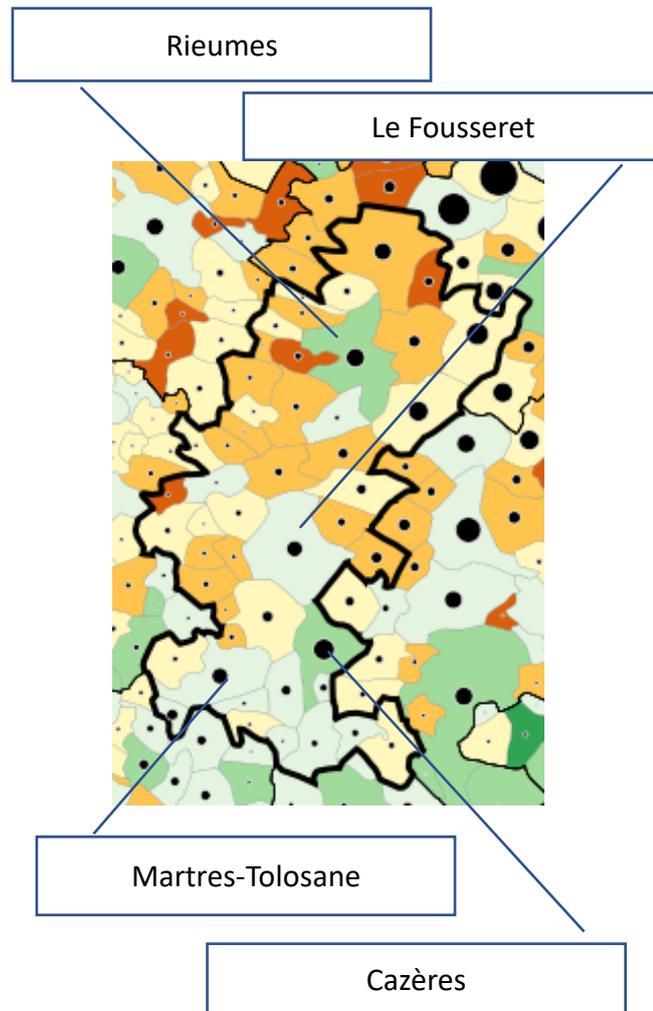
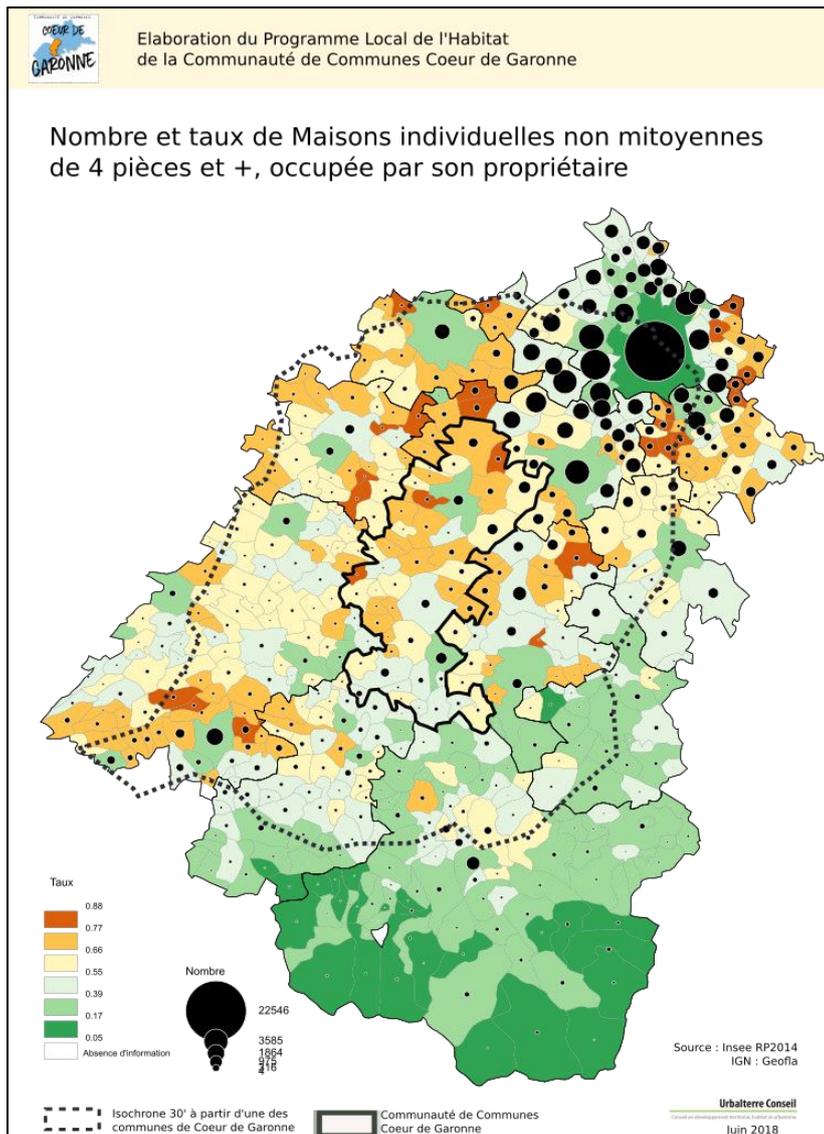
8 000 ménages
sous le plafond
HLM

Et 3 850
inférieurs à 60% du
plafond HLM

Les communes qui offrent le plus de diversité du parc de logement qui ont le moins de choix

Les communes les plus anciennement urbanisées disposent d'un parc de logement plus diversifié : Cazères, Rieumes, Martres-Tolosane, Le Fousseret disposent ainsi de logements plus anciens, de logements locatifs (y compris sociaux) en proportion plus importante, parfois de petits logements.

Ces communes sont alors les seules possibilités de logement (sur le territoire) pour ces ménages exclus des marchés. Ceci est particulièrement vrai pour Cazères et dans une moindre mesure pour Rieumes : ces communes disposent des offres en logement les plus diversifiées. Ce sont elles qui offrent le plus de solutions à ces ménages

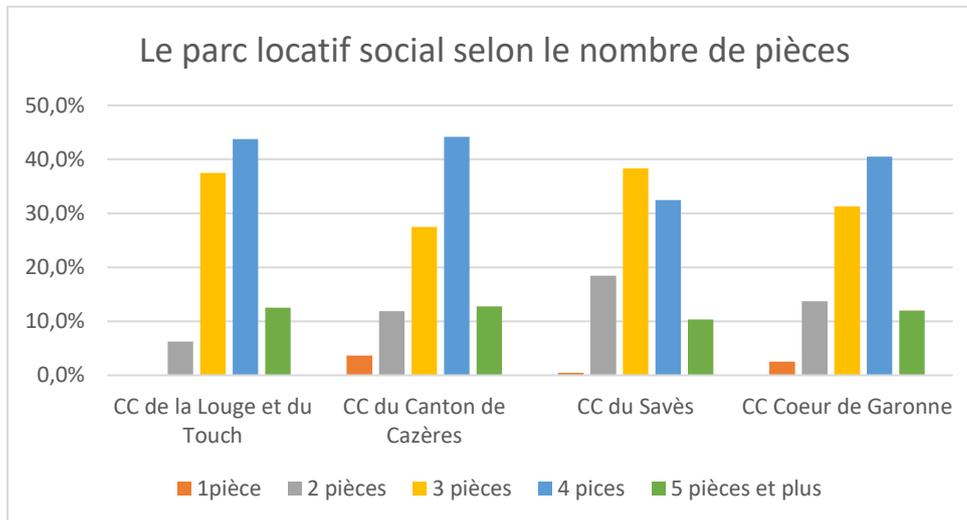


Cazères, Rieumes, Martres-Tolosane et le Fousseret concentrent ainsi 40% des logements de la Communauté ,mais :

- 66% des logements locatifs sociaux (bailleurs)
- 62% des petits logements (T1 et T2)
- 57% des logements locatifs privés
- 71% des appartements en immeubles collectifs

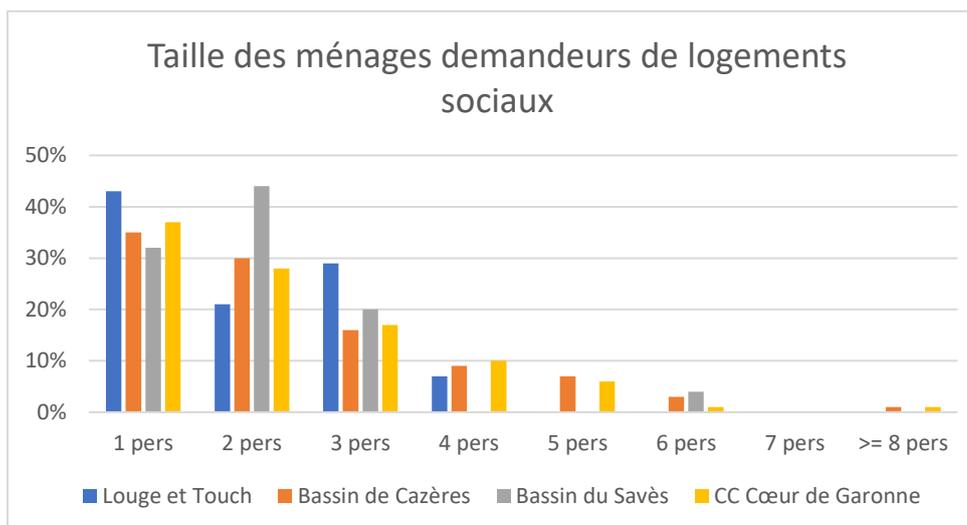
Les parcs qui contribuent à la diversification de ailleurs trop concurrents entre eux pour jouer pleinement leur rôle

Une offre en logements sociaux à vocation également très familiale peu adaptée à la structure de la demande actuelle



53% du parc est composé de 4 pièces et +.

84% de 3 pièces et +.



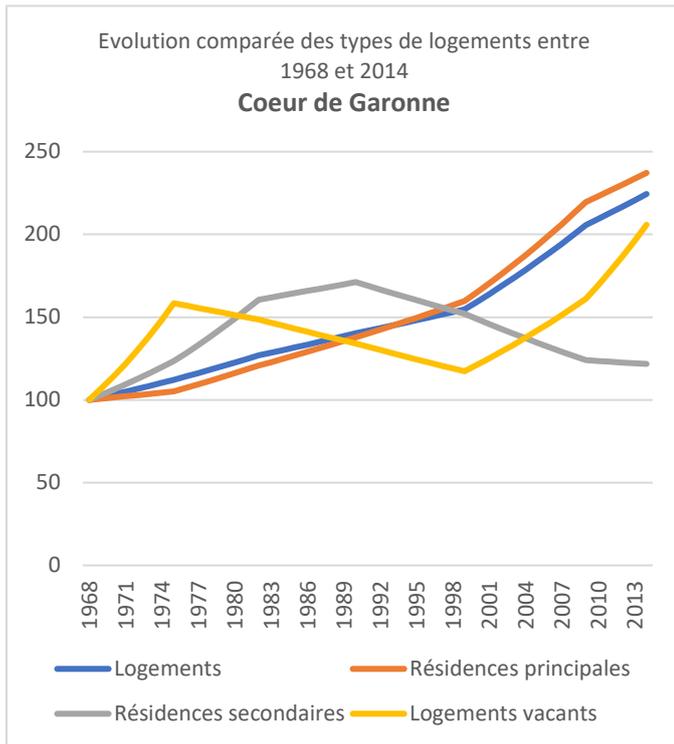
65% des ménages en attente d'un logement social comptent une ou deux personnes.

Les plafonds de loyer HLM sont à des niveaux proches de la tranche basse du marché locatif privé

Type	PLAi	PLUS	PLS	Parc privé (8€/m ²)	Parc privé (7€/m ²)	Parc privé 6€/mois
T2 (35 m ²)	159 € / mois	178 € / mois	268 € / mois	280 € / mois	245 € / mois	210 €/mois
T3 (50 m ²)	227 € / mois	255 € / mois	384 € / mois	400 €/mois	350 € / mois	300 €/mois

Ce tableau compare les loyers HLM maximums avec la tranche basse estimée des loyers privés. À typologie équivalente, l'offre sociale au plafond de loyer (neuf) est très vraisemblablement de bien meilleure qualité.

Une évolution inquiétante du nombre



La communauté compte 9,4% de son parc de logement en situation de vacance (Insee 2014), ce qui reste dans l'absolu un taux relativement élevé (7,8% au niveau national, 7,3% pour la Haute-Garonne et 8,1 pour les communes de moins de 2 000 habitants).

La progression de ce nombre de logements vacants est plus inquiétante : depuis le début des années 2000, c'est le parc de logements vacants qui progresse le plus vite au sein de Cœur de Garonne.

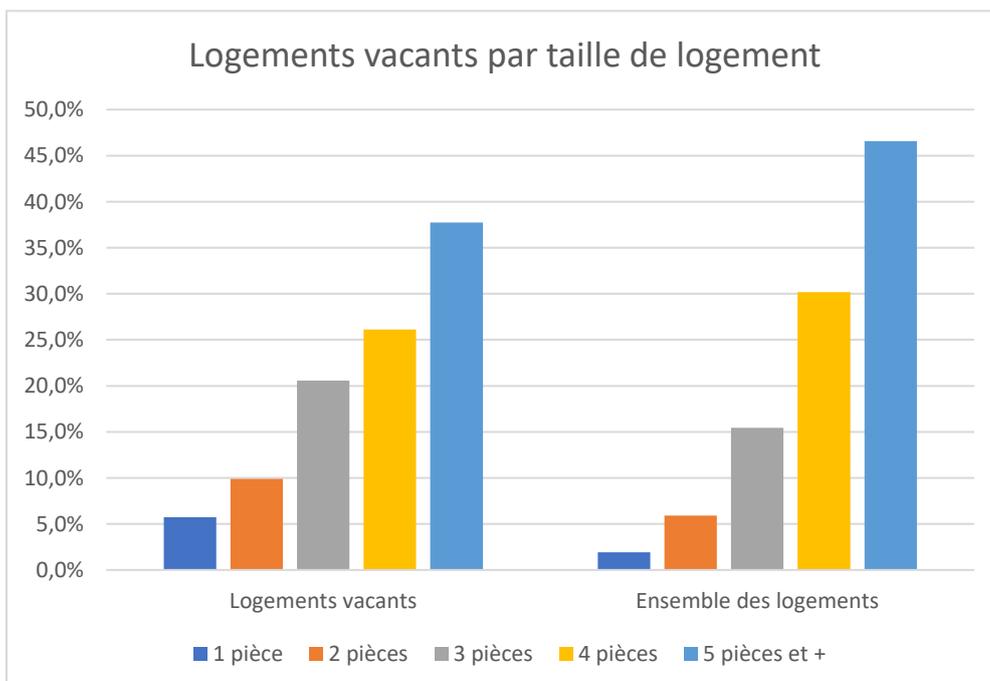
Les situations sont cependant très contrastées entre les communes de Cœur de Garonne. Près de 60 % des logements vacants sont concentrés sur 4 communes (qui ne représentent que 40% de l'ensemble des logements).

Elles correspondent à nos communes les plus anciennement urbanisées : Cazères, Martres-Tolosane, Le Fousseret et Rieumes. 3 d'entre elles ont des taux de logements vacants supérieurs à 12,5%.

Les enjeux de la vacance peuvent également concerner

« petites » communes : Montberaud, Casties-Labrande, Savères, Montclar-de-Comminges, Polastron, Couladère, Sajas ou Gratens ont toutes des taux de vacance supérieur à 10%.

Des logements vacants trop grands et souvent dépourvus d'espaces extérieurs, qui répondent mal aux besoins de mobilités (itinéraires résidentiels)



Plus de 50% des logements vacants sont constitués de 4 pièces ou plus.

La problématique des rez-de-chaussée commerciaux



Logements fermés, sans accès indépendant au-dessus de commerces à Cazères et à Rieumes (source : Google Street View, 2016)

Dans les communes les plus importantes, les logements vacants concernent essentiellement des logements du cœur de bourg. Une partie significative d'entre eux sont ainsi situés au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux et ne disposent pas d'accès individuels. Ils sont le plus souvent inclus dans le bail commercial. Indépendamment de leur état et de la demande, ces logements ne peuvent donc pas être loués ou vendus sans une restructuration à la fois du bâti (création d'un accès indépendant ne remettant pas en cause l'attractivité commerciale du local) et la reformulation des rapports locatifs entre commerçants et propriétaires (séparation des logements et des locaux).

La problématique des logements défiscalisés

Au début des années 2000, plusieurs opérations d'investissements locatifs défiscalisés ont vu le jour sur le territoire de la Communauté (Sainte-Foy-de-Peyrolières, Rieumes, Cazères). Les règles de la défiscalisation de l'époque ont rendu possible la création d'opérations totalement déconnectées des réalités du marché local (en termes de formes et de prix) et qui n'ont depuis, toujours pas trouvé leur public.

Ces opérations seraient aujourd'hui impossibles sous cette forme. Toutefois les engagements des propriétaires (9 ans) ont maintenant pris fin. Beaucoup de ces logements sont en vente sans pour autant qu'ils soient devenus plus attractifs. Les seules marges d'adaptation restent le prix. Si celui-ci venait à descendre trop bas, ils pourraient devenir des cibles pour des investisseurs peu scrupuleux et accueillir dans de mauvaises conditions des ménages exclus des marchés traditionnels.

Des besoins en logements qualitativement importants pour avoir des impacts bien au-delà de la seule question du logement

Si la question des besoins en logements en Cœur de Garonne semble dépendre très fortement des choix de développement pour les années à venir (objets de la phase d'orientations), la résorption de certains déficits pourrait répondre à des situations sociales particulières et avoir des effets bien au-delà des seules questions du logement.

Le déficit de petits logements locatifs et de locatifs à vocation très sociale

De nombreux ménages ne répondent pas aux normes exigées par la forte domination du marché de la maison individuelle en accession à la propriété : les jeunes, les familles monoparentales, les personnes isolées, les ménages modestes (dont certains ménages âgés) n'ont que de très faibles opportunités de trouver un logement conforme à leur situation sur le territoire. Ils n'ont souvent d'autres choix que de rester dans une situation de logement inadaptée ou de quitter le territoire.

Ce déficit peut concerner également des personnes qui ne sont pas en situation de difficultés sociales mais dont la situation professionnelle ou familiale nécessite l'accès à un logement locatif (jeune en insertion professionnelle, actifs en mobilité, séparations, divorces, etc.).

La satisfaction de ces besoins peut avoir des effets sur les équilibres sociaux du territoire, en offrant une alternative à la concentration des difficultés dans le parc social ancien, ou dans le parc privé dégradé ou en voie de dégradation. Elle peut contribuer à une redynamisation des centres-bourgs (y compris sur le plan commercial). Elle peut également offrir plus d'opportunités à des personnes en mobilité professionnelle et satisfaire les besoins de renouvellement de main d'œuvre qui sont observés.

Un enjeu d'accueil et de renouvellement démographique toujours important mais qui pourrait changer de « nature »

Les prolongations de tendances (évolutions démographiques à conditions constantes) réalisées montrent qu'il faudrait environ 250 logements par an pour conserver le même niveau d'attractivité que ceux de la période 2009-2014.

Le maintien à un bon niveau de cette attractivité peut être posé comme un enjeu pour l'ensemble du territoire. Le territoire est relativement jeune et une forte baisse de son attractivité pourrait l'amener à vieillir rapidement en l'absence d'offre pour les jeunes adultes.

Les conditions même de cette attractivité pourraient évoluer fortement dans les années à venir :

Les coûts de l'énergie sont repartis à la hausse après une plusieurs années de prix bas, et le territoire est extrêmement dépendant des déplacements individuels motorisés en direction de Toulouse ou de Muret.

La demande « péri urbaine » en logements pourrait ne plus constituer, à elle seule, le moteur de l'attractivité résidentielle du territoire. La diversification en termes de taille de logement, de forme, de coût est également un moyen d'anticipation de ces tendances.

Des capacités importantes pour répondre aux besoins en logements et contribuer à une redynamisation des centres bourgs, mais un enjeu opérationnel préoccupant

Des capacités à faire

Les capacités opérationnelles pour répondre aux besoins en logements sont par ailleurs importantes, que ce soit en neuf (disponibilité foncière) ou en réhabilitation.

La plupart des communes disposent dans leur document d'urbanisme de capacités foncières importantes, que ce soit dans le diffus (assainissement autonome), dans les cœurs de bourgs (dents creuses) ou dans le cadre d'opérations programmées (OAP, lotissement, etc.).

La plupart des communes (celles dotées d'un document d'urbanisme) ont considérablement réduit les surfaces ouvertes à l'urbanisation diffuse. Elles n'en restent pas moins encore importantes.

À ces capacités foncières, il faut ajouter les possibilités de division parcellaire et de densification favorisées par la loi ALUR. Si de nombreuses communes ont, dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme, pris des mesures pour en limiter les effets, un potentiel important (et difficilement évaluable) semble également exister.

Ces capacités en « neuf » contribuent vraisemblablement à l'évolution de la vacance dans les cœurs de bourgs, tant il est plus simple et plus rapide de construire que de rénover, quelque fois moins coûteux et souvent moins risqué (pour un propriétaire bailleur).

Le parc de logement vacant constitue la troisième ressource pour satisfaire les besoins en logement. Il pourrait à lui seul absorber quantitativement près de 40% des besoins en logements selon le niveau de priorité et les moyens qui pourront être consacrés à sa résorption.

Et un enjeu opérationnel bloquant

Beaucoup de communes sont confrontées à un enjeu préoccupant qui bloque l'avancée de certains projets et compromet les efforts de diversification déjà engagés. Les opérateurs du logement social, suite à la loi de finance 2018, ont annoncé leur intention de recentrer leurs actions sur les territoires les plus tendus et d'intervenir dans des proportions très inférieures à ce qu'ils faisaient jusqu'à maintenant sur des territoires « détendus ». De fait, plusieurs projets sont ainsi « suspendus », dont des projets pour lesquelles la commune avait inscrit des proportions « obligatoires » de logements locatifs sociaux. Dans ce cas-là, c'est l'ensemble du projet qui est suspendu.

Deux communes se sont engagées ou souhaitent s'engager elles-mêmes dans le montage et le portage d'opérations de logements locatifs sociaux. Ces opérations coûteuses en investissements sont financées par la vente de foncier communal à des investisseurs privés (Labastide-Clermont) ou sur fonds propres (Boussens). Toutes les communes n'ont pas nécessairement ces mêmes capacités et d'autres projets (Sainte-Foy-de-Peyrolières, Poucharramet) semblent aujourd'hui complètement bloqués ou au moins suspendus à une décision du bailleur.

La commune de Lherm est dans une situation particulière : le bailleur a confirmé son engagement auprès de l'investisseur privé qui porte le projet d'urbanisation. Là encore, toutes les communes n'ont pas les arguments de Lherm (proximité de Muret et de l'accès autoroutier) pour faire aboutir leurs projets.

En tout état de cause, la question de l'opérationnalité des projets existants susceptibles de contribuer à une diversification de l'offre en logement est posée. Cette question peut être extrêmement pénalisante dans la mise en œuvre d'une politique intercommunale de l'habitat.

Elle ne peut trouver de réponse que dans :

- **La substitution** des collectivités dans le portage voire la gestion des opérations (qui peut être perçue comme un risque financier mais également comme une opportunité dans l'optique d'une diversification des ressources financières locales). Cette substitution peut s'envisager tant pour des opérations neuves que pour des opérations d'amélioration et de résorption de la vacance (acquisition / amélioration). Elle nécessite une capacité d'anticipation foncière et immobilière qui reste à construire.
- **La négociation** : les déséquilibres d'opérations craints par les bailleurs à la suite des évolutions des financements de l'Etat, peuvent, peut-être, être compensés par des aides financières ou par des aides foncières (cession gratuite ou à conditions très favorables de terrains publics). Cette négociation prend tout son sens si elle peut s'appuyer sur des réserves foncières constituées.

Des « regroupements d'opérations » entre plusieurs communes peuvent doter les opérations d'une taille suffisante pour les rendre plus attractives.

- **La conviction** : il s'agit de montrer aux opérateurs publics et privés que la demande, si elle est quantitativement limitée, existe bel et bien et que des opérations bien positionnées en termes de cible, peu concurrencées (dans le temps ou dans l'espace) ont toutes les chances de connaître des taux de remplissage très satisfaisants. Cela suppose une maîtrise forte des conditions du développement urbain à l'échelle de l'agglomération.

Chacune de ces trois hypothèses suppose des coûts (en investissement ou en ingénierie) pour la Communauté de Communes.

Indépendamment des choix qui seront faits lors de l'élaboration des orientations, les enjeux semblent reposer sur :

- Des besoins importants en matière de diversification du parc de logement, notamment en direction d'un parc de petits logements (T2, T3) locatifs, dont une part de logements à vocation très sociale (qui puissent se démarquer en matière de coût pour jouer pleinement son rôle).
- Des besoins d'amélioration des logements existants et de résorption de la vacance dans quelques communes.
- Une maîtrise forte de l'urbanisation diffuse qui, sans cela, pourrait concurrencer les efforts faits en matière de diversification et d'amélioration.
- La recherche de moyens pour lever les blocages opérationnels qui verront le jour.
- Le maintien d'une attractivité forte et l'accompagnement de ses transformations probables ou possibles.

Des évolutions à prendre en compte

Des évolutions

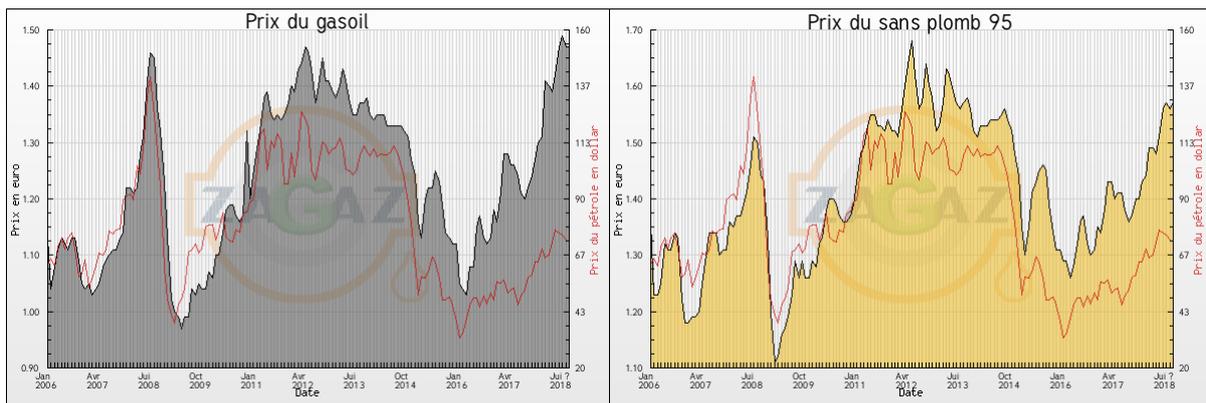
Trois réunions de concertation avec les communes ont permis de débattre d'évolutions lourdes qui affectent la société française pour envisager les conséquences qu'elles pourraient avoir sur les politiques locales de l'habitat

La forte dépendance du territoire aux déplacements individuels et un contexte d'évolution du coût de l'énergie qui peut mettre en péril l'attractivité résidentielle du territoire

Une des caractéristiques de la Communauté de Communes Cœur de Garonne est la forte exposition de ses habitants aux fluctuations des prix de l'énergie.

- Dépendance liée à l'importance des déplacements individuels motorisés (domicile / travail notamment)
- Dépendance liée à la très forte proportion de maisons individuelles (en moyenne les plus « énergivores »)

Les évolutions du coût de l'énergie (énergies d'origine pétrolière) ont connu des fluctuations importantes ces dix dernières années : une période de prix élevés (2010 – 2014) suivie d'une période de prix relativement bas (2014 – 2017).



<https://www.zagaz.com/>

Impact sur le territoire

L'attractivité résidentielle du territoire pourrait partiellement être remise en cause par une augmentation forte des coûts de l'énergie. Elle pourrait participer à :

- La limitation de la demande en logement par des personnes travaillant dans la métropole toulousaine
- Une relocalisation de certains ménages (« les captifs du péri urbain ») hors du territoire
- L'augmentation des coûts dans des budgets déjà contraints
- Le renoncement à certains emplois pour des personnes en recherche

Des évolutions des modes de travail qui permettent de nouvelles formes d'attractivité résidentielles en Cœur de Garonne

La relation au travail est un déterminant important des stratégies résidentielles des ménages : elle implique la question de la distance (cf. ci-dessus) et de l'accessibilité, et donc indirectement le rapport que l'on entretient entre deux lieux traditionnellement fixes.

Les évolutions récentes montrent des évolutions fortes de cette relation :

- Développement de la pratique du télétravail
- Développement des statuts « précaires » : changement régulier d'employeurs
- Développement de l'auto entreprise

Développement du télétravail, pratique des horaires décalés et impact potentiel sur le territoire

« *Le télétravail est une aspiration de 61 % des salariés en France et une réalité pour 17 % d'entre eux* » - Muriel Pénicaud, ministre du travail, août 2017, citée par le journal Le Monde.

Le développement du télétravail est en forte progression à l'échelle nationale. Sa pratique reste par ailleurs encore relativement modeste par rapport aux pays du Nord de l'Europe : Selon une étude réalisée en 2010 par la Fondation européenne pour l'amélioration des conditions de vie et de travail, l'Union affiche un taux moyen de télétravail d'environ 20%. Ce taux atteindrait 27% en Suède, 30% en Belgique et 32% en Finlande. En 2009, une étude réalisée par le Centre d'analyse stratégique montrait que le nombre de télétravailleurs en France n'était que de 8,4%.

Les marges de développement en France restent donc considérables.

La proximité de la métropole toulousaine, de son dynamisme économique, de la forte proportion d'emplois de cadres y travaillant, laisse supposer une position très favorable de la Communauté de Communes.

Le développement de ces pratiques augmente l'indépendance des lieux de résidence par rapport au lieu de travail, et permet aux personnes ou au ménages concernés d'élaborer des stratégies résidentielles à des échelles plus vastes (les salariés n'ont plus nécessairement l'obligation de faire quotidiennement le déplacement entre le domicile et leur lieu de travail). Il peut compenser (partiellement ?) les pertes liées à l'augmentation du coût de l'énergie.

Les caractéristiques de l'emploi et des principales entreprises du territoire ne militent pas en faveur d'un développement fort du télétravail : à caractère industriel ou social, ces emplois sont attachés à la localisation de l'outil de production (industrie) ou sont attachés à la localisation précise du service (établissements sociaux et sanitaires).

L'augmentation de la pratique du télétravail concerne par ailleurs essentiellement les cadres (30% des télétravailleurs). Ils sont peu nombreux sur le territoire.

En revanche, le territoire peut être attractif pour des personnes dont le lieu de travail est dans un pôle d'emploi plus lointain (Toulouse par exemple ou au-delà).

Des modes d'habitat qui évoluent et auxquels le terri

Ces hypothèses d'évolution ne concernent pas tous les ménages de la même façon :

Elles traduisent des évolutions constatées (parfois depuis longtemps) sans pour autant que l'ensemble des ménages (ni peut être la majorité des ménages) ne soient concernés.

Des ménages de plus en plus petits, moins stables dans le temps, plus mobiles géographiquement (et professionnellement) à la recherche « d'économies budgétaires » (faire plus de choses avec le même budget), de responsabilités environnementales et sociales, d'une qualité de vie construites d'arbitrages entre ces différentes composantes.

Budget des ménages

Le logement « pèse » 20% du budget des ménages (tous ménages confondus) et peut dépasser 40% voire 50% pour les ménages les plus modestes. Il est avec l'alimentation (18%) le premier poste de dépenses des français (en moyenne) Il devance assez nettement les transports (14%).

Ces proportions varient cependant très fortement d'un ménage à l'autre en fonction du revenu mais également de l'âge ou de la situation familiale.

Appliqué au revenu médian de la Communauté (environ 1 700 €), il générerait un « budget moyen » consacré au logement de 340 € par unité de consommation.

Mobilités résidentielles

En France métropolitaine, chaque année, environ 10,5 millions de personnes changent de logements.

Cela représente 16,5% de la population.

Ils changent de logement très majoritairement (de l'ordre de 8 millions) dans un périmètre géographique limité (la même commune, ou dans une commune située à moins de 20 km)

Les propriétaires et les locataires HLM sont les catégories de ménages les moins mobiles.

En Cœur de Garonne, cette mobilité est plus limitée mais reste importante : moins de 11% des ménages ont été mobiles pendant l'année 2013.

A 20 km d'une commune de Cœur de Garonne, il y a 230 communes et près de 300 000 habitants et donc un potentiel d'au minimum 30 000 personnes chaque année à la recherche d'un logement adapté à leur situation...

Les priorités exprimées par les élus

L'impact des évolutions du prix de l'énergie ne doit pas remettre en cause l'attractivité résidentielle du territoire

Les échanges mettent l'accent sur l'impact des évolutions du prix de l'énergie sur l'attractivité résidentielle de la communauté et ses effets sur le budget des ménages « navetteurs » vers Muret et Toulouse.

Le souhait partagé semble être de maintenir une attractivité résidentielle relativement forte et d'engager en parallèle une diversification de cette attractivité en s'appuyant notamment sur les évolutions des modes de travail (télétravail, auto-entrepreneuriat, etc.) pour limiter les coûts liés aux déplacements quotidiens.

Les actions du PLH devraient être coordonnées avec d'autres actions en matière de développement économique (coworking space, tiers lieux, etc.), de déplacements (covoiturage, etc.) et de stationnement.

La nécessité d'une diversification de l'offre en logement en direction notamment des petits logements locatifs

Cette diversification pourrait être recherchée notamment par le recyclage des logements actuellement vacants dans les centres bourgs.

Cette diversification semble particulièrement pertinente en accompagnement des enjeux de développement économique (renouvellement de main d'œuvre, développement de l'emploi, etc.).

Un PLH qui tienne compte de l'importante disparité de situations des communes

La diversité de situations des bassins et des communes au regard des besoins en logements et des capacités à produire ou rénover des logements est importante.

L'accessibilité à la grande agglomération toulousaine, le développement des zones d'activités communautaires (Sainte-Foy-de-Peyrolières, Saint-Élix-le-Château), l'offre actuelle d'emplois, de services et d'équipements, la situation au regard de la vacance des logements doivent moduler la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

La nécessité de contribuer à un débloqué des projets communaux suspendus faute d'opérateurs sociaux

Elle reste pour nombre de communes un enjeu majeur de ce PLH et une valeur ajoutée forte attendue du PLH communautaire.

Toutefois, l'hypothèse d'une mise en œuvre des opérations par les communes ou la Communauté ne semble pas crédible.

Orientations communautaires

Ces orientations sont issues des débats tenus lors d'une réunion de la commission habitat, aménagement et déplacement, à Cazères le 16 octobre 2018.

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Motivation

Le contexte territorial de la Communauté de Communes montre la très forte influence de l'attractivité résidentielle dans les dynamiques de développement du territoire communautaire.

Cette attractivité résidentielle s'est construite depuis plusieurs décennies sur une offre de grands logements, individuels, de densité relativement faible, en accession à la propriété qui correspond aux désirs d'habitat d'une grande majorité de ménages.

La Communauté de Communes a pu pour cela s'appuyer sur les dynamiques économiques de la grande agglomération toulousaine et sur une offre foncière abondante et à faible coût.

Cette forme de croissance a permis à la Communauté de Communes d'attirer une population jeune, active et qui a fortement contribué au maintien voire à l'extension de services essentiels : écoles, commerce de proximité, etc.

Cette forme de croissance a ralenti de façon significative avec la crise immobilière de 2009-2010 (subprimes), sans pour autant s'arrêter. Les mobilités résidentielles et l'activité de la construction ont diminué fortement à l'échelle nationale et européenne.

Dix ans après, cette activité revient à des niveaux comparables à ceux de la fin des années 2000.

La Communauté de Communes est par ailleurs confrontée à d'importants besoins de diversification de son offre de logements, liés à ce mode de développement axé sur la maison individuelle.

Les orientations du SCOT ont modifié ces équilibres en limitant l'offre foncière, en privilégiant la densification des cœurs de bourg (dents creuses), et en contraignant les extensions périurbaines.

Ambition

La Communauté de Communes souhaite poursuivre une politique d'attractivité résidentielle significative dans un contexte qui évolue rapidement :

- Les évolutions récentes du prix de l'énergie et les perspectives de son évolution peuvent rapidement devenir une limite sérieuse à l'attractivité de la Communauté de Communes (en plus des contraintes que celle-ci fait peser sur les résidents actuels).
- Des évolutions des modes de travail (développement du télétravail, évolutions de l'auto-entreprise, etc.), qui permettent à certaines catégories d'actifs de limiter leurs déplacements et de faire évoluer fortement le modèle traditionnel de la relation domicile / travail.

L'ambition est donc de poursuivre une politique d'attractivité résidentielle, en engageant pour partie une évolution de l'offre, susceptible de toucher des catégories de personnes moins dépendantes des déplacements domicile travail, de façon à ne pas aggraver la dépendance à l'automobile et l'exposition des ménages aux évolutions des coûts de l'énergie.

Ces nouvelles formes d'attractivités peuvent également être un moteur de la diversification de l'offre et de regain d'attractivité des centres-bourgs, soumis à des évolutions préoccupantes du nombre de logements vacants.

Mise en œuvre

Cette politique d'attractivité résidentielle vise aussi bien le soutien à la construction neuve qu'un objectif de résorption de la vacance.

- Maintien d'une offre foncière susceptible de répondre à des besoins de constructions neuves compris entre 250 et 300 logements par an (400 en 2008, 100 en 2015), principalement dans les communes disposant d'une gamme suffisante de commerces et services ou en accessibilité des échangeurs autoroutiers et des gares.
- Dans le cadre de la révision du SCOT, mise en débat d'une approche renouvelée des densités de constructions neuves : celles-ci devraient être appréciées globalement (par exemple sur un volume annuel de production)

de façon à permettre une différenciation entre des opérations en cœur de ville supportant des densités élevées, et des opérations en extension.

- Animation de réflexion partenariale, montage et promotion de projets « innovants » intégrant les réflexions sur les nouveaux modes de travail à la conception de l'habitat :
 - Habitat participatif et nouvelles formes de travail (télétravail, auto-entrepreneuriat etc.)
 - Habitat et « start up des champs »
- Poursuite du développement d'une offre neuve de logements locatifs (dont locatifs sociaux) destinés à répondre aux besoins des jeunes, des personnes âgées et des personnes en mobilité professionnelle.

Actions relevant d'autres politiques

Pour prendre tout son sens, cette orientation, devrait être relayée sur des champs d'actions de la Communauté de Communes qui ne relèvent pas de l'habitat :

- Mise en œuvre du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDAN) - en cours
- Développement ponctuel de centres de télétravail, coworking spaces, tiers lieux dans les pôles d'équilibre et service
- Développement de services aux entreprises

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Motivation

Plus de la moitié des logements de Cœur de Garonne correspondent à un seul type : maison individuelle non mitoyenne, de 4 pièces ou plus, occupée par son propriétaire.

Cette spécialisation très importante du parc de logement ne permet de répondre aujourd'hui qu'à une faible diversité de besoins.

Elle entraîne également une spécialisation des communes : les autres besoins en logement ne peuvent être aujourd'hui satisfaits que dans les communes les plus anciennement urbanisées (Cazères, Rieumes, Martres-Tolosane, Le Fousseret). Ces communes accueillent la très grande majorité des ménages qui ont le moins de choix.

La très faible part de petits (T2, T3) logements locatifs ne permet pas aux jeunes de décohabiter sur le territoire. Elle ne permet pas (ou peu) à des personnes âgées de se rapprocher du centre, elle ne permet pas d'anticiper les besoins de renouvellement de main d'œuvre notamment dans le bassin de Cazères.

Par ailleurs, le parc social existant ne joue pas pleinement le rôle de diversification qu'on pourrait attendre de lui :

- Une offre constituée majoritairement de grands logements
- Un niveau de loyer qui ne se différencie pas assez du parc locatif privé (ce qui peut générer des situations de vacance dans le parc social, préjudiciables à son développement)

Ambition

La Communauté de Communes souhaite engager une politique de diversification de son parc de logement pour mieux répondre à la diversité des besoins qui s'expriment sur son territoire.

- Besoins des jeunes (18-30 ans)
- Besoins des personnes âgées non dépendantes
- Besoins des actifs (renouvellement de main d'œuvre, apprentis, stagiaires, etc.)
- Besoins liés aux mobilités résidentielles et à l'accomplissement d'itinéraires résidentiels
- Besoins des familles monoparentales
- Besoins des familles mal logées (logement indignes ou inconfortables)
- Besoins d'hébergement social

Mise en œuvre de l'orientation

L'offre neuve ne semble pas la mieux adaptée au développement de petits logements locatifs. Elle supposerait le développement de petites résidences collectives peu adaptées à la configuration actuelle des villages, ou de petites maisons mitoyennes.

Cette diversification pourrait être recherchée notamment dans la mobilisation du parc de logements actuellement vacant :

- Par des opérations de recyclage immobilier
- Des opérations d'acquisitions et d'améliorations portées par des bailleurs publics
- Par des actions incitatives (PIG, OPAH, etc.) en direction des propriétaires privés

3ème orientation

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Motivation

26 signalements d'habitat indigne étaient en cours d'instruction au début de l'année 2018. Ces signalements concernent 9 communes différentes. Si beaucoup de ces dossiers relève du règlement sanitaire départemental, 6 avaient fait l'objet d'une mise en demeure du propriétaire.

Au-delà de l'habitat indigne, l'analyse des offres immobilières à un instant T (ventes ou location), montre l'importance des étiquettes énergétiques de faibles niveaux (D, E, F).

La situation de certaines copropriétés semble également suffisamment fragile pour qu'une attention publique leur soit prêtée. Si leur nombre ne semble pas constituer réellement un enjeu, l'évolution de leur situation doit être surveillée, d'autant plus que certaines d'entre elles sont récentes (début des années 2000) et peuvent connaître encore des évolutions rapides.

Ces enjeux valent également pour le parc public : 52% des logements du parc des bailleurs sociaux avaient en 2017, une étiquette D, E, F ou G.

De façon plus générale, l'offre locative (publique et privée) dans les bâtiments les plus anciens ne semble pas avoir un niveau suffisant pour garantir son attractivité et contribuer à la diversification souhaitée.

Ambition

La Communauté de Communes souhaite contribuer à l'amélioration des conditions d'habitat dans les logements anciens afin notamment de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et de contribuer à la revalorisation des centres bourgs.

Mise en œuvre

- Engager une politique de réduction de la vacance notamment par des opérations d'acquisition et d'amélioration dans les quatre centres-bourgs les plus concernés : Cazères, Rieumes, Martres-Tolosane, Le Fousseret
 - D'y développer des logements susceptibles de répondre à une grande diversité de besoins :
 - Jeunes et personnes âgées
 - Logements susceptibles de répondre aux évolutions du monde du travail (télétravail, auto-entrepreneuriat, start up des champs etc.)
 - Logements d'actifs en mobilité (renouvellement de main d'œuvre)
 - Familles monoparentales
 - Familles mal logées (logement indignes ou inconfortables)
 - Plus démunis
 - Mobiliser les bâtiments communaux inutilisés pour y développer l'offre de logements locatifs
- Mieux mobiliser les dispositifs et les aides destinés à l'amélioration des logements anciens (PIG, PETR, etc.)
- Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation de leur parc le plus ancien
- Accompagner les communes dans la rénovation du parc de logements communaux
- Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés fragiles afin d'anticiper leurs évolutions.

4ème orientation

Garantir l'opérationnalité du PLH

Motivation

Les difficultés à mettre en œuvre ces orientations peuvent être nombreuses. Elles tiennent en particulier dans l'attractivité du territoire en direction des opérateurs fonciers et immobiliers, et notamment en direction des opérateurs sociaux.

Elles supposent également la mise en œuvre d'actions préalables qui en simplifie la mise en œuvre opérationnelle (politiques foncières, projet de territoire, politiques de développement économique, communication, etc.), la coordination étroite avec les communes et les partenaires, le suivi de la mise en œuvre, l'adaptation des actions aux évolutions réglementaires, techniques, juridiques, financières, etc.

Ambition

La Communauté de Communes souhaite faire du PLH un outil opérationnel au service des communes et du développement du territoire.

Mise en œuvre

- Dimensionnement et mise en œuvre d'une politique foncière intercommunale : constituer des réserves foncières et immobilières à court moyen et voire même long terme, pour faciliter la mise en œuvre du PLH
- Organiser l'ingénierie communautaire (dimensionnement)
- Aider, informer, assister les communes dans la préparation et la mise en œuvre des projets
- Communiquer : faire connaître aux opérateurs et aux investisseurs locaux, l'état de la demande et les capacités opérationnelles mobilisables à court terme, observer et partager les observations
- Négocier : avec les opérateurs (condition de cession du foncier, conditions de faisabilité, contre parties, etc.)
- Organiser les partenariats
- Rendre compte de la mise en œuvre du PLH

Principes de territorialisation et de segmentation

Territorialisation

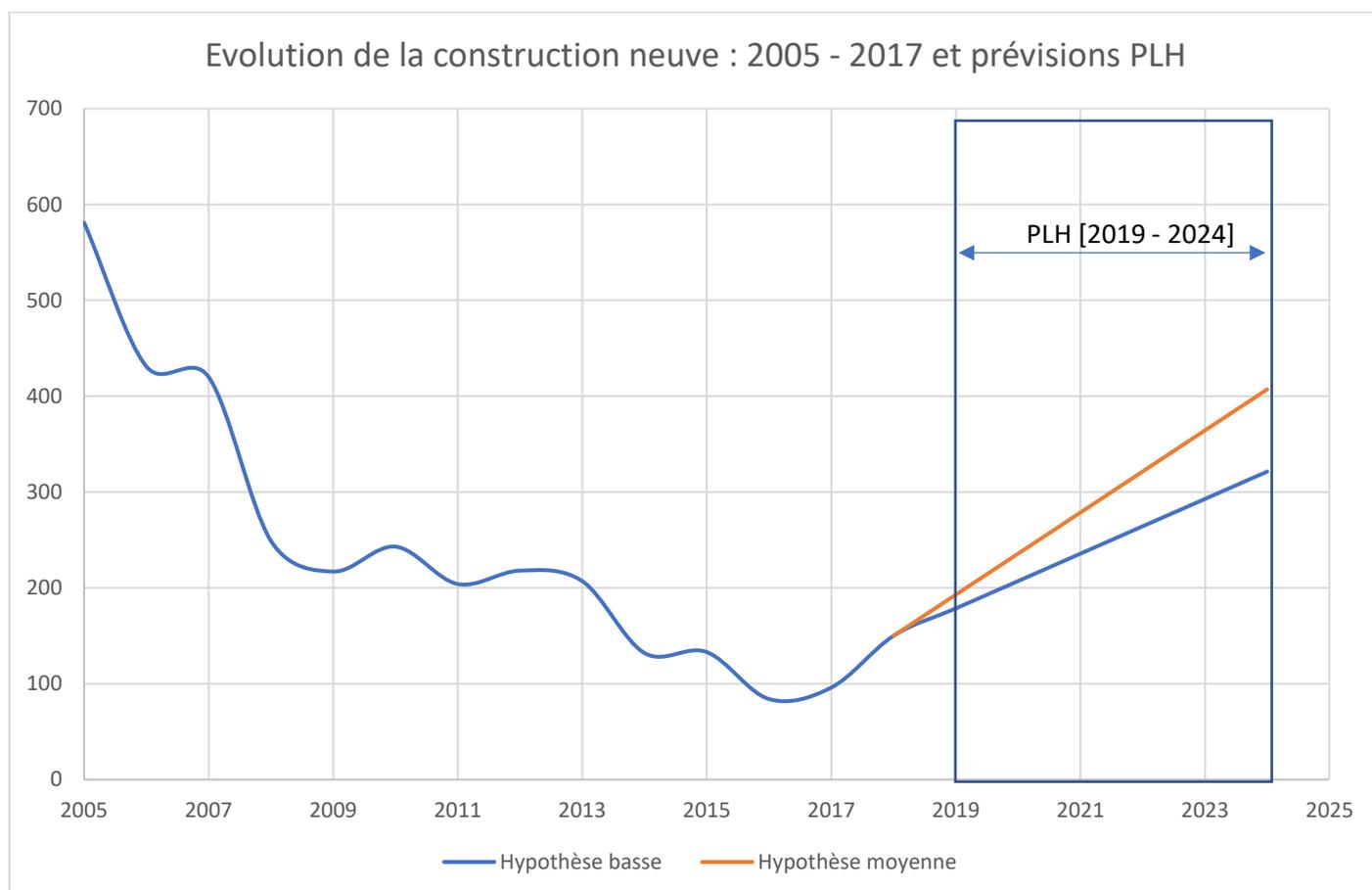
Un objectif communautaire compris entre 250 et 300 logements par an

Cet objectif comprend aussi bien la construction neuve que la création de logements dans le parc ancien.
L'objectif de création de logements dans le parc ancien devrait être fixé entre 50 et 100 logements sur la durée du PLH soit entre 8 et 16 logements par an en moyenne.

Cet objectif traduit l'ambition de perpétuer une politique d'attractivité résidentielle tout en contenant ses effets.
Il ambitionne en fin de PLH, un retour à des niveaux de production proches de ceux de 2008 soit de l'ordre de 400 logements par an.

Le SCOT envisageait en 2012 une production maximale de 5 920 logements correspondant à un rythme moyen de près de 300 logements par an.

Le PLH reste donc conforme à cet objectif pour la période [2019 – 2024].
Par ailleurs à l'échelle communale des « marges de manœuvre » peuvent exister en raison du faible niveau de production de ces dernières années.



Principes de territorialisation de la construction neuve

Le PLH souhaite introduire des principes complémentaires par rapport au SCOT tenant compte des potentialités de certaines communes. Ils permettent de territorialiser les objectifs des communes hors pôles (au sens du SCOT) sans remettre en cause l'orientation générale du SCOT :

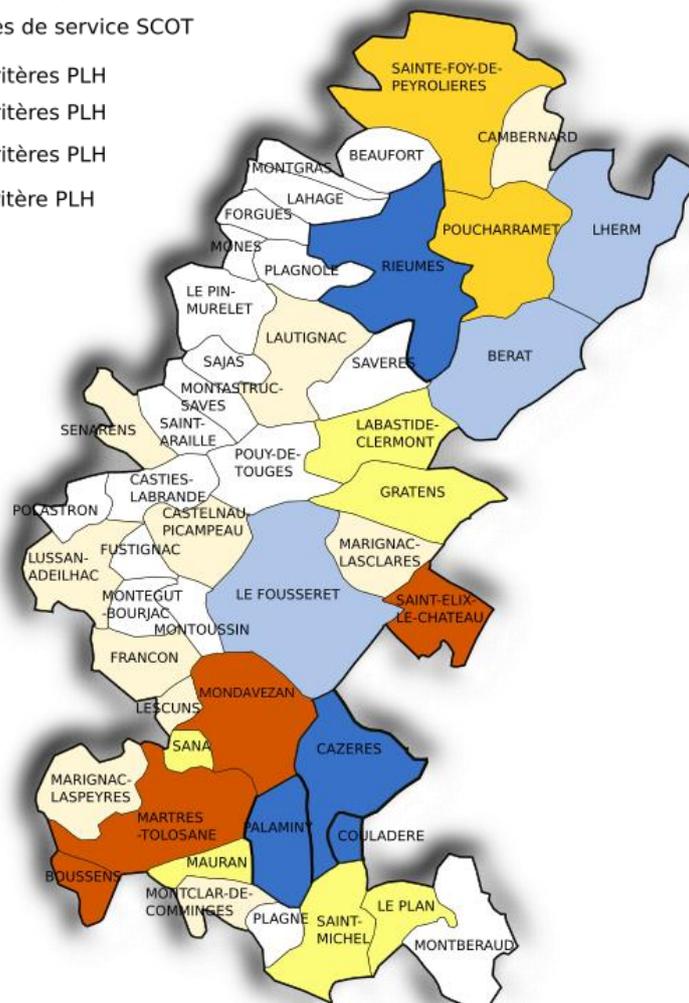
- Aucune commune ne peut être dotée d'un objectif nul
- Privilégier la construction dans les communes possédant une gare ou situées à moins de 10 minutes en voiture d'une gare
- Privilégier les communes disposant de perspectives de développement de l'emploi (ZA communautaires) et les communes ayant plus de 10 000 emplois dans un rayon de 20 minutes en voiture
- Privilégier les communes dotées d'un niveau minimal d'équipement et de service : panel de commerce de proximité : un minimum de 10 services différents parmi les 27 services de proximité définis par l'Insee (cf. liste en annexe)
- Privilégier les communes disposant d'une école



Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Principes de territorialisation

Constructions neuves



Source : IGN : Geofia

Communauté de Communes Cœur de Garonne

Urbalterre Conseil
Cabinet en développement territorial, habitat et urbanisme
Février 2018

Commune	Gare à moins de 10' en VL	Zone d'activités	Plus de 10000 emplois à moins de 20' en VL	Plus de 10 services	critères		
Beaufort	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Bérat	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	Pôle de services
Boussens	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	
Cambarnard	NON	NON	OUI	NON	NON	1	
Castelnau-Picampeau	NON	NON	NON	NON	OUI	1	
Casties-Labrande	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Cazères	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	Pôle d'équilibre
Couladère	OUI	NON	OUI	NON	NON	2	Pôle d'équilibre
Forgues	NON	NON	NON	NON	NON	0	
(Le) Fousseret	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	4	Pôle de services
Francon	NON	NON	NON	NON	OUI	1	
Fustignac	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Gratens	NON	NON	OUI	NON	OUI	2	
Labastide-Clermont	NON	NON	NON	OUI	OUI	2	
Lahage	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Lautignac	NON	NON	NON	NON	OUI	1	
Lescuns	OUI	NON	NON	NON	NON	1	
Lherm	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	4	Pôle de services
Lussan-Adeilhac	NON	NON	NON	NON	OUI	1	
Marignac-Lasclares	NON	NON	OUI	NON	NON	1	
Marignac-Laspeyres	OUI	NON	NON	NON	NON	1	
Martres-Tolosane	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	
Mauran	OUI	NON	OUI	NON	NON	2	
Mondavezan	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	
Monès	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Montastruc-Savès	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Montberaud	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Montclar-de-Comminges	OUI	NON	NON	NON	NON	1	
Montégut-Bourjac	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Montgras	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Montoussin	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Palaminy	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	Pôle d'équilibre
(Le) Pin-Murelet	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Plagne	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Plagnole	NON	NON	NON	NON	NON	0	
(Le) Plan	OUI	NON	NON	NON	OUI	2	
Polastron	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Poucharramet	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	4	
Pouy-de-Touges	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Rieumes	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	4	Pôle d'équilibre
Saint-Araille	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Saint-Élix-le-Château	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	
Sainte-Foy-de-Peyrolières	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	4	
Saint-Michel	OUI	NON	NON	NON	OUI	2	
Sajas	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Sana	OUI	NON	OUI	NON	NON	2	
Savères	NON	NON	NON	NON	NON	0	
Sénarens	NON	NON	NON	NON	OUI	1	

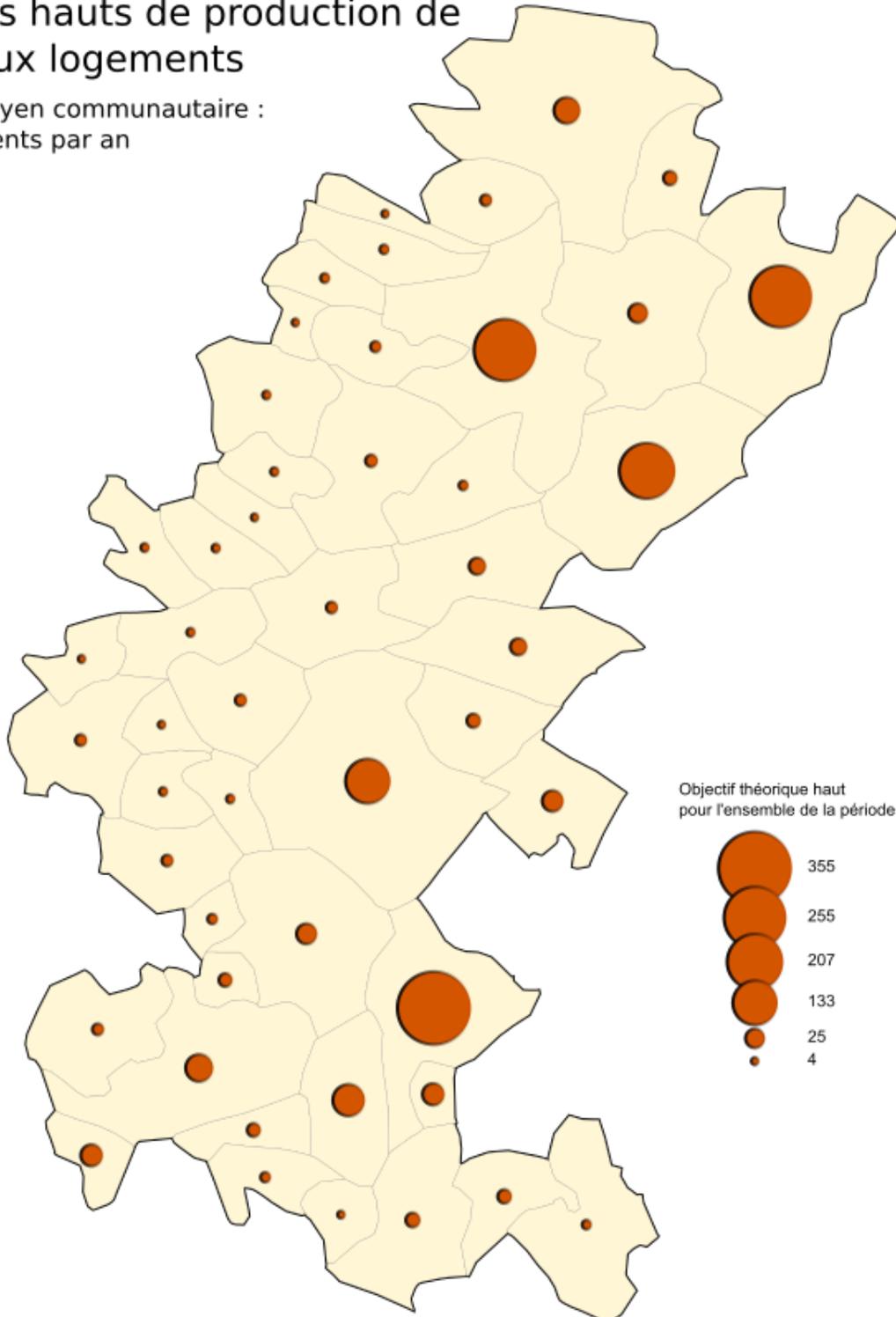
Objectifs de production de logements



Elaboration du Programme Local de l'Habitat
de la Communauté de Communes Cœur de Garonne

Objectifs hauts de production de nouveaux logements

Rythme moyen communautaire :
300 logements par an



Répartition communale des objectifs de production de nouveaux logements

Les objectifs du PLH se veulent des objectifs opérationnels sans réelle valeur réglementaire. Ils ne pourraient être opposables aux communes que si leur document d'urbanisme n'en permettait la réalisation d'aucune façon.

Cette opérationnalité recherchée doit prendre en compte de multiples facteurs, dont bien évidemment les contraintes qui peuvent peser sur les opérations, leur financement ou leur montage.

Les objectifs sont donc exprimés pour chaque commune sous forme de fourchette, afin de tenir compte de ces difficultés et des fluctuations des marchés immobiliers.

Ils guideront l'action communautaire et la priorisation de ses moyens.

	Commune	SCOT	POP	Objectif bas	Objectif haut
31051	Beaufort		387	7	9
31065	Bérat	Pôle de services	2919	172	207
31084	Boussens		1122	29	34
31101	Cambarnard		467	11	13
31119	Castelnau-Picampeau		219	8	9
31122	Casties-Labrande		121	4	5
31135	Cazères	Pôle d'équilibre	4871	296	355
31153	Couladère	Pôle d'équilibre	437	27	32
31189	Forgues		199	5	6
31193	(Le)Fousseret	Pôle de services	1876	111	133
31196	Francon		235	8	9
31204	Fustignac		79	3	4
31229	Gratens		667	16	19
31250	Labastide-Clermont		677	16	19
31266	Lahage		219	5	6
31283	Lautignac		277	8	10
31292	Lescuns		68	6	7
31299	Lherm	Pôle de services	3597	212	255
31309	Lussan-Adeilhac		227	8	9
31317	Marignac-Lasclares		456	11	13
31318	Marignac-Laspeyres		214	7	9
31324	Martres-Tolosane		2288	44	53
31327	Mauran		206	10	12
31349	Mondavezan		893	26	31
31353	Monès		84	3	4
31359	Montastruc-Savès		71	3	4
31362	Montberaud		213	5	6
31367	Montclar-de-Comminges		94	6	7
31370	Montégut-Bourjac		134	4	5
31382	Montgras		97	4	4
31387	Montoussin		130	4	5
31406	Palaminy	Pôle d'équilibre	807	49	59
31419	(Le)Pin-Murelet		165	5	5
31422	Plagne		100	4	4
31423	Plagnole		301	6	8
31425	(Le)Plan		462	11	13
31428	Polastron		58	3	4
31435	Poucharramet		842	23	27
31436	Pouy-de-Touges		389	7	9
31454	Rieumes	Pôle d'équilibre	3516	214	256
31469	Saint-Araille		146	4	5
31476	Saint-Élix-le-Château		818	25	30
31481	Sainte-Foy-de-Peyrolières		2064	39	46
31505	Saint-Michel		313	11	13
31520	Sajas		116	4	5
31530	Sana		236	10	12
31538	Savères		204	5	6
31543	Sénarens		114	4	5

Méthode de répartition communale des objectifs de production de nouveaux logements

Les objectifs ci-dessus sont le résultat d'un calcul arithmétique.

Ces calculs reflètent les différents échanges tenus lors de l'élaboration des orientations.

Ce calcul n'est pas le même selon les différentes classifications des communes par le SCOT (pôle de services, pôles d'équilibres, communes hors pôles).

Les calculs sont effectués pour l'ensemble de la période [2019-2024]

Le SCOT fixe des objectifs de répartition de la croissance démographique :

- 33% dans l'ensemble des pôles de services
- 39% dans l'ensemble des pôles d'équilibre
- 28% dans les communes hors pôles

Ces taux ont été appliqués aux deux objectifs de production de nouveaux logements (250 logements par an et 300 logements par an).

Ainsi, l'ensemble des communes constituant les pôles de services de la Communauté de Communes Cœur de Garonne (Lherm, Berat, Le Fousseret) devraient produire 33% des nouvelles constructions soit entre 495 logements (objectif bas) et 594 logements (objectif haut).

Les communes constituant les deux pôles d'équilibre de Cœur de Garonne (Rieumes d'une part, Cazères, Couladère et Palaminy d'autre part) devraient produire 39% des nouvelles constructions, soit entre 585 logements et 711 logements.

L'ensemble des communes hors pôle devraient produire 28% des nouvelles constructions, soit entre 420 et 504 logements.

La répartition entre les différentes communes constituant les pôles de services et pôles d'équilibre a été effectuée au prorata de la population (Insee, 2015).

Pour les communes hors pôles, la répartition a été faite au prorata des critères de territorialisation (cf. ci-dessus) et de la population.

Par exemple la commune X répond à trois critères de territorialisation et compte 200 habitants.

Son niveau de production est calculé selon la formule :

$$(((3+1) / (85)) + (200/16172)) / 2 = 0,0297$$

- 3 correspond au nombre des critères de territorialisation de la commune X. Il est augmenté de 1 (pour toutes les communes hors pôles) afin qu'aucune commune ne soit dotée d'un objectif nul.
- 85 correspond à la somme des critères de territorialisation augmentés de 1
- 200 correspond au nombre d'habitants de la commune
- 16172 correspond au nombre total d'habitants en 2015 des communes hors pôles
- L'ensemble est divisé par deux pour obtenir un ratio exprimant la part à construire par la commune X des nouveaux logements des communes hors pôles

La commune X (si elle existait) devrait ainsi produire 2,97% des 420 ou 504 logements attribués aux communes hors pôles, soit entre 12 et 15 logements sur la période [2019-2024].

Principes de territorialisation pour les actions de lutte

Ces objectifs devraient concerner prioritairement les communes qui en présentent le plus grand nombre :

- Cazères, Rieumes, Martres-Tolosane, Le Fousseret.
- Sur opportunité foncières et urbaines dans les autres communes.

L'objectif concerne exclusivement des bâtiments anciens de cœur de bourg.

Principes de territorialisation des actions d'amélioration du parc de logements anciens occupés

L'objectif concerne toutes les communes sans exception.

Segmentation des objectifs de production

Les objectifs de diversification du parc doivent être proportionnés aux objectifs de constructions neuves. Ces objectifs de diversification sont pris en compte dans le SCOT.

Les objectifs du SCOT

Logements locatifs

- Un objectif de 40% de logements locatifs dans les pôles d'équilibre
- Un objectif de 25% dans pôles de services ainsi qu'à Martres-Tolosane et Boussens (gare).
- 20% dans les communes hors pôles

Logements locatifs sociaux

Ces logements intègrent l'ensemble des logements conventionnés (bailleurs sociaux, communes et conventionnement ANAH) qu'ils soient produits en logements neufs ou en réhabilitation.

Les objectifs peuvent être modulés sans changer l'objectif global de production de logements sociaux (20% de la production totale de logements) et sous réserve d'une répartition compatible avec le modèle de développement du SCOT :

- 26% des logements neufs dans les pôles d'équilibre
- 17% dans les pôles de services ainsi qu'à Martres Tolosane et Boussens
- 12% dans les communes hors pôles

Les objectifs du PLH

Les objectifs du SCOT sont élevés, difficiles à mettre en œuvre dans le contexte opérationnel et financier actuel. Une répartition plus « réaliste » et encore ambitieuse pourrait être proposée au titre des « évolutions des politiques publiques des aides à la pierre » (prescription 53 et 54 du SCOT) :

- 20% des logements produits dans les pôles d'équilibre sans dépasser 15% des résidences principales pour ne pas accentuer les déséquilibres territoriaux de l'offre sociale
- 12% des logements produits dans les pôles de services, à Martres-Tolosane et Boussens, ainsi que dans les communes dotées d'un bonus de production au titre du PLH
- 10% des logements produits au total des communes hors pôles
Compte tenu de la difficulté (voire l'impossibilité) opérationnelle à développer des opérations isolées d'un seul logement, il est proposé que cet objectif de 10% soit mutualisé à l'échelle de l'ensemble des communes hors pôles.

Petits logements

80% des logements locatifs (sociaux ou non) devraient compter 3 pièces ou moins. Leur répartition est conforme à celle des logements locatifs.

Cibles de l'offre locative sociale

Au minimum 25 % des nouveaux logements locatifs sociaux seront financés en PLAI.
Au maximum 75% des nouveaux logements locatifs sociaux seront financés en PLUS.
Aucun logement (hors structures) ne sera financé en PLS.

Segmentation des objectifs communaux (objectifs bas)

	Commune	Objectif bas	Objectifs locatifs	NB Locatif bas	Objectif locatifs sociaux	NB LLS bas	Dont PLAI	Accession bas
31051	Beaufort	7	20%	1	10%	1	0	6
31065	Bérat	172	25%	43	12%	21	5	129
31084	Boussens	29	25%	7	12%	3	1	22
31101	Cambarnard	11	25%	3	12%	1	0	8
31119	Castelnaud- Picampeau	8	25%	2	12%	1	0	6
31122	Casties-Labrande	4	20%	1	10%	0	0	3
31135	Cazères	296	40%	118	20%	59	16	178
31153	Couladère	27	40%	11	20%	5	1	16
31189	Forgues	5	20%	1	10%	1	0	4
31193	(Le) Fousseret	111	25%	28	12%	13	3	83
31196	Francon	8	25%	2	12%	1	0	6
31204	Fustignac	3	20%	1	10%	0	0	2
31229	Gratens	16	25%	4	12%	2	1	12
31250	Labastide-Clermont	16	25%	4	12%	2	1	12
31266	Lahage	5	20%	1	10%	1	0	4
31283	Lautignac	8	25%	2	12%	1	0	6
31292	Lescuns	6	25%	2	12%	1	0	4
31299	Lherm	212	25%	53	12%	25	7	159
31309	Lussan-Adeilhac	8	25%	2	12%	1	0	6
31317	Marignac-Lasclares	11	25%	3	12%	1	0	8
31318	Marignac-Laspeyres	7	25%	2	12%	1	0	5
31324	Martres-Tolosane	44	25%	11	12%	5	1	33
31327	Mauran	10	25%	3	12%	1	0	7
31349	Mondavezan	26	25%	7	12%	3	1	19
31353	Monès	3	20%	1	10%	0	0	2
31359	Montastruc-Savès	3	20%	1	10%	0	0	2
31362	Montberaud	5	20%	1	10%	1	0	4
31367	Montclar-de- Comminges	6	25%	2	12%	1	0	4
31370	Montégut-Bourjac	4	20%	1	10%	0	0	3
31382	Montgras	4	20%	1	10%	0	0	3
31387	Montoussin	4	20%	1	10%	0	0	3
31406	Palaminy	49	40%	20	20%	10	4	29
31419	(Le) Pin-Murelet	5	20%	1	10%	1	0	4
31422	Plagne	4	20%	1	10%	0	0	3
31423	Plagnole	6	20%	1	10%	1	0	5
31425	(Le) Plan	11	25%	3	12%	1	0	8
31428	Polastron	3	20%	1	10%	0	0	2
31435	Poucharramet	23	25%	6	12%	3	1	17
31436	Pouy-de-Touges	7	20%	1	10%	1	0	6
31454	Rieumes	214	40%	86	20%	43	12	128
31469	Saint-Araille	4	20%	1	10%	0	0	3
31476	Saint-Élix-le-Château	25	25%	6	12%	3	1	19
31481	Sainte-Foy-de- Peyrolières	39	25%	10	12%	5	1	29
31505	Saint-Michel	11	25%	3	12%	1	0	8
31520	Sajas	4	25%	1	10%	0	0	3
31530	Sana	10	25%	3	12%	1	0	7
31538	Savères	5	25%	1	10%	1	0	4
31543	Sénarens	4	25%	1	10%	0	0	3

Segmentation des objectifs communaux (objectifs hauts)

	Commune	Objectif haut	Objectifs locatifs	LNB locatif haut	Objectif locatifs sociaux	NB LLS haut	Dont PLAI	Accession haut
31051	Beaufort	9	20%	2	10%	1	0	7
31065	Bérat	207	25%	52	12%	25	6	155
31084	Boussens	34	25%	9	12%	4	1	25
31101	Cambernard	13	25%	3	12%	2	1	10
31119	Castelnau-Picampeau	9	25%	2	12%	1	0	7
31122	Casties-Labrande	5	20%	1	10%	1	0	4
31135	Cazères	355	40%	142	20%	71	18	213
31153	Couladère	32	40%	13	20%	6	2	19
31189	Forgues	6	20%	1	10%	1	0	5
31193	(Le)Fousseret	133	25%	33	12%	16	4	100
31196	Francon	9	25%	2	12%	1	0	7
31204	Fustignac	4	20%	1	10%	0	0	3
31229	Gratens	19	25%	5	12%	2	1	14
31250	Labastide-Clermont	19	25%	5	12%	2	1	14
31266	Lahage	6	20%	1	10%	1	0	5
31283	Lautignac	10	25%	3	12%	1	0	7
31292	Lescuns	7	25%	2	12%	1	0	5
31299	Lherm	255	25%	64	12%	31	8	191
31309	Lussan-Adeilhac	9	25%	2	12%	1	0	7
31317	Marignac-Lasclares	13	25%	3	12%	2	1	10
31318	Marignac-Laspeyres	9	25%	2	12%	1	0	7
31324	Martres-Tolosane	53	25%	13	12%	6	2	40
31327	Mauran	12	25%	3	12%	1	0	9
31349	Mondavezan	31	25%	8	12%	4	1	23
31353	Monès	4	20%	1	10%	0	0	3
31359	Montastruc-Savès	4	20%	1	10%	0	0	3
31362	Montberaud	6	20%	1	10%	1	0	5
31367	Montclar-de-Comminges	7	25%	2	12%	1	0	5
31370	Montégut-Bourjac	5	20%	1	10%	1	0	4
31382	Montgras	4	20%	1	10%	0	0	3
31387	Montoussin	5	20%	1	10%	1	0	4
31406	Palaminy	59	40%	24	20%	12	3	35
31419	(Le)Pin-Murelet	5	20%	1	10%	1	0	4
31422	Plagne	4	20%	1	10%	0	0	3
31423	Plagnole	8	20%	2	10%	1	0	6
31425	(Le)Plan	13	25%	3	12%	2	1	10
31428	Polastron	4	20%	1	10%	0	0	3
31435	Poucharramet	27	25%	7	12%	3	1	20
31436	Pouy-de-Touges	9	20%	2	10%	1	0	7
31454	Rieumes	256	40%	102	20%	51	13	154
31469	Saint-Araïlle	5	20%	1	10%	1	0	4
31476	Saint-Élix-le-Château	30	25%	8	12%	4	1	22
31481	Sainte-Foy-de-Peyrolières	46	25%	12	12%	6	2	34
31505	Saint-Michel	13	25%	3	12%	2	1	10
31520	Sajas	5	25%	1	10%	1	0	4
31530	Sana	12	25%	3	12%	1	0	9
31538	Savères	6	25%	2	10%	1	0	4
31543	Sénarens	5	25%	1	10%	1	0	4

Dans les deux hypothèses, les communes dont l'objectif de production de logements sociaux est inférieur à 5 sur l'ensemble de la période du PLH se trouvent dotées d'un objectif probablement très peu opérationnel.

Il est proposé de mutualiser les objectifs de ces communes afin de permettre la réalisation d'opérations plus importantes, susceptibles d'être plus attractives pour les bailleurs.

Proposition de mutualisation des objectifs de logements locatifs sociaux

Commune	Nbre de critères de territorialisation	Objectif de production de logements sociaux	Hypothèse basse	Hypothèse haute	Mutualisation hypothèse basse	Mutualisation hypothèse haute
Beaufort	1	0,1	1	1	42 (dont 10 PLAI)	56 (dont 14 PLAI)
Boussens	6	0,12	3	4		
Cambarnard	2	0,12	1	2		
Castelnau-Picampeau	2	0,12	1	1		
Casties-Labrande	1	0,1	0	1		
Forgues	1	0,1	1	1		
Francon	2	0,12	1	1		
Fustignac	1	0,1	0	0		
Gratens	3	0,12	2	2		
Labastide-Clermont	3	0,12	2	2		
Lahage	1	0,1	1	1		
Lautignac	2	0,12	1	1		
Lescuns	2	0,12	1	1		
Lussan-Adeilhac	2	0,12	1	1		
Marignac-Lasclares	2	0,12	1	2		
Marignac-Laspeyres	2	0,12	1	1		
Mauran	3	0,12	1	1		
Mondavezan	6	0,12	3	4		
Monès	1	0,1	0	0		
Montastruc-Savès	1	0,1	0	0		
Montberaud	1	0,1	1	1		
Montclar-de-Comminges	2	0,12	1	1		
Montégut-Bourjac	1	0,1	0	1		
Montgras	1	0,1	0	0		
Montoussin	1	0,1	0	1		
(Le) Pin-Murelet	1	0,1	1	1		
Plagne	1	0,1	0	0		
Plagnole	1	0,1	1	1		
(Le) Plan	2	0,12	1	2		
Polastron	1	0,1	0	0		
Poucharramet	5	0,12	3	3		
Pouy-de-Touges	1	0,1	1	1		
Saint-Araille	1	0,1	0	1		
Saint-Élix-le-Château	6	0,12	3	4		
Saint-Michel	3	0,12	1	2		
Sajas	1	0,1	0	1		
Sana	3	0,12	1	1		
Savères	1	0,1	1	1		
Sénarens	1	0,1	0	1		

L'affectation précise de ces logements devrait très largement privilégier les communes disposant du nombre le plus important de critères de territorialisation (communes encadrées en bleu).