

# Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022

## Bilan mi- parcours

**Comité Régional de l'Habitat  
et de l'Hébergement (CRHH)**



# Le Grand Ouest Toulousain – Site et situation

▶ Situé en 2<sup>ème</sup> couronne de la métropole toulousaine

▶ Superficie: 100km<sup>2</sup>

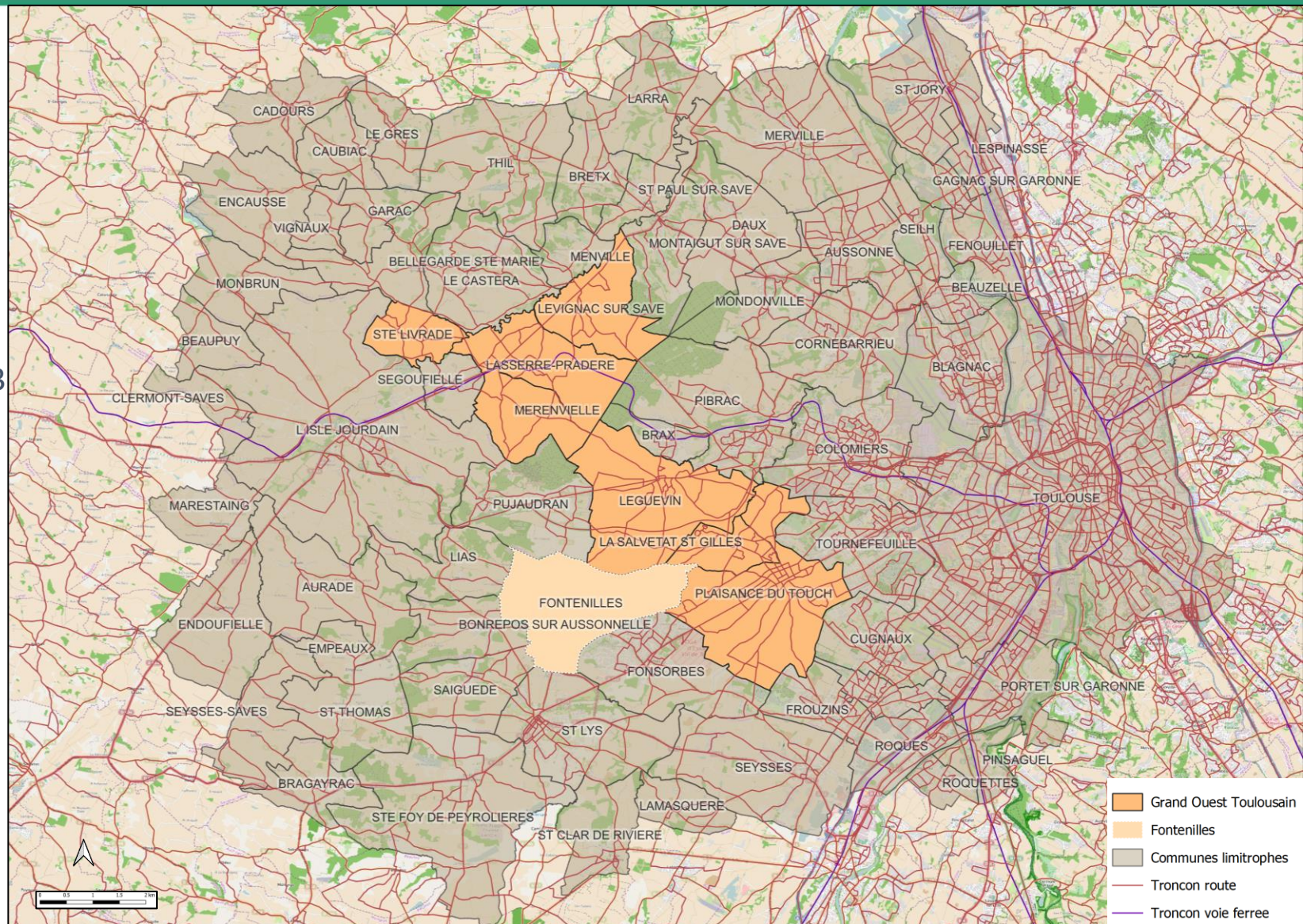
▶ 41 665 habitants en 2019

▶ 7 communes + intégration de Fontenilles en 2023

▶ Un territoire influencé et lié au bassin de vie de l'Ouest toulousain

Proximité géographique et connexions  
au pôle économique Ouest – Secteur  
aéronautique

+2/3 des résidents du GOT  
travaillent au sein de Toulouse  
Métropole





# Grand Ouest Toulousain – Site et situation

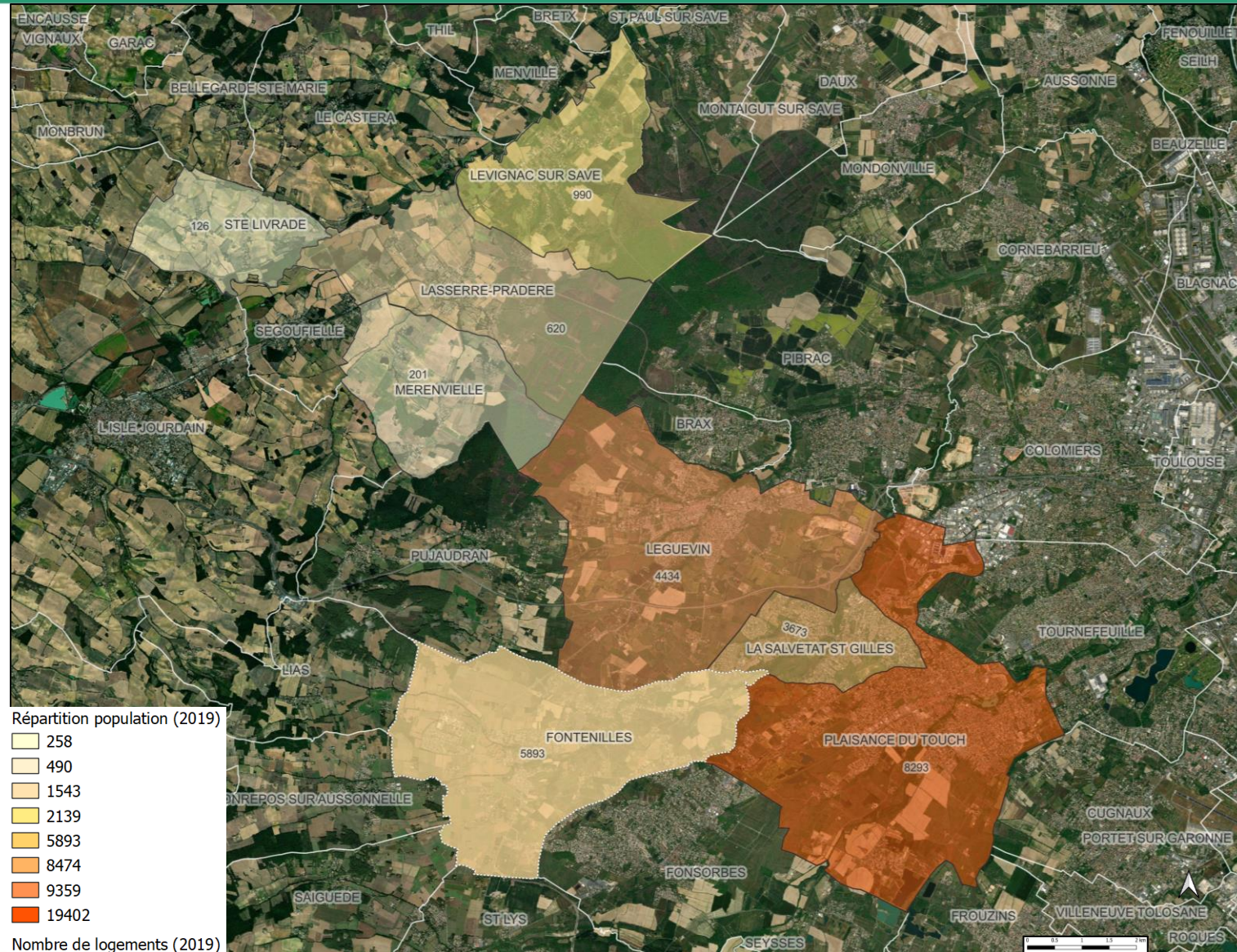
Communes	Population (2021)	Variation annuelle moy de la pop en % entre 2013 et 2019	Superficie (ha)
PLAISANCE DU TOUCH	19 290	2,1	2 653
LA SALVETAT-SAINT-GILLES	9 589	2,5	575
LEGUEVIN	9 578	1,2	2 445
LEVIGNAC/SAVE	2 151	1,3	1 222
LASSERRE-PRADERE	1 564	2,4	1440
MERENVIELLE	498	0,6	1 045
SAINTE LIVRADE	274	0,9	616
TOTAL	42 944 habitant-es	1,9	9 996 ha

## Un territoire à double identité



- > Marquage d'une rupture paysagère par la forêt de Bouconne.
- > Une offre de logements concentrée dans les communes urbaines au Sud.

Une complexification de la structure des ménages et une dynamique socio-démographique qui induisent de nouveaux besoins en logements







aua/T



2022

# Communauté de communes de la Save au Touch

## Programme Local de l'Habitat 2017-2022

# Historique du PLH

PLH 2010-2015

Adoption PLH 2017-2022

1<sup>er</sup> janvier 2019  
Transfert compétences  
en Planification

Janvier 2022  
Structuration Direction  
Aménagement du Territoire

Une gouvernance  
en devenir...

2015

2016

Décembre  
2017

2018

2019

2020

2021

2022

Mise en œuvre actions PLH

15 Novembre 2022 CRHH

- Bilan mi-parcours
- Mise à jour fiches actions
- Demande prorogation d'un an

Juillet 2021  
Feuille de route GDV

# La structure du PLH - Grand Ouest Toulousain

Approuvé en décembre 2017  
Couvre la période 2017-2022

Déclinaison  
en 3 étapes

## Un diagnostic

- Analyse de la situation existante et évolution de l'offre et la demande
- Une analyse des dysfonctionnements en termes d'habitat et leurs conséquences
- Une définition des enjeux

## 5 orientations stratégiques

Générales et par territoire

## Un programme de 12 actions thématiques

- Définition des modalités de mise en œuvre et indicateurs
- 1 fiche action territorialisée par commune

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'accession 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

## Bilan triennal 2017-2021 des actions thématiques



### À savoir

- ▶ 1 bulle « Indicateur- Moyens mis en œuvre »
- ▶ 1 code couleur spécifique afin d'évaluer l'état d'avancement de l'action

Indicateurs/ Moyens mise en œuvre


**Action évaluée**

Indicateurs/ Moyens mise en œuvre

**Action en cours d'évaluation**

Indicateurs/ Moyens mise en œuvre

**Action non évaluée**

- ▶ 1 bulle « Bilan » 
- ▶ 1 bulle « Remarques /Point de vigilance » 

# Orientation 1- Préserver la qualité de vie en maîtrisant et polarisant le développement urbain

## 1.1 – Produire 300 à 350 logements par an

## 1.2 – Décliner ces objectifs de production au niveau communal

### Indicateurs

- Nombre et typologie des logements autorisés par an sur le GOT
- Suivi annuel en commission Habitat de la réalisation des objectifs de production

### Moyens mise en œuvre

- Travail sur les PLU / planification urbaine
- Outils fonciers (EPFL...)

### Des points de vigilance :

- Pour les communes au-delà des objectifs :
  - Un risque de « perte de contrôle » du développement urbain
  - Des équipements publics (services, mobilité...) suffisantes ?
- Pour les communes en deçà des objectifs :  
Un manque d'attractivité ou d'offres ?  
(A interroger)

Les logements autorisés sur l'année								
	LA SALV	LASS	LEGUEV	LEVI	MERENV	PLAIS	STE-LIVR	CC GOT
Total des logements autorisés	256	76	372	57	10	1277	6	2054
Moyenne par an des logements autorisés	51	15	74	11	2	255	1	410
Objectif annuel moyen de production attendus par le PLH	86	6	80	29	9	125	5	346

Source: SITADEL

Une légère « surproduction » de logements à l'échelle intercommunale, mais des disparités très marquées selon les communes.



... A relativiser (différentiel « logement produit » V/s logements commencés ou construits)





# Orientation 1- Préserver la qualité de vie en maîtrisant et polarisant le développement urbain

## 1.3 – Maîtriser la consommation foncière

### Indicateurs

- Surface foncière consommée par logement autorisé
- Taille moyenne des parcelles des maisons individuelles

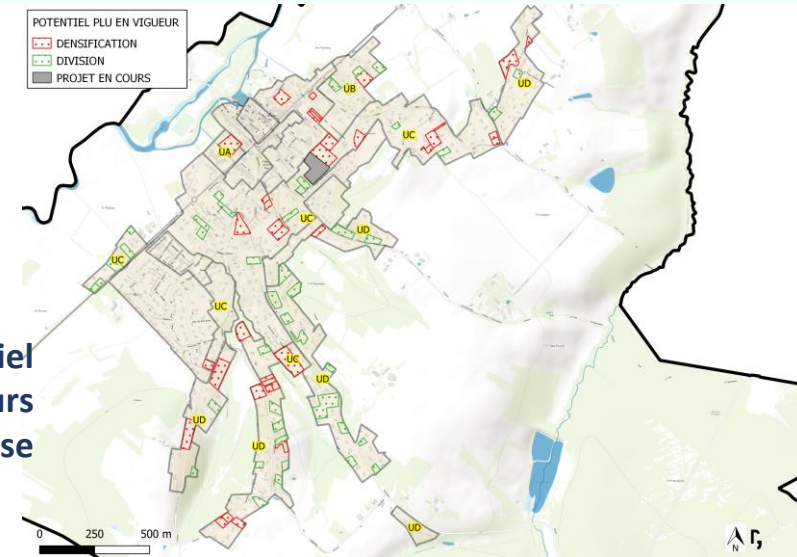
### Moyens mise en œuvre

Suivi des DIA, utilisation DPU dans centres des bourgs et en diffus dans le pavillonnaire; Utilisation de l'outil Me Dispo pour le repérage des potentiels fonciers libres, en intensification ou renouvellement urbain; Recours à la maîtrise publique du développement au travers opérations d'aménagement concerté et lotissement communaux (maîtrise du rythme de développement du projet urbain)

### Le cas de la commune de Lévig nac (partenariat ville et bailleur social)

- Travail de repérage des potentiels fonciers (logements vacants structurels) mobilisables pour des opérations de restructuration en centre urbain
- Projet de partage de méthodologie avec l'ADIL pour élargir le diagnostic de la vacance à l'échelle de toutes les communes.

### Cartographie du potentiel d'intensification en cours d'analyse



Source: BE Paysages, chargé de la modification du PLU Lévig nac

### Localisation des logements vacants de plus de 2 ans (affinage en cours)



Sources: LOVAC; DAT/Service Habitat GOT

## 2.1– Renforcer le parc locatif social

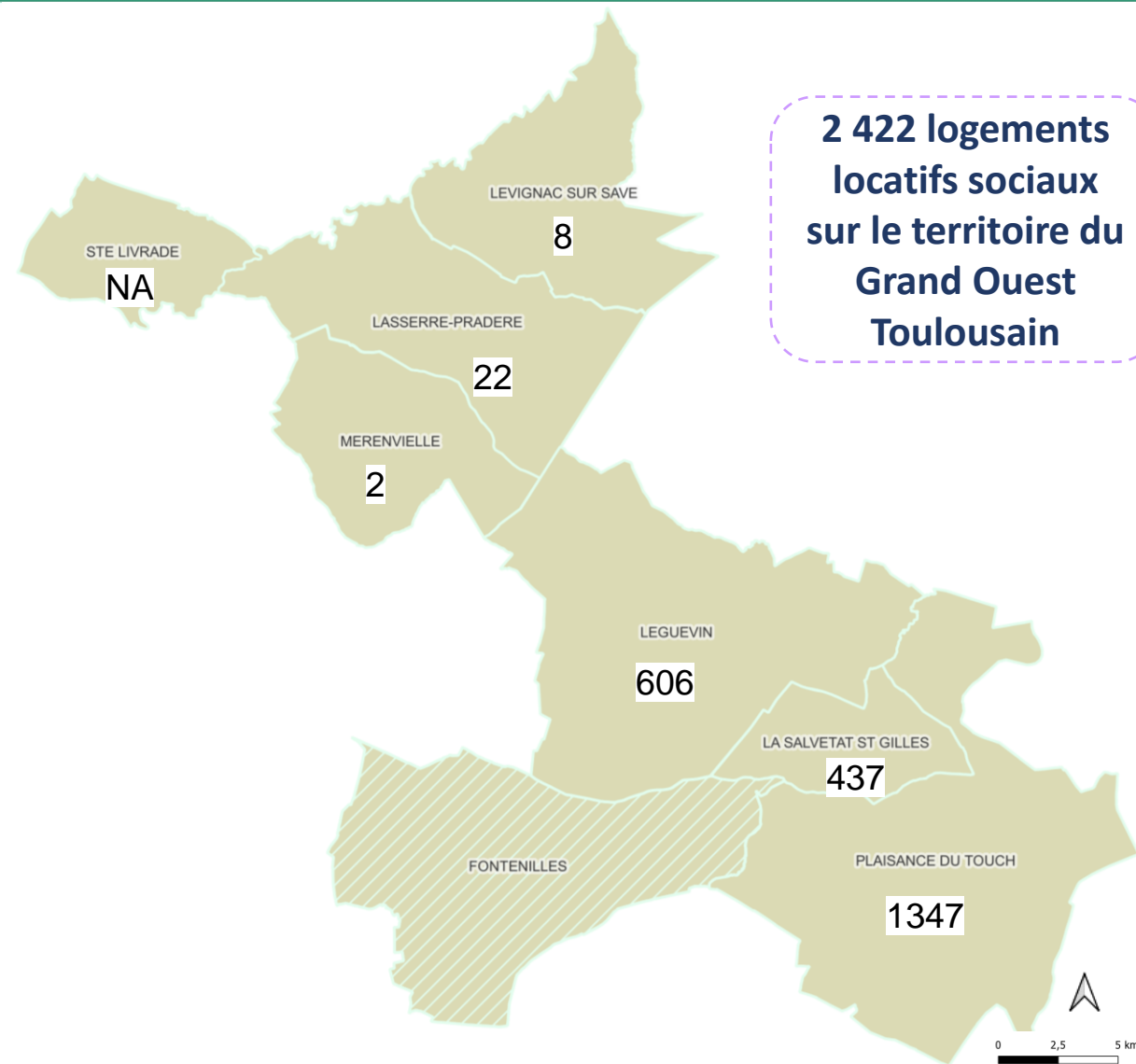
### Indicateurs

- 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
- Demande en logement locatif social au niveau du GOT

### Moyens mise en œuvre

- Travail sur les PLU / planification urbaine
- Outils fonciers (DIA DPU...)

**Un premier travail :**  
**L'identification du parc social par commune**  
**(Ici au 1er janvier 2021)**



**2 422 logements  
locatifs sociaux  
sur le territoire du  
Grand Ouest  
Toulousain**



## 2.1– Renforcer le parc locatif social

COMMUNES	LLS financés 2018- 2021	OBJECTIFS PLH 2017- 2022	Remplissage des objectifs atteint à mi-parcours
LA SALVETAT-ST- GILLES	107	200	53,50%
LASSERE-PRADERE	0	9	0%
LEVIGNAC SUR SAVE	0	35	0%
MERENVIEILLE	0	10	0%
LEGUEVIN	143	130	110%
PLAISANCE DU TOUCH	330	300	110%
STE LIVRADE	0	2	0%
<b>TOTAL</b>	<b>580</b>	<b>686</b>	<b>84,54%</b>

Source: DDT31 – CD31

**Des objectifs de production partiellement voire totalement atteints pour les communes « urbaines ».**

**Un retard notable pour les communes plus rurales (Vallée de la Save)**



**... Mais des projets en cours devant garantir l'atteinte des objectifs PLH**

- **Lasserre-Pradère: 7**  
(approvisionnement en eau potable en cours)
- **Lévignac: 6**  
(Maison Rance: PC autorisés en 2022)
- **Sainte- Livrade: 2 → 5/6**  
(Projet Filouse)

## 2.1– Renforcer le parc locatif social

### Indicateurs

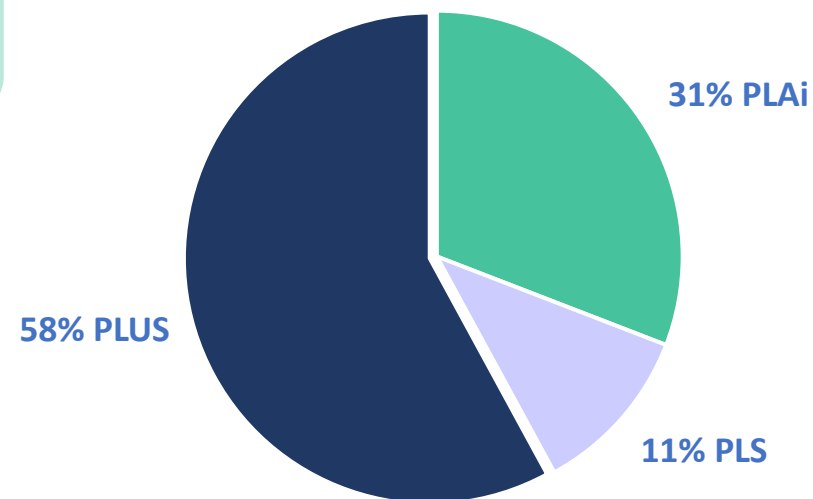
- Nombre de logements sociaux financés /livrés selon le mode de financement par commune
- Evolution du taux de logements SRU des communes soumises à l'art.55
- Demande en logement locatif social au niveau du GOT

### Détail pour les communes SRU

	NOMBRE DE LLS FINANCES SUR LA PERIODE 2017-2021						
	PLAi		PLS		PLUS		TOTAL LLS FINANCES PAR COMMUNE
PLAISANCE DU TOUCH	106	(32%)	50	(15%)	174	(52%)	330
LEGUEVIN	39	(27%)	15	(10%)	89	(62%)	143
LA-SALVETAT-SAINT-GILLES	34	(32%)	0		73	(68%)	107
<b>TOTAL COMMUNES</b>	<b>179</b>		<b>65</b>		<b>336</b>		<b>580</b>

Sources: SISAL/DDT31

### Données globales EPCI



### Bilan



Un objectif totalement atteint en termes de diversification du parc social sur l'EPCI et équilibré par commune.



### 2.1– Renforcer le parc locatif social

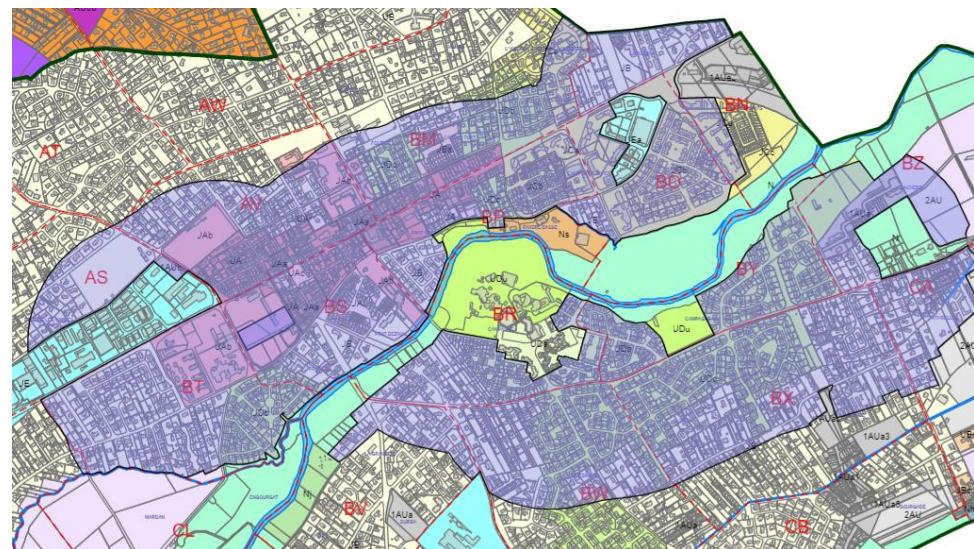
#### Moyens mise en œuvre

- Travail sur les PLU / planification urbaine
- Outils fonciers (DIA DPU...)

#### Mais aussi :

- Conventions d'accès aux données (OPS, FILOCOM...etc.)- 2022
- Délibération pour DPU dans toutes les communes- 2021

Des outils déployés dans les PLU modernisés :  
Règlement écrit, graphique, OAP, servitudes de mixité sociale...)



Ex : servitude de mixité sociale renforcée le long des transports en commun (Plaisance du Touch)

### 2.1– Renforcer le parc locatif social

#### Indicateurs

- 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**
- Demande en logement locatif social au niveau du GOT

#### Bilan

Un taux légèrement en baisse pour la commune de Léguevin -0,29%.



Une production satisfaisante de nouveaux logements... à relativiser car ne permettant pas d'améliorer le parc social global (taux objectif SRU)

Evolution du taux de logement SRU au 1er janvier			
Année	LEGUEVIN	PLAISANCE DU TOUCH	LA-SALVETAT-SAINT-GILLES
2017	16,03	16,56	11,55
2021	15,74	17,96	11,98
<b>Evolution du taux de logements sociaux</b>	<b>-0,29</b>	<b>1,4</b>	<b>0,43</b>

Source: SNE (système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social)

**Un point d'alerte** sur l'équilibre logement locatif / logement libre dans les opérations d'urbanisme

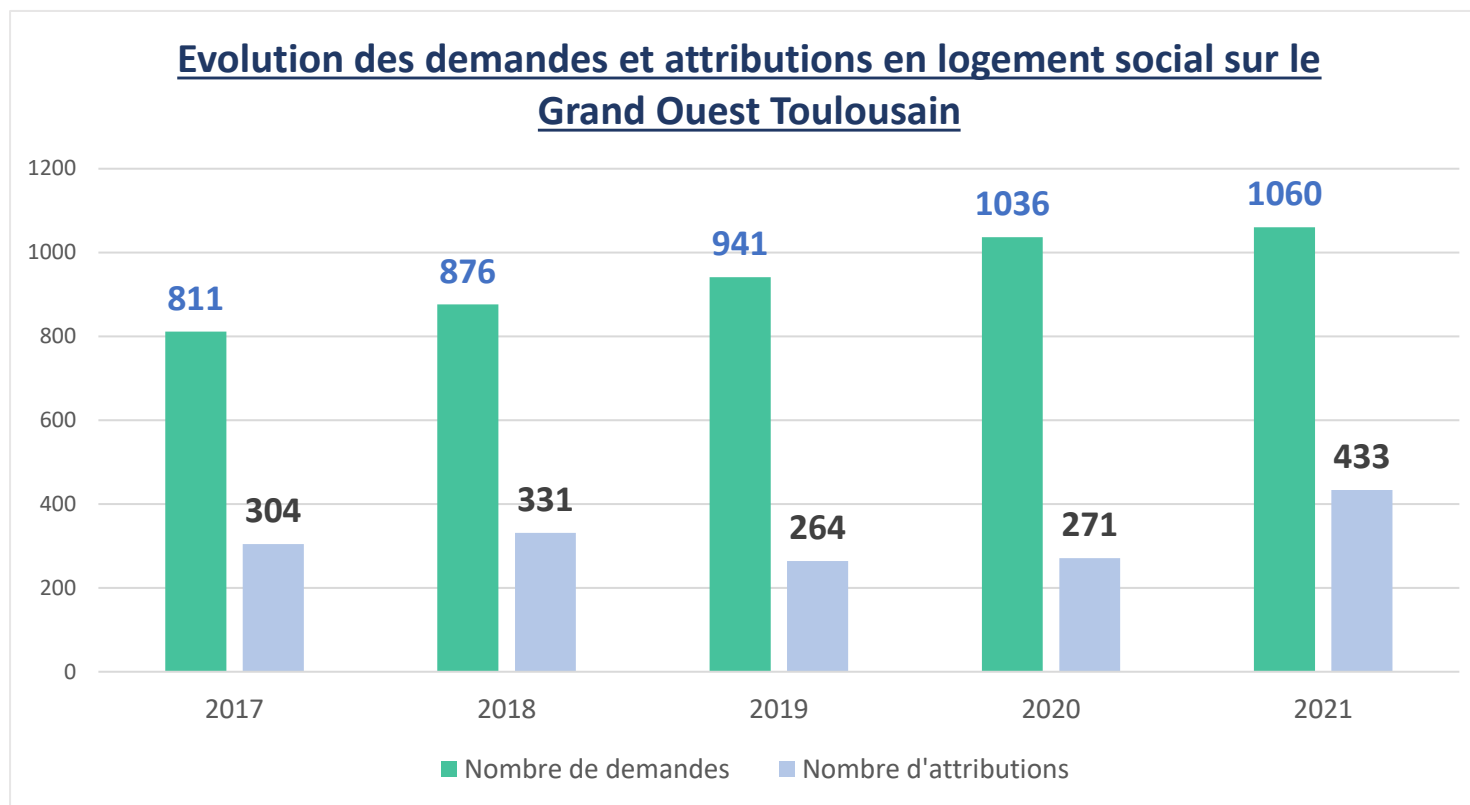




## 2.1– Renforcer le parc locatif social

### Indicateurs

- 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
- **Demande en logement locatif social au niveau du GOT**



Source: SNE (système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social)

### Bilan

- Une demande croissante en logements que l'offre peine à satisfaire.
- Des attributions de logements locatifs sociaux apparaissant insuffisantes au regard de la demande actuelle.

### Remarques – Projections

- Taux de rotation faible sur le territoire
- Part de relogement d'un public extérieur au territoire par rapport aux habitants du territoire à approfondir auprès des bailleurs sociaux
- Offre restant à consolider

# Orientation 2- Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel pour tous

## 2.2- Développer l'accès social et abordable pour les jeunes familles

### Indicateurs

➤ Nombre de PSLA (ou logements abordables) réalisés sur le territoire et par commune

### Moyens mise en œuvre

Travail en partenariat avec bailleurs sociaux et promoteurs pour développer une part de produits logements en accession abordable dans les opérations nouvelles. ; Promouvoir cette offre dans un environnement favorable aux familles, à proximité d'équipements scolaires, crèches, desserte TC...etc.

Recensement partiel réalisé auprès du bailleur **PROMOLOGIS**

**PLAISANCE**: 620 LLS dont **5 PSLA**

**LEGUEVIN**: 50 LLS dont **1 PSLA**

### Nombre total de logements financés PSLA sur l'année

	LA SALVETAT-ST-GILLES	LASSERE-PRADERE	LEGUEVIN	LEVIGNAC-SUR-SAVE	MERENVIELLE	PLAISANCE DU TOUCH	SAINTE-LIVRADE	Total annuel - Communauté de communes
2018	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	15	0	0	4	0	19
2020	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

Source: SISAL

### PLH: Objectif indicatif de 60 logements/an en accession- sociale

En partenariat avec les bailleurs et promoteurs, poursuivre le développement d'une offre en accession abordable pour les jeunes ménages notamment, afin de leur permettre de réaliser un parcours résidentiel, et renforcer la diversité sociale sur le territoire du Grand Ouest Toulousain.

# Orientation 3- Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

## 3.1- Prévenir la déqualification du parc existant

### Indicateurs

➤ Nombre et évolution du nombre de copropriétés repérées à risque de déqualification

### Moyens mise en œuvre

- Diagnostic sur 9 copropriétés potentiellement fragiles (partenariat envisagé avec l'ADIL31)
- Mise en place d'un dispositif de veille sur les copro
- Mobilisation données ANAH sur les copro fragiles et du registre national des copro

2018

ADIL - VOC/ Réactualisation données

50 copropriétés (soit 2008 logts)

PLAISANCE 20

LA SALVETAT 10

LEVIGNAC 4

LEGUEVIN 6

2020

Plaisance du Touch-  
Enquête qualitative

« Les Grives »

« La Charmeraie »

2022

Réflexion autour de l'élaboration d'un cahier des charges dédié.

2009

ANAH - Observation

63 copropriétés  
dont 9 potentiellement fragiles

2019

Registre ANAH

105 copropriétés  
immatriculés (soit 3  
119 logts)

PLAISANCE 45

LA SALVETAT 23

LEVIGNAC 2

LEGUEVIN 35

### VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIETES (VOC) en 2018

Observation menée sous l'angle de 6 indicateurs thématiques:

- Bâti
- Gouvernance et fonctionnement
- Sûreté et sécurité
- Situation financière et gestion financière
- Occupation sociale
- Positionnement sur le marché de l'immobilier





# Orientation 3- Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

## 3.1- Prévenir la déqualification du parc existant

Repérage et Observation des Copropriétés  
Année 2018



Date repérage	18/06/2018		
Commune	PLAISANCE DU TOUCH		
Nom de la copropriété	LES GRIVES		
Adresse	4 à 34 rue des Grives		
Référence cadastrale	31424 000 BV0067		
Nom syndic			
Adresse syndic	97 boulevard de la Marquette 31000 Toulouse		
Tél syndic	05 61 92 44 52		
<b>Description</b>			
Insertion urbaine	BON		
Forme urbaine	SEMI COLLECTIF		
Année d'achèvement de la construction	1989		
Nb bâtiments	NC		
Nb logements	46		
Nb étages	1		
Gardien sur place	NON		
Ascenseurs	NON		
Contrôle accès hall entrée	OUI		
Contrôle accès parking	NON		
Parking souterrain	NON		
Caves/celliers	OUI		
<b>Bâti/état général</b>			
Façades	MOYEN		
Menuiseries extérieures	MOYEN		
Parties communes	MOYEN		
Espaces extérieurs	MOYEN		
Etiquette énergie (DPE)	NC		
Type de chauffage	INDIVIDUEL		
<b>Sûreté/sécurité</b>			
BAL dégradées	NON		
Système de fermeture vandalisé	OUI VANDALISME PEU IMPORTANT		
Vitres brisées	NON		
Présence de tags	NON		
Déchets/encombrants espaces extérieurs	NON		
Enrobé brûlé	NON		
<i>Remarques : il serait nécessaire a minima de rafraichir les façades</i>			
<b>Données financières</b>			
Date fin exercice comptable	31/12/2018		
Date AG approuvant les comptes	03/07/2018		
Montant charges pour opérations courantes	35 647,52 €		
Montant charges pour opérations exceptionnelles	2 663,07 €		
Montant dettes fournisseurs	7 837,63 €		
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	2 475,59 €		
Nombre de copropriétaires débiteurs de + de 300€	3		
Taux d'impayés	6,94%		
Montant du fonds travaux	1 944,53 €		

Grille  
d'observation

Fiche action

### Fiche Action 4 *Orienter les copropriétés ayant un besoin de travaux et favoriser l'émergence de projets comportant un volet énergétique en lien avec le PIG départemental*

#### Contexte et rappel des enjeux :

Même si le parc observé dans le cadre du GROC est majoritairement récent (74% des copropriétés observées ont été construites à partir de 2004), certaines copropriétés vont prochainement devoir s'engager dans la réalisation de travaux sur les parties communes.

La nécessité de réaliser des travaux en copropriété se heurte souvent aux capacités contributives des copropriétaires, notamment pour les copropriétés dites « fragiles » (dont l'étiquette énergie n'est pas favorable et qui présentent un taux d'impayés freinant toute velléité de vote des travaux).

Le Conseil départemental de la Haute-Garonne a instauré un Programme d'Intérêt Général 2018-2020 qui comporte un volet énergétique fort et un accompagnement renforcé destiné notamment aux copropriétés fragiles.

#### Objectifs :

- Favoriser la réalisation de travaux dans les copropriétés
- Détecter les copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah pour leur proposer un accompagnement renforcé pour leur projet de travaux

#### Principes et opérations à mener :

Assurer la promotion du nouveau régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

Pour se faire, un opérateur a été désigné avec pour objectif :

- D'informer et sensibiliser les copropriétés de l'ensemble du territoire d'animation du PIG
- De repérer les copropriétés les plus à même de pouvoir s'engager dans un programme de travaux éligible au dispositif Habiter Mieux Copropriétés
- D'assister les syndicats de copropriété dans la définition et la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les copropriétés retenues

Le CD 31 pourra s'appuyer sur les travaux de repérage et d'observation déjà engagés dans le cadre du GROC, même si ces derniers ne poursuivent pas le même objet.

Source : ADIL31

#### Les 3 thématiques du dispositif :

- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements au vieillissement
- et à la dépendance
- Le traitement des copropriétés fragiles

#### 2 opérations pour assurer le suivi animation :

##### 1) Le PIG départemental

Maître d'ouvrage : Conseil départemental

Opérateurs :

SOLIHA (Sud Toulousain)  
ENTENTE EXPERTISE (Pays Tolosan et Lauragais)  
URBANIS (Copropriétés sur tout le territoire)

##### 2) l'OPAH du Pays du Comminges

Maître d'ouvrage : CC Coeur et Coteux du Comminges au nom de l'Entente Habitat du Comminges

Opérateur : Service local de l'Habitat (SLH)

Extrait Comité de pilotage N°1 du 21/09/2019 – source CD31

Calendrier : 2018-2020

Partenaires : CCST, communes, ADIL 31, EIE

Bénéficiaires : les copropriétés énergivores

Coût : CD31/ Anah (PIG 2019-2020)

Financement : CD31/ Anah (PIG 2019-2020)

Maîtrise d'ouvrage : CD 31

#### Evaluation de l'action :

- Nombre de copropriétés repérées
- Nombre de copropriétés accompagnées
- Evolution de l'étiquette énergie AVANT/APRES travaux

# Orientation 3- Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

## 3.1- Prévenir la déqualification du parc existant

### Résultats globaux obtenus pour la 1<sup>ère</sup> année d'observation

Pour l'ensemble des copropriétés observées, la note globale moyenne est de **15,6**.

Aux vues des notes obtenues, les copropriétés peuvent donc être classées de la manière suivante :

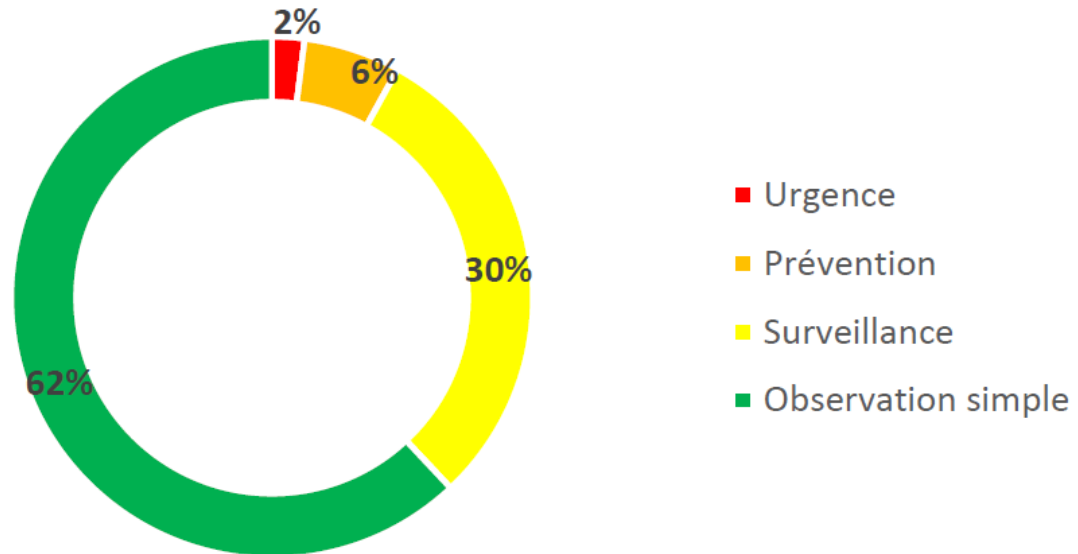
Urgence : 1 copropriété

Prévention : 3 copropriétés

Surveillance : 13  
copropriétés

Observation simple : 31  
copropriétés

Classification des copropriétés - CCST/GROC Observ 2018



Source: ADIL31

# Orientation 3- Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

## 3.1- Prévenir la déqualification du parc existant

### Indicateurs

- Nombre et évolution du nombre de copropriétés repérées à risque de déqualification

### Les Grives (1987)



Source: Réalisations personnelles

### 2020...Un projet « test » sur la copropriété « Les Grives »- Plaisance du Touch

Analyse typologie  
habitat plaisançois

Une enquête de terrain  
(entretiens semi-directifs  
auprès de  
copropriétaires, syndic,  
et président association  
de copropriétaires)

Repérage des copropriétés  
potentiellement fragiles de  
la commune à partir du  
diagnostic de l'ADIL  
(Infos grilles d'observation+  
fiches action)

### Remarques – Projections

- Une identification des besoins auprès d'un public ciblé à poursuivre
- Orientation des demandeurs vers les dispositifs d'aides adaptés en mobilisant le PIG/ ADIL/ CCAS communes
- Généraliser le process aux autres copropriétés ayant des besoins similaires (convention ? Mission externalisée ? En régie ?)



# Orientation 3- Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

## 3.1- Prévenir la déqualification du parc existant

### Indicateurs

- Nombre de permanences PIG et EIE (cf action 3.1) et évolution des fréquentations
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une amélioration thermique par ce biais et évolution du nombre de dossiers déposés
- Nombre de LLS réhabilités / an\*

### Moyens mise en œuvre

Mise à disposition depuis 2017 local permettant la tenue permanences de l'Espace Info Energie et du PIG départemental à Plaisance.

### ESPACE INFO ENERGIE (EIE)

Conseiller « France Rénov' » du Département (Conseil sur la réno énergétique pour tout public) :

**1 X par semaine (vendredis matin)**

- Semaine paire: Plaisance du Touch, à la maison des associations

- Semaine impaires: Léguevin, à la Maison départementale de proximité (rue d'Aquitaine)



### PROGRAMME D'INTERÊT GENERAL (PIG)

ERIM CONSEIL (Opérateur ANAH)  
**1X par mois**

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



Planning Programme ECORENOV'31  
Pour la rénovation de l'habitat - 2<sup>ème</sup> semestre 2022

<b>PLAISANCE DU TOUCH</b> 9h30 à 12h Maison des Associations, Place Frédéric Mistral		<b>PAS DE PERMANENCE EN AOÛT</b>		Vendredi 7 octobre	Vendredi 4 novembre	Vendredi 2 décembre
<b>LEGUEVIN</b> 9h30 à 12h Maison des solidarités Rue d'Aquitaine	Vendredi 1 <sup>er</sup> juillet	<b>PAS DE PERMANENCE EN AOÛT</b>	Vendredi 16 septembre			

⚠ Les conseillers ne seront disponibles que sur rendez-vous !



ERIM :

☎ : 05.61.91.79.88

🌐 : [www.erim-conseil.fr](http://www.erim-conseil.fr)

✉ : [accueil@erim-conseil.fr](mailto:accueil@erim-conseil.fr)

Source: ERIM Conseil – CD31

- Des dispositifs en œuvre et des relais sur le territoire
- Sont-ils suffisants et bien connus des habitants ?



# Orientation 3- Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

## 3.1- Prévenir la déqualification du parc existant

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

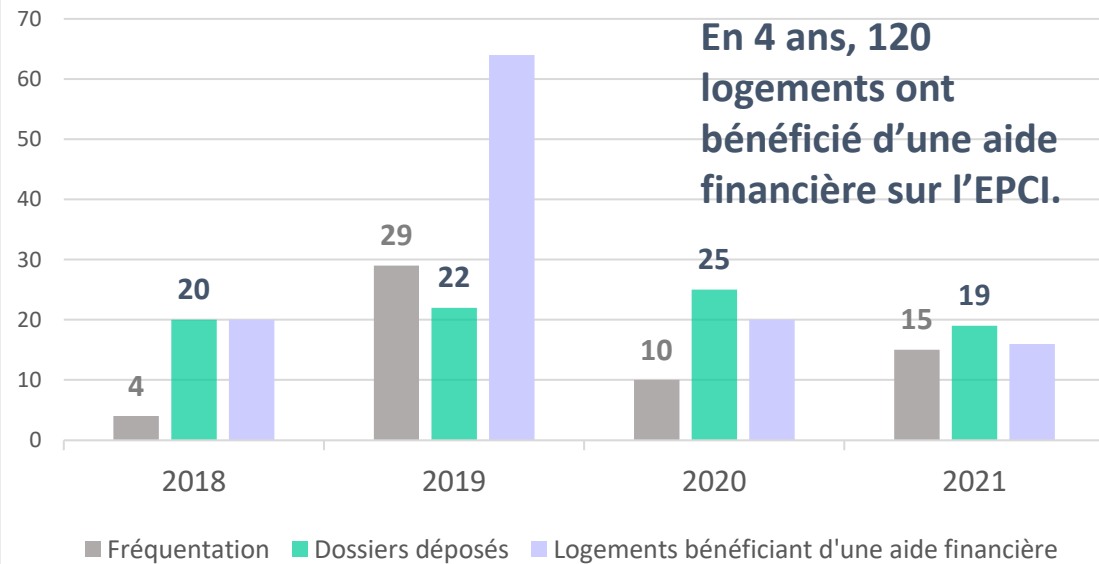
### Indicateurs

- Nombre de permanences PIG et EIE (cf action 3.1) et évolution des fréquentations
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une amélioration thermique par ce biais et évolution du nombre de dossiers déposés
- Nombre de LLS réhabilités / an\*

En 2019, cette démarche concerne uniquement **0,30% du parc de logements**



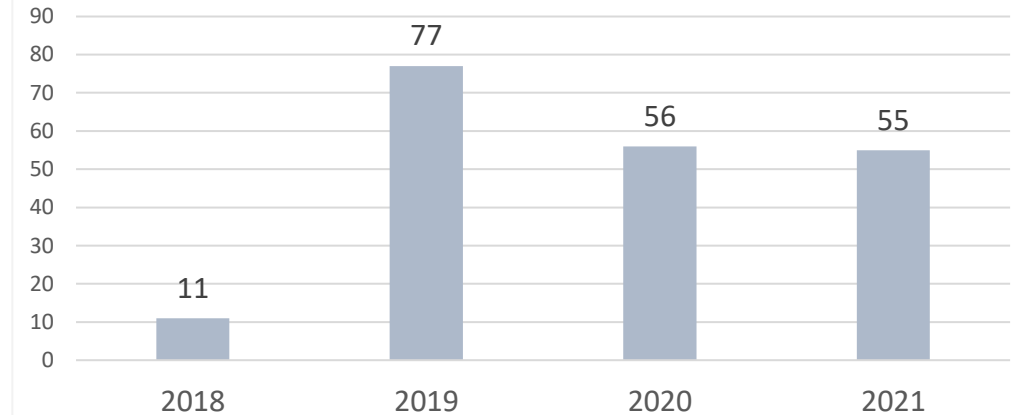
### Evolution de la procédure PIG



En 4 ans, 120 logements ont bénéficié d'une aide financière sur l'EPCI.

Source: CD31 Bilans d'activité / ERIM Conseil

### Evolution des contacts



- La diffusion numérique est répandue sur le territoire, ce qui favorise l'autonomie des habitants dans leur démarche.  
→ Grande part de dossiers monogestes.
- Plaisance du Touch est bien fournie en artisans  
→ Bénéfice réinjecté localement.

- Renforcer la stratégie de communication davantage auprès du public cible (brochures, ateliers dédiés, manifestations, article de presse...etc.).
- Test sur une commune de la Save? (Lévignac et son nouveau centre social)

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

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

### Indicateurs

- Repérage du nombre de logements propices à ce programme par commune (observatoire de l'habitat)
- **Nombre de logements adaptés dans le cadre du PIG**
- Nombre de logements adaptés ou accessibles créés (mais non inscrit dans PLH)
- Nombre de logements financés pour adaptation (mais non inscrit dans PLH)

### Moyens mise en œuvre

Mise à disposition d'un local PIG départemental sur la commune de Plaisance.

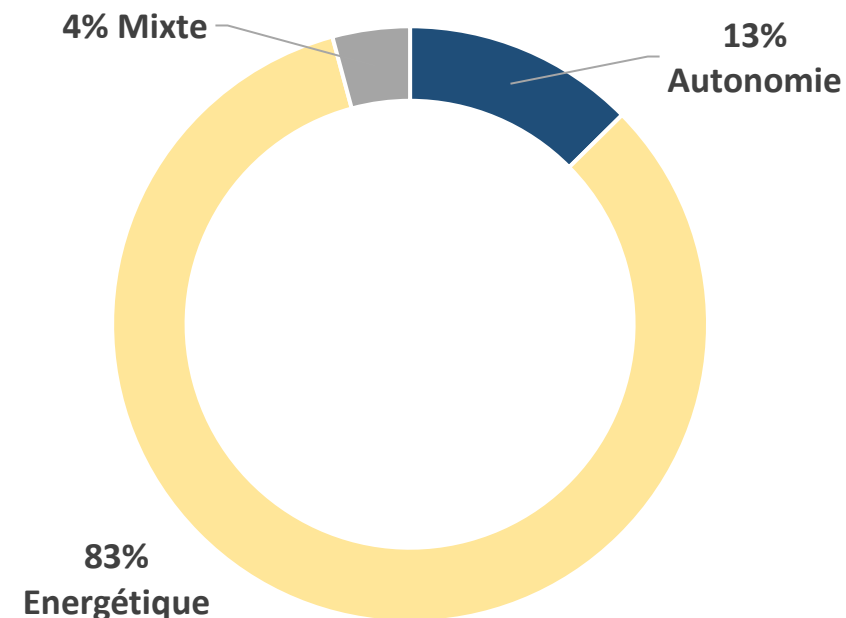
### Bilan

**20 logements ont fait l'objet d'amélioration renforçant l'adaptation.**



- Monte escalier
- Aménagement salle de bain (barre, douche, carrelage)
- Barre d'appui main courante

### Type de travaux (2018-2021)



Source: Bilans d'activité – CD31



# Orientation 3- Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs

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

### Indicateurs

➤ Non définis, à définir par projet

### Moyens mise en œuvre

Faire le lien avec les PLU et PLUi

1- Prise en compte de mesures spécifiques aux logements sociaux dans les PLU (règlement écrit et graphique) (Cf.Action 2.1)

2- Déploiement de projets thématiques et transversaux visant à améliorer le cadre de vie et une montée en charge allant de pair avec la montée en compétence de l'EPCI

3. Des projets communaux en cours et/ou en devenir qui pourront bénéficier d'un appui de la CC : Plaisance, La Salvetat, Lévignac

Le développement  
des commerces de  
proximité



Les ateliers numériques



Le Schéma  
Mobilité



Le RLPI



Projet Cœur de Ville  
La Salvetat- Saint- Gilles



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

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

### OBJECTIFS DU PLH

#### Indicateurs

- Nombre de places créées
- Nombre de ménages logés, taux d'occupation, durée des séjours
- Nombre de demandes déposées satisfaites

#### Moyens mise en œuvre

- Coût d'acquisition et aménagement et gestion des logements
- Coût de gestion résiduel pris en charge par le GOT (en + de la garantie loyers et des frais d'entretien et de remise en état)
- Accompagnement des ménages par les travailleurs sociaux des CCAS communaux.

- 5 places sur Plaisance du Touch
  - 4 places sur Léguevin
  - 8 places sur la Salvetat-Saint- Gilles
  - 2 logements sur les communes de la vallée de la Save
- **15 à 20 places d'hébergement d'urgence supplémentaires**



#### Plaisance du Touch

Location de 3 appartements (Groupe des Chalets) pouvant accueillir jusqu'à 11 personnes.

- Rue Agricole Perdiguier
- 2 T3/ 1 T5
- N'a pas créé de « places » sur la période.
- N'a pas pour projets la création de nouvelles places l'année prochaine.

### ETAT DE L'EXISTANT



#### Léguevin

Plus de logements dédiés à l'hébergement d'urgence à ce jour.

#### La- Salvetat- Saint Gilles

1 logement d'urgence par convention depuis février 2016, renouvelé en 2020 pour 4 ans.

- 1 T3
- 16 familles accueillies de 2017 à 2022
- 6 familles relogées dans un logement social à la sortie

Année	Nombre de places créées	Nombre de demandes déposées	Nombre de ménages logés	Nombre de personnes logées	Taux d'occupation	Durée des séjours
Sur 5 ans	0	157	35	113	0	En majorité + de 6 mois

#### Point de vigilance

- Solliciter les communes afin de recenser le nombre de demandes insatisfaites.
- Des potentiels manquements impulseront la mise en place de nouveaux logements dédiés à l'hébergement temporaires/ d'urgence.
- Veiller à la gestion après acquisition



Source: CCAS communes

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

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

### Indicateurs

- Nombre de places créées sur la période
- Indicateurs de suivi du plan départemental

### Moyens mise en œuvre

- Coût prévisionnel investissement (acquisition terrain et travaux: 1,8M HT)
- Subvention de fonctionnement à mobiliser auprès de l'Etat (DDCSPP)

### EXISTANT

Une aire d'accueil d'une capacité de 28 places  
20 pour Plaisance-du-Touch/GOT 8 pour Frouzins/MuretainAgglo

### SDAHGV 2020-2025

#### A CRÉER

**32 places**

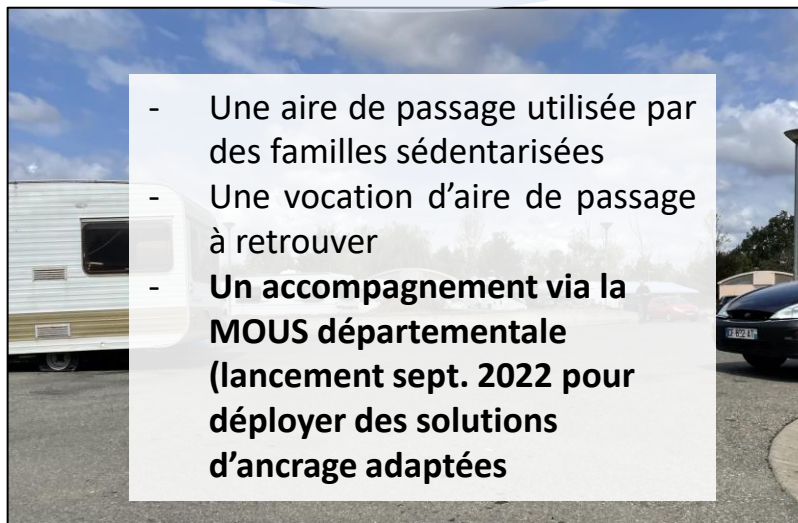
16 La Salvetat (dont 6 ancrage)  
16 Léguevin (dont 6 ancrage)

3 grands projets inscrits dans la feuille de route 2021

Projet aire de Grands Passages Plaisance du Touch



Développement de solutions d'ancrage des usagers de l'aire Plaisance- Frouzins



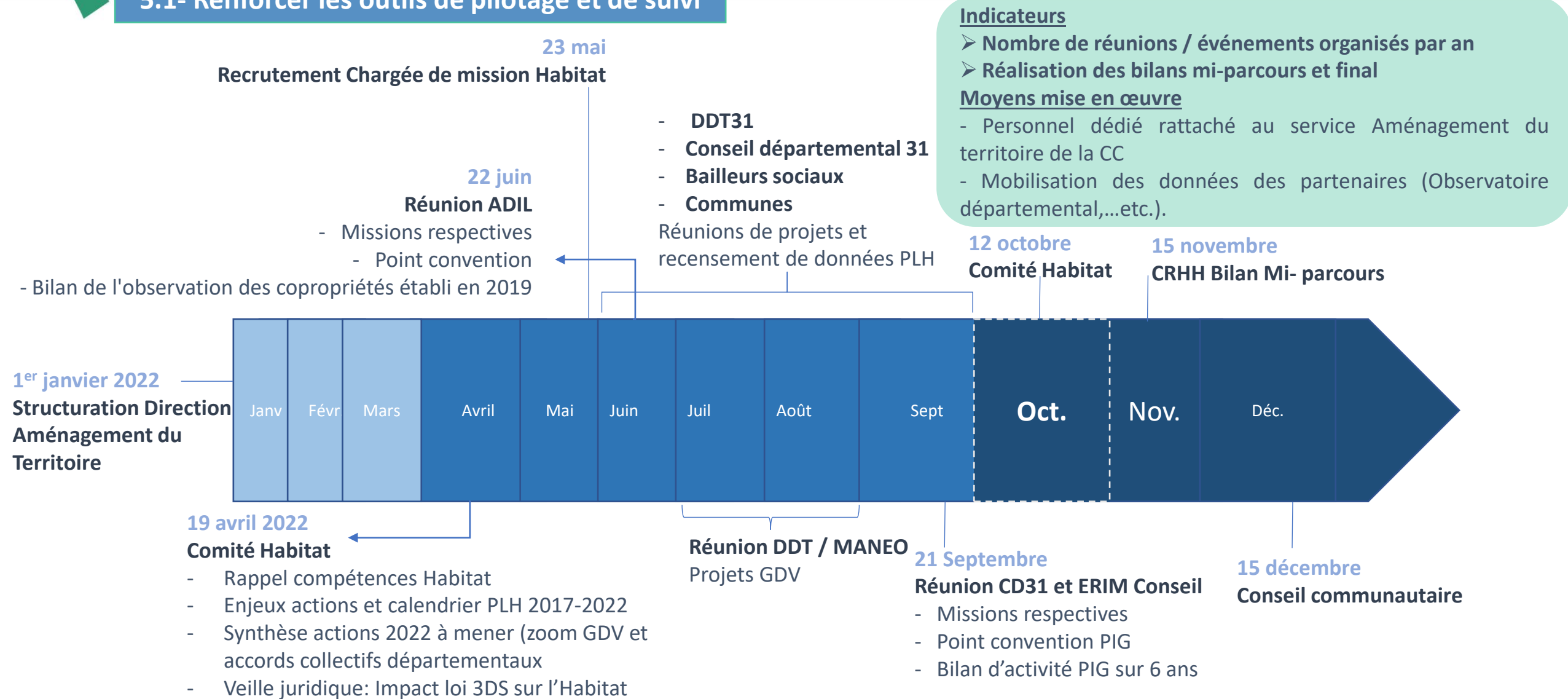
Régularisation de l'aire de la Salvetat-Saint-Gilles



Source: Réalisations personnelles

# Orientation 5- Porter et animer la politique de locale de l'habitat

## 5.1- Renforcer les outils de pilotage et de suivi





## ELEMENTS DE CONTEXTE- SITE ET SITUATION

1. Un territoire transitoire et à double identité
2. Une offre en logements dépendante de l'évolution socio-démographique
3. Une approche temporelle et multithématique du PLH...  
...articulé autour de 5 orientations et 12 actions

## BILAN MI-PARCOURS 2017-2022

### Orientation 1

- 1.1. Une légère « surproduction » de logements à l'échelle intercommunale...
- 1.2. ... mais des disparités très marquées selon les communes.

### Orientation 2

- 2.1. Des objectifs atteints en termes de financement et diversification du parc social.  
À surveiller quant au taux SRU fixé pour les communes urbaines et à la hausse de la demande en LLS.

### Orientation 3

- 3.1. Un accompagnement sur- mesure des copropriétés fragilisées envisageable afin de prévenir de la déqualification du parc existant.
- 3.2. L'outil PIG (Programme d'Intérêt Général) déployé certes, mais une diffusion du planning des permanences à renforcer auprès d'un public cible.
- 3.3. Une attractivité des centre- bourgs renforcée grâce à des projets transversaux.

### Orientation 4

- 4.1. Un état des lieux de l'offre en logements temporaires/ d'urgence pour les plus vulnérables qui est à consolider.
- 4.2. Un nombre de logements ayant fait l'objet d'aide à l'adaptation encore faible face aux travaux énergétiques.
- 4.3. Des projets d'accueil des gens du voyage volontaires en cours de réalisation dans l'intercommunalité.

### Orientation 5

5. Des outils de pilotage et de suivi lié à l'habitat en déploiement depuis janvier 2022.

	<b>Orientations</b>	<b>Evaluation des actions</b>	<b>Pistes d'améliorations</b>
<b>1</b>	<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	- Réévaluer l'indicateur: « logts autorisés » qui n'indique pas la production de logements en temps réel.
		1.2 Décliner ces objectifs de production de logements au niveau communal	- Poursuivre le travail d'extraction des PC manuellement /commune afin d'assurer un suivi régulier de la production en logement. - Mutualiser les actions 1.1 et 1.2
		1.3 Maîtriser la consommation foncière	Surface foncière consommée par logement autorisé / Taille moyenne des parcelles des maisons individuelles à calculer. Renforcer l'identification du potentiel foncier mobilisable par commune (logements vacants)
<b>2</b>	<b>Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours pour tous</b>	2.1 Renforcer le parc locatif social	- Poursuivre le travail de recensement auprès des partenaires (Logts livrés). Veiller à l'équilibre de la production notamment pour les communes en déficit. « Moyens mis en œuvre à réévaluer selon l'indicateur ».
		2.2 Développer l'accession sociale et abordable pour les jeunes familles	Poursuivre le travail de recensement auprès des partenaires (Nombre de PSLA)
<b>3</b>	<b>Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs</b>	3.1 Prévenir la déqualification du parc existant	- Renforcer la stratégie de communication concernant les aides à l'amélioration énergétique auprès d'un public ciblé. - Recenser le nombre de LLS réhabilités/ an
		3.2 Encourager l'amélioration de la performance énergétique des logements	Mutualiser les actions 3.1 – 3.2 (répétition des indicateurs)
		3.3 Renforcer l'attractivité des centres- bourgs	- Renforcer l'accompagnement aux communes dans le pilotage de projets
<b>4</b>	<b>Répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat</b>	4.1 Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les plus vulnérables	Répondre aux objectifs attendus du PLH en terme de création de places
		4.2 Soutenir l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population	Poursuivre le recensement du nombre de logements adaptés et accessibles créés
		4.3 Poursuivre l'accueil des gens du voyage	- Modification de la fiche action 4.3 GDV (en fonction de l'évolution des projets) - Places d'ancrage à créer: effort à poursuivre pour répondre aux préconisations du SDHGV
<b>5</b>	<b>Animer la politique locale de l'habitat</b>	<b>5 Renforcer les outils de pilotage et de suivi</b>	Création Commission Habitat

Axes d'intervention (orientations)	Evaluation des actions	BUDGET PREVISIONNEL (<30 000 K)			
		PLH 2ème phase			
		Actions à mettre en œuvre	Moyens	Engagement	Subventions
1 Préserver la qualité du cadre de vie en maîtrisant et polarisant le développement urbain	1.1 Produire 300 à 350 logements par an	Poursuivre la mise en place de l'observatoire local foncier et de logements sociaux	Technicité		
	1.2 Décliner ces objectifs de production de logements au niveau communal				
	1.3 Maîtriser la consommation foncière	Poursuivre le repérage du potentiel « logements vacants » à l'ensemble des communes ; Analyse de faisabilité projet (bilan) en lien avec les communes et les bailleurs sociaux			
2 Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours pour tous	2.1 Renforcer le parc locatif social	Veille + Renforcement outils de planification (opérationnels (PLU / OAP etc.)	Technicité		
	2.2 Développer l'accèsion sociale et abordable pour les jeunes familles	Acquisition de données auprès des bailleurs et partenaires (DDT, AUAT, bailleurs...)	Technicité		
3 Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs	3.1 Prévenir la déqualification du parc existant	Renforcer la communication sur le dispositif PIG (brochure GOT / Internet) - Accompagner les copropriétaires les plus modestes dans leurs travaux de rénovation énergétique.	MIXTE: Technicité: communication plaquettes (en régie ?) // Suivi: ADIL (partenariat envisageable) ; ANAH (ERIM) lien PIG départemental / CCAS	10000 euros (ADIL) à affiner selon parc identifié et étendue de la mission	
	3.2 Encourager l'amélioration de la performance énergétique des logements			Communication Edition de brochures pour diffusion dans les communes 2000€ euros sur 2 ans	
	3.3 Renforcer l'attractivité des centres- bourgs	Lévigagnac: Analyse et projet de résorption de la vacance	MIXTE: Technicité // BE pour traitement de la vacance		
4 Répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat	4.1 Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les plus vulnérables	Mobiliser un potentiel foncier / immobilier (opération de construction neuve avec LLS, logement existant vacant/à réhabiliter pour créer des logements temporaires- d'urgence en priorité à Léguevin / LSSG	MIXTE (technicité + travaux de réhabilitation le cas échéant – A chiffrer 2024)		
	4.2 Soutenir l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population	Diagnostic du parc résidentiel des personnes âgées (identifier les manquements) / mener des actions dans le cadre du suivi de leur parcours résidentiel/ Travaux adaptation encore faible: renforcer la stratégie de communication (identification partenaires et aides dédiées : PIG / ANAH,,,) )	Technicité	Partenariat mission ADIL/AUAT « mobilités résidentielles » des personnes âgées au sein du territoire 8000 euros	
	4.3 Poursuivre l'accueil des gens du voyage	Projet aménagement AGP 2023-2024 MOUS : solution d'ancrage Aire Plaisance-Frouzins	Convention MANEO? Apport foncier ?	Investissement : PPI	
5 Animer la politique locale de l'habitat	5 Renforcer les outils de pilotage et de suivi	Création Commission Habitat	Technicité		

- ▶ **Une feuille de route à déployer pour la 2<sup>nd</sup>e période du PLH**
- ▶ **Un observatoire habitat / foncier à finaliser et à faire vivre**
- ▶ **Une gouvernance politique à parachever (commissions habitat)**
- ▶ **Des fiches actions à mettre à jour (Intégration des mises à jour 2022 du SDAHGV)**



## **Un Observatoire de l'habitat et du foncier en construction...**

... Un déploiement de l'observatoire important depuis mai 2022, mais certaines données restant à obtenir et exploiter avant le terme du PLH actuel :

- Analyse de la consommation foncière
- Nombre de PSLA (ou abordable) réalisé par commune
- Nombre de LLS réhabilités/ an
- ...