

MURETAIN AGGLO BILAN DELEGATION AIDES A LA PIERRE 2014-2021

13 décembre 2022

Service Habitat



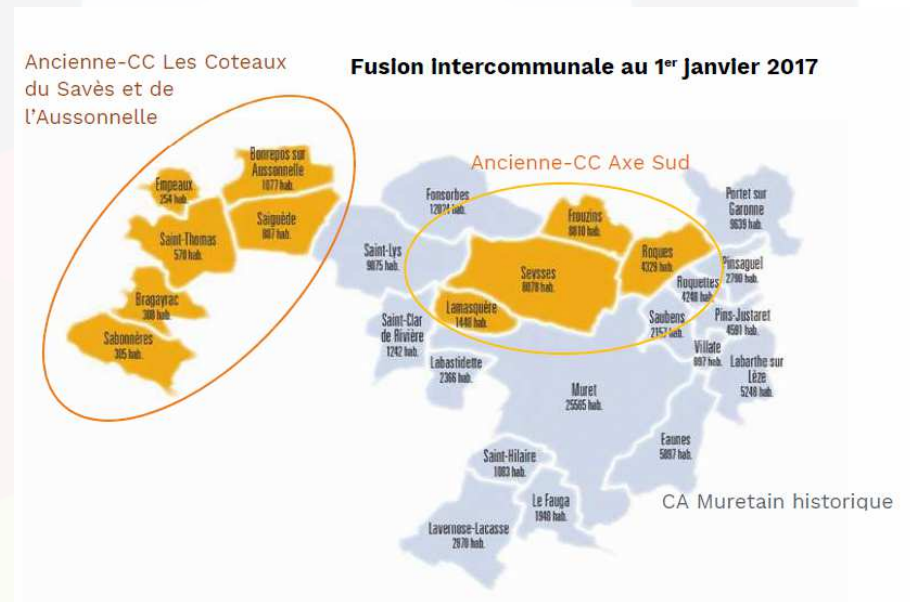
BILAN DAP 2014-2021

1. Brève présentation du territoire et du contexte
2. Le bilan de la délégation des aides à la pierre
 - ✓ Le parc public
 - ✓ Le parc privé
3. Synthèse et perspectives

BILAN DAP 2014-2021

1. Présentation du territoire et du contexte

- Un contexte territorial modifié depuis la prise de la délégation en 2008.
- La délégation 2014-2021 rédigée en 2013 couvrirait initialement 14 communes
- 2014: intégration de 2 communes supplémentaire : Fonsorbes et Le Fauga
- 2017: Création du Muretain Agglo (Fusion de la communauté d'agglomération du Muretain, de la CC Axe Sud et de la CC des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle).
- Aujourd'hui :
 - 26 communes
 - 125 509 habitants
 - Un PLH qui couvre les 26 communes



BILAN DAP 2014-2021

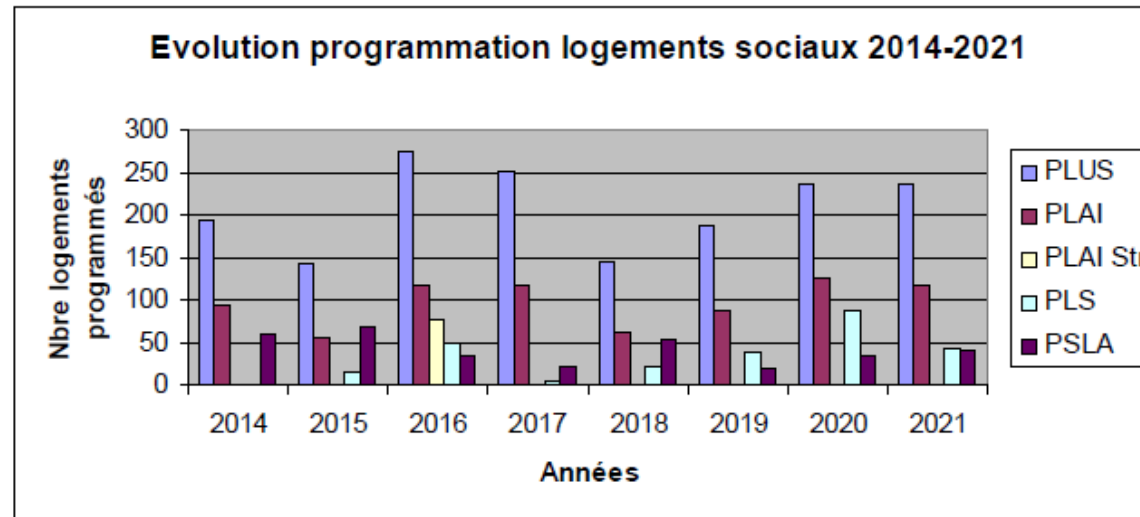
1. Présentation du territoire et du contexte

- Un bilan qui prend en compte deux périodes aux périmètres différents :
 - 2014-2016 : 16 communes
 - 2017-2021 : 26 communes
- Un PLH 2014-2019 sur un périmètre de 14 communes, avec le lancement d'une révision dès 2017 pour couvrir l'ensemble des 26 communes du Muretain Agglo
- Un PLH qui prévoit pour 14 communes, la production de 260 logements locatifs sociaux/an (40% de la production globale).
- Parmi ces 260 LLS, 30% seront consacrés aux PLAI, 10% aux PSLA, les PLS ne seront utilisés que ponctuellement.

2. Bilan DAP 2014-2021

Le parc public

Bilan quantitatif :



- ✓ Une programmation dynamique dès les 3 premières années. Une moyenne de **342 LLS/an**, dont 20 PLS (6% de la production) et 54 PSLA (16% de la production)
- ✓ Sur la période 2017-2021 (post fusion) la moyenne passe à **370 LLS/an**, dont 40 PLS (15% de la production) et 35 PSLA (soit 13% de la production)
- ✓ Une moyenne de 31% de PLAI dans la programmation PLUS/PLAI (sur 2014-2016) ; 33% de PLAI sur 2017-2021
- ✓ 66% de la production est réalisée en VEFA

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Public

Les produits spécifiques

- **En 2016** : Financement d'un foyer jeunes travailleurs sur la commune de Muret
- **En 2019** : Financement d'un projet d'habitat inclusif sur la commune de Portet
- **En 2020** : Financement d'un seul PLAI Adapté sur la commune de Muret
- De nombreux logements labellisés Habitat Séniors Services

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Public (1)

- ✓ Un effort de production de logements sociaux partagé par toutes les communes, y compris celles qui ne sont pas soumises à la loi SRU (19% de la programmation).
- ✓ Une forte pression sur les communes périurbaines
- ✓ Muret et Portet ont peu construit de LLS, mais elles respectent les objectifs de la loi SRU

LOGEMENTS PROGRAMMES PAR COMMUNE
PERIODE 2014-2021

Commune	Commune SRU	Total logement programmé	% production par rapport à la programmation global	PLAI	PLAI Str	PLUS	PSLA	PLS
EAUNES	x	192	6,19%	51		113	28	
FONSORBES	x	207	6,67%	55		111	3	38
FROUZINS	x	141	4,54%	46		95		
LABARTHE-SUR-LEZE	x	322	10,37%	101		215		6
LABASTIDETTE		68	2,19%	15		35	3	15
LAMASQUERE		5	0,16%				5	
LAVERNOSE-LACASSE		193	6,22%	46		104	43	
LE FAUGA		84	2,71%	16		38	30	
MURET	x	527	16,98%	87	78	198	40	124
PINSAGUEL		122	3,93%	30		55	13	24
PINS-JUSTARET	x	177	5,70%	62		115		

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Public (2)

LOGEMENTS PROGRAMMES PAR COMMUNE
PERIODE 2014-2021

Commune	Commune SRU	Total logement programmé	% production par rapport à la programmation global	PLAI	PLAI Str	PLUS	PSLA	PLS
PORTET-SUR-GARONNE	x	205	6,60%	52		119	25	9
ROQUES	x	132	4,25%	36		77	3	16
ROQUETTES	x	76	2,45%	15		36		25
SAINT HILAIRE		23	0,74%	8		15		
SAINT LYS	x	347	11,18%	85		168	75	19
SAUBENS		5	0,16%	2		3		
SEYSSES	x	185	5,96%	47		112	26	
ST CLAR DE RIVIERE		14	0,45%	4		10		
VILLATE		79	2,55%	19		43	17	
Total		3104		777	78	1662	311	276

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Public

Adéquation Offre / Demande de LLS

La programmation par types de logements sur la période 2014-2021					
T1	T2	T3	T4	T5	Total
118	654	1130	764	46	2712
4%	24%	42%	28%	0.1%	100 %

La demande par types de logements au 26/09/2021					
T1	T2	T3	T4	T5	Total
260	877	1110	963	164	3374
8%	26%	33%	29%	5%	100%

Les attributions par types de logements au 26/09/2021					
T1	T2	T3	T4	T5	Total
16	234	440	257	35	982
2%	24%	45%	29%	4%	100%

Une pression élevée pour les T1 et les T5

✓ 16 demandes pour une attribution (T1)

✓ 4.7 demandes pour une attribution (T5)

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Public

- **Positionnement des communes au regard de la loi SRU**

Réalisation objectifs triennaux 2014-2016

	Objectif réalisation triennal 2014-2016	Réalisation triennale 2014-2016	Taux d'atteinte
Eaunes	46	101	219,57%
Fonsorbes	55	84	152,73%
Labarthe	65	136	209,23%
Muret	0	-70	
Pins Justaret	19	-16	-84,21%
Portet	2	57	2850%
Roquettes	23	52	226,09%
Saint Lys	80	38	47,50%

✓ Des objectifs triennaux quasi atteints, voir dépassés pour certaines communes

✓ quelques communes peinent à atteindre leurs objectifs, (recours sur les permis de construire, refus ABF, difficulté à équilibrer les opérations..)

✓ 15,44 % de LLS sur le territoire au 1/01/2021

Réalisation objectifs triennaux 2017-2019

	Objectif réalisation triennal 2017-2019	Réalisation triennale 2017-2019	Taux d'atteinte
Eaunes	58	66	113%
Fonsorbes		Exemptée	
Frouzins	112	107	96%
Labarthe	46	128	278%
Muret	nc	nc	nc
Pins Justaret	36	35	97%
Portet	15	95	633%
Roques	70	134	191%
Roquettes	28	29	103%
Saint Lys	116	77	66%
Seysses	118	211	179%

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Public

- **Les financements mobilisés**
 - ✓ 7 014 047 € de financement Etat sur la période 2014-2021
(moyenne annuelle: 877 000 €)
 - ✓ 1 652 104 € de financement sur fonds propres du Muretain Agglo (moyenne annuelle: 206 000 €)
 - ✓ 1 107 604 € de prélèvement SRU reversés à l'EPCI
(moyenne annuelle: 138 450 €)

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Public

- **Outils de suivi et d'analyse de la programmation :**
 - ✓ Des rencontres annuelles avec les bailleurs sociaux:
 - ✓ Présentation et analyse des programmes de l'année, échanges sur les éventuelles difficultés
 - ✓ Une charte partenariale de l'habitat social signée en 2019
 - ✓ Permet de partager une méthode commune de travail tant sur le volet programmation que sur le volet attribution
 - ✓ Des échanges réguliers et constructifs avec les services de la DDT

3. Bilan DAP 2014-2021

Le parc Privé

- **Un PIG organisé autour de 4 axes d'intervention**

- ✓ **Pour les Propriétaires Occupants**

- La lutte contre l'habitat indigne
- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre le vieillissement et pour l'autonomie des personnes âgées et handicapées

- ✓ **Pour les propriétaires bailleurs**

- La production de logements à loyer maîtrisé

- **Les objectifs du PIG**

**Moyenne annuelle période
2015-2019 (26 communes)**

95 PO Habiter Mieux
3 PO LHI
21 PO Autonomie
6 PB

**Moyenne annuelle période
2020-2021 (26 communes)**

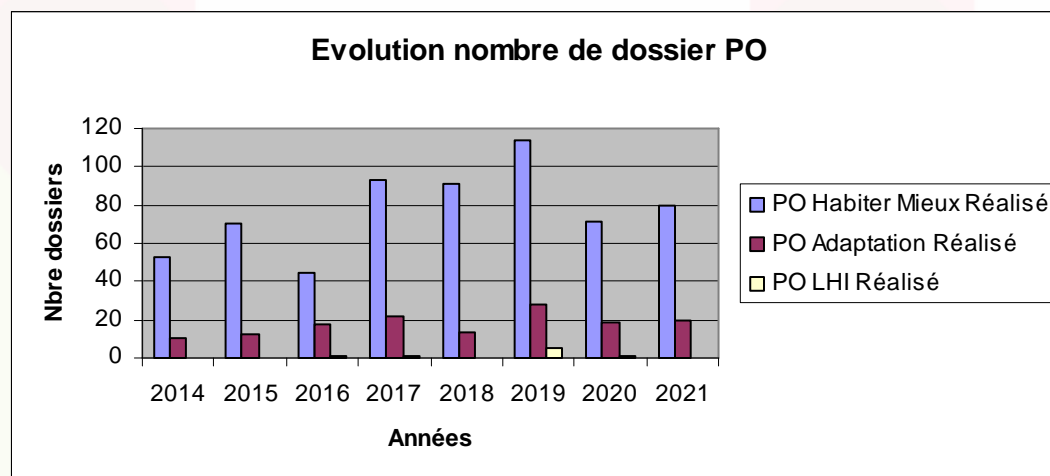
112 PO Habiter Mieux
3 PO LHI
15 PO Adaptation
4 PB

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Privé

Bilan quantitatif propriétaires occupants (PO)

- ✓ Une augmentation du nombre de dossiers à partir de 2017
- ✓ Image Thermographique et extension du périmètre de l'Agglo
- ✓ Des résultats satisfaisants, conformes à la moyenne nationale



Moyenne annuelle 2014 - 2016

56 dossiers PO « rénov énergétique »
13 dossiers PO adaptation

Moyenne annuelle 2017 – 2021

90 dossiers PO « rénov énergétique »
21 dossiers PO adaptation

Gain énergétique moyen après travaux:
38%

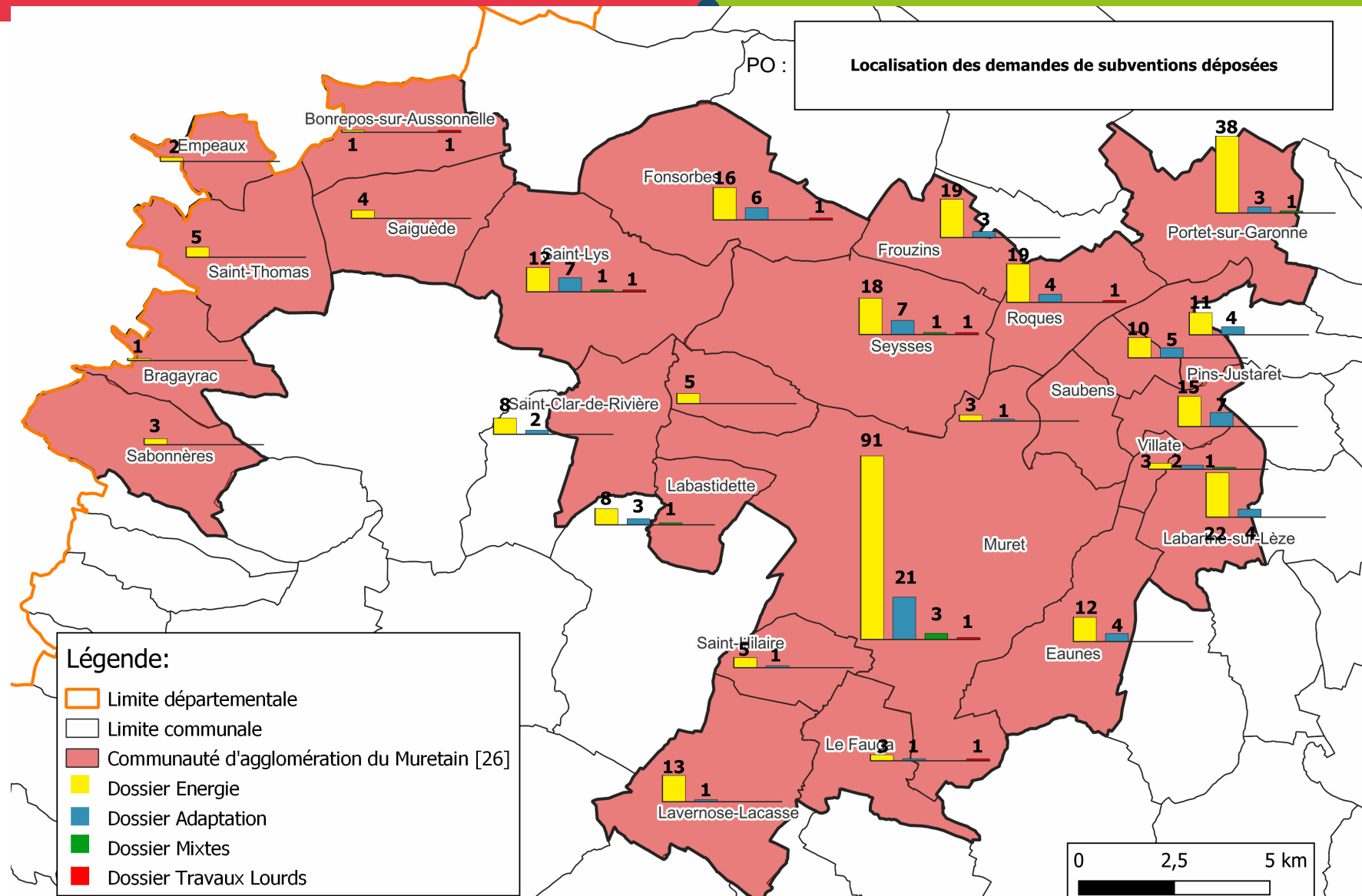
Un PIG relativement concentré sur les logements les plus économes (75% des logements en étiquette E à G avant travaux)

8 dossiers PO LHI financés sur 2014-2021

157 dossiers remontés au pôle LHI ,
dont 95% concerne des Propriétaires
Bailleurs

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Privé



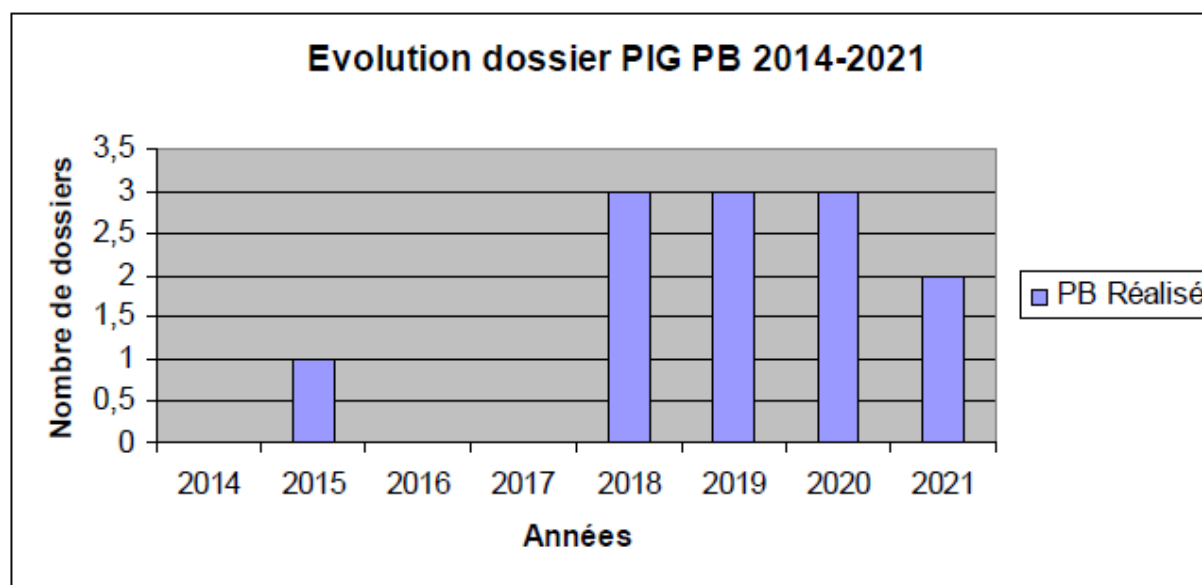
2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Privé

Bilan quantitatif propriétaires bailleurs (PB)

Des résultats très modestes pour les raisons suivantes:

- ✓ Un reste à charge trop élevé pour le bailleur malgré un taux de subvention et un plafond de travaux bonifiés (souvent un bien immobilier issu d'un héritage)
- ✓ Un écart de prix de loyer trop faible avec les logements libres



2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Privé

- **Les financements mobilisés :**
 - ✓ 6 715 301 € de crédits ANAH accordés aux particuliers (780 000 €/an en moyenne)
 - ✓ 343 000 € de crédits sur fonds propres du Muretain accordés aux particuliers (43 000 €/an en moyenne)

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Privé

- **Les outils de suivi et les moyens mis en œuvre**
- ✓ Des permanences de l'opérateur PIG sur 2014-2015 (1,5 jour/semaine)
- ✓ A partir de 2016, mise en place de l'espace info énergie (aujourd'hui guichet Rénov Occitanie) qui propose gratuitement à tous les publics des informations et conseils en matière d'économie d'énergie
- ✓ Aujourd'hui le guichet Rénov est la porte d'entrée pour tous les ménages : les ménages modestes et très modestes sont pris en charge par l'opérateur PIG; le guichet accompagne les autres ménages pour la réalisation d'audits et d'AMO travaux .

2. Bilan DAP 2014-2021

Parc Privé

- ✓ 2016: Année de mise en place du processus de simplification et de dématérialisation des dossiers ANAH : un traitement des dossiers plus rapide .
- ✓ Des animations en faveur de la lutte contre la précarité énergétique: thermographie aérienne, des conférences animés par le Muretain sur les aides financières, les travaux, les éco gestes...



3. Synthèse et Perspectives

✓ Parc Public

- Bonne coopération avec les services de l'Etat , à travers des échanges réguliers et constructifs
- Des bailleurs sociaux engagés sur le territoire, avec une production dynamique, dépassant les objectifs du PLH et diversifiée afin de répondre aux besoins des habitants, cependant la production ne s'est pas faite sur les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis . Le prochain PLH ambitionne d'inverser cette tendance
- Des fins de gestion parfois difficiles à stabiliser avec des reports de programme en N+1, des nouveaux programmes à inscrire en fin d'année ...
- Un diagnostic foncier qui permet de mieux identifier les sites prioritaires pour le développement de l'habitat, notamment social
- Un accompagnement de l'EPFO pour maîtriser le foncier
- Une inquiétude sur les perspectives à venir (ZAN , hausse prévisible du coût du foncier et de la construction ..)

3. Synthèse et Perspectives

✓ Parc privé

- Des échanges réguliers et constructifs avec les services de l'ANAH
- Une difficulté à stabiliser la programmation au vu de la fluctuation de la demande
- Mise en place d'un observatoire des copropriétés afin d'identifier les fragilités et proposer des dispositifs adaptés pour éviter leur dégradation
- Reconduction du dispositif PIG jusqu'en 2024
- Poursuite de l'action du guichet unique de la rénovation énergétique « La Turbine » qui accompagne, informe et renseigne tous les ménages
- Ouverture de 2 antennes de la Turbine en 2023 à Roques et à Fonsorbes