



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

**Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)  
sur le Programme Local de l'Habitat (PLH)2025-2030 du Grand Ouest Toulousain-  
Communauté de communes**

\*\*\*\*\*

Grille d'analyse pour le compte du bureau CRHH  
à compléter par l'EPCI

\*\*\*\*\*

**Le territoire de l'EPCI :**

*Présentation très rapide du territoire : Situation (carte), nombre de communes, habitants, sa genèse, la génération de ce PLH (1ère, 2ème..) ; précision sur le SCOT (compatibilité, temporalité...) ; les autres documents qui couvrent le territoire (PDH, PDALHPD,.....)*

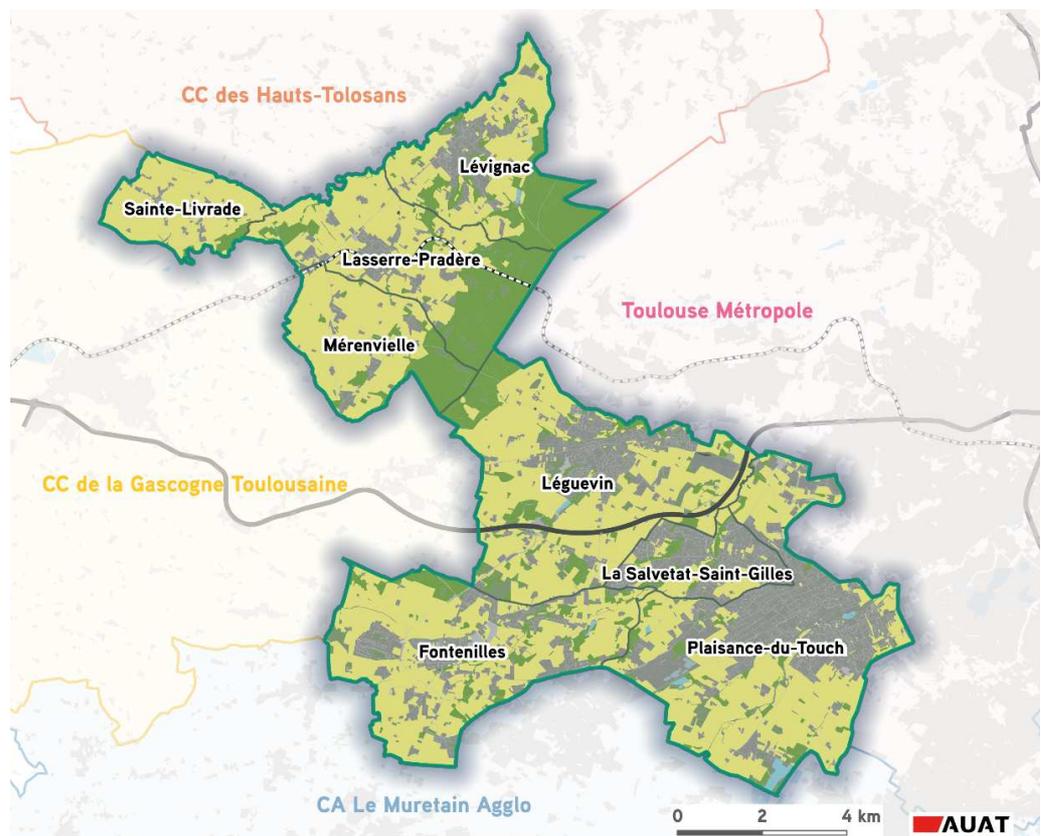
**Le territoire de la CC Le Grand Ouest Toulousain en quelques chiffres clés :**

- Créée en 1999, la CC Le Grand Ouest Toulousain (ancienne CC de la Save au Touch) compte 48 345 habitants en 2021 et regroupe 8 communes. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023, la commune de Fontenilles a intégré cette intercommunalité.
- S'étendant sur un territoire d'environ 120 km<sup>2</sup>, l'EPCI se caractérise par une double identité entre les communes urbaines situées au sud (Plaisance du Touch, Léguevin, La Salvétat-Saint-Gilles et Fontenilles), et les communes plus rurales de la Vallée de la Save (Sainte-Livrade, Mérenvielle, Lasserre-Pradère et Lévigac). Par ailleurs, le territoire se positionne entre les bassins d'emploi de l'Isle Jourdain à l'Ouest et de Toulouse-Blagnac-Colomiers à l'Est.
- Le territoire connaît une croissance démographique ininterrompue depuis les années 1980. Selon l'INSEE, sur la période récente, la population est passée de 39 911 habitants en 2010 à 48 345 en 2021, soit une hausse de +1,79% hab./an (environ +770 hab./an).
- Compte tenu de l'attractivité résidentielle du territoire et de son dynamisme démographique, entre 2010 et 2021, le parc de logements (toutes catégories confondues) a augmenté en moyenne de +2,5 % par an, pour atteindre 21 252 logements en 2021. Les résidences principales représentent l'essentiel du parc de logements, avec 94 % des logements en 2021.
- Parmi les 19 930 résidences principales en 2021, 2 858 correspondent à des logements sociaux (RPLS, 2024).

- Le rythme de production de logements sur le territoire entre 2017 et 2024, a été de 276 logts/ an en moyenne (hors Fontenilles). Pour les logements sociaux financés (tout type de financement confondu) ce rythme a été de 122 log./an 2017 à 2023.
- Le PLH 2025-2030 constitue le troisième exercice de définition de la politique locale de l'habitat sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes de la Save-au-Touch. Il s'inscrit dans une trajectoire de montée en charge des compétences de l'intercommunalité dans ce domaine.

### Localisation géographique de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain

Source : IGN, 2023



### Les documents cadres :

- Le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine opposable, a été approuvé le 21 avril 2017, et sa révision est en cours.
- Le Plan Habitat de la Haute Garonne 2025 – 2030, comprenant le PDH 2025 – 2030, le PDALHPD 2025 – 2030 et le SDAHGV 2025 – 2030.

Chaque réponse devra être développée et argumentée.

<b>La production du logement</b>	
<b>Diagnostic</b>	
<p>Le diagnostic analyse-t-il le besoin en logements (par type de parc, par typologie, au regard des caractéristiques démographiques et revenus des ménages) ?</p>	<p>Oui. Le diagnostic du territoire présente une analyse des évolutions démographiques du territoire (p.10-14), des profils des habitants selon l'âge et le type de ménage (p.15-16), des catégories socio-professionnelles (p. 17-18), et du niveau de revenus (p. 18).</p> <p>En lien avec ces évolutions, sont analysées les caractéristiques du parc de logements (p. 21-22), ainsi que l'accessibilité de l'offre en location (p. 40-41) et en accession (p. 44-46).</p> <p>Les tensions dans le parc social sont également abordées (p.50-52), et un chapitre est consacré spécifiquement aux besoins des ménages âgés, des jeunes, des gens du voyage et des personnes vulnérables (p. 56-64).</p>
<b>ORIENTATIONS</b>	
<p>Les objectifs généraux de production répondent-ils aux besoins en cohérence avec le marché local ?</p>	<p>Oui. L'objectif de production de 2 100 logements (soit 350 logts/an) pour le PLH 2025-2030, est estimé cohérent avec le maintien de la dynamique de croissance démographique du territoire dans son nouveau périmètre (avec Fontenilles), et la volonté des élus de maîtriser et de polariser l'accueil de populations.</p> <p>Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT actuellement en vigueur (de 300 à 350 logements par an), dont le périmètre n'inclut pas Fontenilles.</p> <p>De plus, face à la dynamique de renchérissement de biens sur le marché locatif et de l'accession, une</p>

	<p>attention particulière est accordée au renforcement de la production de l'offre locative sociale (représentant 34% de l'objectif de production global), et en accession sociale et abordable (360 logts. sur la période du PLH).</p>
<p>A quelle maille les objectifs de production sont-ils territorialisés ?</p> <p>Pour les communes concernées, les objectifs sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?</p>	<p><i>Fiches communales ?</i></p> <p>L'objectif de production global est décliné par commune dans le cadre des feuilles de route communales, en respectant les polarités établies dans le SCoT actuellement en vigueur.</p> <p>Oui. Les objectifs de production pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Plaisance du Touch, La Salvetat Saint-Gilles, Léguevin et Fontenilles) tiennent compte des obligations de rattrapage du déficit de LLS sur la période 2025-2030.</p>
<p>Les objectifs sont-ils déclinés par typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels et collectifs ?</p>	<p>Oui. Les objectifs de production de logements par type de financement sont détaillés dans les orientations (p. 78). Ils couvrent l'ensemble des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>Un besoin en petites et grandes typologies, tant en location qu'en accession, a été identifié sur le territoire. Bien que la déclinaison des objectifs par typologies ne soit pas précisée dans le document, les actions n°1 et n°11, établissent les modalités d'action visant à renforcer l'accompagnement en ingénierie technique par l'EPCI en amont de l'octroi des autorisations d'urbanisme. L'objectif étant d'adapter les typologies proposées par les porteurs de projets aux besoins identifiés dans les communes.</p>
<p>Les objectifs sur le LLS, le parc privé conventionné et l'accession sociale sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)</p>	<p>Oui. Le diagnostic a pointé l'ampleur de la tension des marchés du logement sur le territoire et les difficultés rencontrés par les ménages pour accéder aux logements locatifs en accession (p. 40-46).</p> <p>Cela reflète une persistance de besoins en logements sociaux et abordables à la location et à l'achat. Cette offre est identifiée comme un levier stratégique pour éviter le départ des ménages à budget limité du territoire (familles monoparentales, couples sans enfants...) vers d'autres territoires détenant un marché plus abordable.</p> <p>Ainsi, le présent PLH accorde une attention particulière à la production de logements locatifs sociaux, qui doivent représenter 34% des logements produits sur la période 2025-2030, soit 712 logements.</p>

	<p>De même, compte tenu de la persistance et l'accentuation des difficultés d'accès à la propriété sur le marché libre (p.45), le document établit un objectif de 360 logements (soit 60 logt/an) en accession sociale (PSLA, SCIAPP, BRS...) pour la période 2025-2030.</p> <p>La production de logements en renouvellement urbain, ainsi que la production d'une offre sociale dans le parc existant via, notamment des opérations d'acquisition-amélioration et le bail à réhabilitation sont également envisagées par l'EPCI dans le présent PLH.</p>
<b>ACTIONS</b>	
Les moyens techniques et financiers permettant la réalisation des objectifs fixés sont-ils identifiés et cohérents ?	Oui. Les moyens financiers et techniques mobilisés par l'EPCI permettront la mise en place et le suivi des objectifs établis dans le PLH 2025-2030, avec notamment 1 ETP dédié entièrement à l'animation de la politique de l'habitat et du foncier. De plus, des moyens financiers seront accordés à cette politique annuellement sur la durée de validité du document.
<b>Le volet foncier du PLH</b>	
<b>Diagnostic</b>	
Des analyses ont-elles été menées sur : la vacance, la consommation foncière, la dynamique des marchés fonciers et immobiliers et le potentiel foncier ?	<p>Oui. Le diagnostic fait état d'un faible niveau de vacance sur le territoire (p. 21), liée notamment à la forte attractivité résidentielle du territoire et à la tension dans les marchés immobiliers qui en résulte (p. 39-45).</p> <p>Le diagnostic présente également des éléments sur l'évolution de la consommation d'espaces destinés à l'habitat (p. 23-24), ainsi que sur les marchés fonciers (p. 46).</p> <p>Par ailleurs, les objectifs de production de logements ont été fixés en tenant compte des possibilités foncières communales identifiées avec les élus lors des rencontres communales.</p>
<b>Orientations</b>	
<p>Une stratégie foncière a-t-elle été mise en œuvre :</p> <p>*politique d'anticipation foncière afin de maîtriser le développement urbain et optimiser la gestion du foncier pour produire des logements accessibles ;</p> <p>*limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire ZAN dans le respect des documents cadres (ScoT, SRADDET)?</p>	<p>Le Grand Ouest Toulousain souhaite mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière intercommunale, afin de répondre à une diversité d'objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la maîtrise du foncier par la puissance publique (en propre ou via l'EPFL) afin d'assurer la réalisation des actions du PLH, notamment celles portant sur la production de logements neufs et le développement de l'offre sociale et abordable.</li> <li>- Connaître et maîtriser les prix fonciers et</li> </ul>

	<p>immobiliers sur l'intercommunalité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la trajectoire de réduction de la consommation foncière liée à l'habitat, en accord avec les dispositions réglementaires nationales et les documents de planification en vigueur.</li> </ul>
<b>Actions</b>	
Un partenariat avec l'EPF (ou autre acteur) est-il envisagé ?	Oui. Dans l'action n°3 portant sur la mise en œuvre d'une stratégie de maîtrise foncière intercommunale, il est envisagé de mobiliser l'EPFL afin de favoriser le portage de fonciers stratégiques pour la production de logements, y compris sociaux. Cela dans la continuité des conventions en cours sur le territoire.
Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il déjà en place ? Sinon, comment est-il prévu (indicateurs, partenariat) ?	Consciente du rôle stratégique de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour l'animation et le pilotage du PLH, l'intercommunalité a consacré une action spécifique à sa mise en œuvre (action n°2). De plus, l'intercommunalité a déjà entamé des travaux pour sa mise en place : recensement des bases de données disponibles, définition des indicateurs, recrutement d'un stagiaire, et participation au club de réflexion porté par l'AUAT en la matière.
Un accompagnement de l'EPCI auprès des communes est-il formalisé sur la stratégie foncière (mise en compatibilité des documents d'urbanisme, mobilisation des outils fonciers....) ?	Oui. L'accompagnement des communes à la mise en place de la stratégie foncière est envisagé de plusieurs manières : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement en ingénierie technique dans l'action foncière des communes par le service habitat foncier de l'intercommunalité.</li> <li>- Soutien aux services des communes dans le cadre du montage des opérations afin notamment de favoriser l'atteinte des objectifs SRU.</li> <li>- Organisation d'ateliers visant à acculturer les élus et techniciens des communes sur les outils d'action foncière, afin de leur permettre de renforcer la maîtrise foncière dans les secteurs identifiés comme stratégiques.</li> <li>- Un travail de réflexion sur la stratégie foncière du territoire est également en cours dans le cadre de l'élaboration du 1<sup>er</sup> PLU-i du Grand Ouest Toulousain.</li> </ul>
<b>L'amélioration et le développement de l'offre locative sociale</b>	
<b>Diagnostic</b>	
La demande locative sociale est-elle bien analysée ?	Oui. Le diagnostic du territoire présente diverses analyses sur la structure et l'évolution du parc locatif social (p. 48-49) et détaille la demande locative sociale

<p>Les besoins en réhabilitation sont-ils identifiés ?</p>	<p>par typologie de logements, types de ménages demandeurs, et motifs des demandes (p. 50-53).</p> <p>Une analyse des étiquettes énergétiques du parc locatif social du territoire est également effectuée (p. 53), affichant des enjeux limités de rénovation énergétique de ce parc du fait de son caractère majoritairement récent.</p> <p>Toutefois, dans le cadre de l'élaboration de la feuille de route visant à dimensionner les modalités techniques et financières d'intervention en faveur de la rénovation énergétique du parc existant (y compris social), un diagnostic approfondi sera mené permettant d'identifier plus précisément les besoins de rénovation du parc social et établir les leviers d'accompagnement des opérateurs.</p>
<p><b>Orientations</b></p>	
<p>Les objectifs de production LLS et de réhabilitation sont-ils réalisables et cohérents au regard des besoins et des spécificités des territoires (demande LLS, capacités financières des ménages, etc..) ?</p>	<p>Oui. L'objectif de production de 34% de logements locatifs sociaux (soit 712 logements sociaux entre 2025 et 2030), permettra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le rattrapage du retard des communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, selon le taux en vigueur.</li> <li>- Accompagner la croissance du parc de logements.</li> <li>- Répondre à la diversité de besoins des ménages du territoire, notamment de ceux à budget modeste (personnes seules, couples avec enfants, familles monoparentales...).</li> </ul> <p>De plus, ces objectifs ont été établis en tenant compte des capacités de production de logements des communes sur la période du PLH, qui ont fait l'objet des échanges avec les élus lors des rencontres communales.</p>
<p>La territorialisation de la répartition des objectifs LLS par produit est elle réalisée (PLUS, PLAI, PLAI-A, PLS) ?</p>	<p>Afin de poursuivre la diversification du parc locatif social sur l'EPCI, des objectifs de production de logements sociaux par type de financement ont été établis à l'échelle intercommunale (minimum 30% de PLAI et maximum 10% de PLS). Ces objectifs s'appliqueront donc aux communes concernées par l'article 55 de la loi SRU durant la période couverte par le PLH.</p> <p><i>Fiches communales ?</i></p>
<p><b>Actions</b></p>	

<p>L'EPCI est-il délégataire des aides à la pierre ?</p> <p>Quelles sont les aides financières de la collectivité envisagées en faveur de la production locative sociale et la réhabilitation (aides directes, indirectes, aides ciblées sur des projets spécifiques, etc) ?</p>	<p>Non. Actuellement le délégataire des aides à la pierre sur le territoire est le Conseil Départemental de la Haute-Garonne.</p> <p>Le renforcement de la production d'une offre sociale étant identifiée comme une action prioritaire sur le territoire (action n°5), l'intercommunalité envisage de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une réflexion sur la création d'une aide financière propre à la production de logements sociaux.</li> <li>- Renforcer les partenariats avec le délégataire des aides à la pierre et les bailleurs sociaux pour un suivi régulier des agréments accordés.</li> </ul>
<p>Comment est suivi la production de LLS sur les communes SRU déficitaires ?</p> <p>Y-a-t-il une stratégie de mutualisation des objectifs triennaux de rattrapage dans le PLH ? Si oui, comment s'organise cette mutualisation ?</p> <p>Des contrats de mixité sociale ont-ils été signés ou sont-ils envisagés ?</p>	<p>La programmation et la production de LLS dans les communes soumises aux obligations SRU fait l'objet d'un suivi interne par le service technique en charge de la politique de l'habitat et du foncier de l'EPCI.</p> <p>La commune de La Salvetat-Saint-Gilles a signé un contrat de mixité sociale, qui sera renouvelé à son terme. Par ailleurs, en fonction de l'évolution e la production de LLS sur la commune de Fontenilles, un contrat de mixité sociale pourra y être mis en œuvre.</p>
<p>Quelles sont les actions prévues en matière de gestion d'attribution de LLS ?</p>	<p>La fiche action n° 9 « Mettre en place la politique d'attribution des logements locatifs sociaux » détaille un ensemble d'actions prévues en matière de gestion d'attribution de LLS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de la CIL afin de fixer les grandes orientations en matière d'attributions de logements sociaux sur le territoire, sur la base d'un diagnostic approfondi des dysfonctionnements et/ou déséquilibres du parc social</li> <li>- Définition et mise en œuvre de la CIA, fixant des engagements quantifiés et territorialisés des signataires.</li> <li>- Elaboration du PPGDID, permettant à l'EPCI de définir les conditions locales d'accueil du demandeur et d'enregistrement des demandes, ainsi que les moyens visant à favoriser les mutations internes, ou encore les principes et modalités du système de cotation de la demande.</li> </ul> <p><i>Politique d'attribution (conférence intercommunale du logement (CIL), Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD)) ?</i></p>

**L'amélioration et le développement de l'offre dans le parc privé**

Diagnostic	
Les problématiques du parc existant sont – elles analysées (précarité énergétique, vacance, habitat indigne, copropriétés, etc..) ?	Oui. Le diagnostic territorial dresse un état de lieux de la vacance dans le parc de logements, y compris de longue durée (p. 21-22), de la précarité énergétique du parc (p. 31-32), de l’habitat indigne (p. 31-32) et de la situation du parc de copropriétés (p. 34-35).
Orientations	
Les objectifs de production dans le parc privé sont-ils détaillés (locatif privé, accession à la propriété, résorption de la vacance, etc.) ?	<p>La production privée envisagé pour la période 2025-2030 correspond au 66% de la production globale. La déclinaison de cette offre privée par typologie, et type d’occupation cible (locatif, accession à la propriété), relève de la mise en œuvre d’un accompagnement en ingénierie technique par l’intercommunalité auprès des communes (action n°1) et des opérateurs et porteurs de projets (action n° 11).</p> <p>Toutefois, un objectif de production en accession sociale à la propriété est établi afin de permettre aux ménages à budget limité de rester et/ou s’installer sur le territoire (action n° 6).</p> <p>Concernant la résorption de la vacance, la fiche action n° 8 vise à établir une veille régulière sur ce phénomène, tout en permettant à l’intercommunalité de mettre en place des solutions ad-hoc, en lien avec les autres actions du PLH (développement du parc locatif, création de solutions d’hébergement pour les ménages aux besoins spécifiques...).</p>
Des actions de revitalisation des centres bourgs sont-elles précisées afin de développer l’attractivité du territoire ? Faire le lien avec les dispositifs existants (ACV, PVD,...).	<p>Oui.</p> <p>Les communes de la Vallée de la Save, à profil davantage rural, ainsi que La Salvetat-Saint-Gilles, partagent l’enjeu commun de réaffirmation du rôle de centralité de leurs centres anciens.</p> <p>Dans cette optique, les actions visant la production d’une offre de logements diversifiée et qualitative (action n°11), ainsi que celles prévues en matière de rénovation du parc de logements (action n° 7) et veille sur les logements vacants (action n°8), devront concourir à l’objectif d’amélioration de l’attractivité résidentielle et de revitalisation de ces secteurs.</p>
Actions	
Les actions d’amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?	Oui. L’EPCI a identifié les actions visant l’amélioration de la qualité de l’offre privée existante (action n° 7) et nouvelle (action n° 11) comme des priorités pour sa politique de l’habitat sur la période 2025-2030.

	<p>L'objectif étant de répondre au triple enjeu de réduire les émissions de GES, de favoriser les économies foncières et d'améliorer le confort d'usage des logements face aux conséquences du dérèglement climatique.</p> <p>Le Grand Ouest Toulousain s'emploie dans ce cadre à activer plusieurs leviers, dans le programme d'actions du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir les dispositifs d'accompagnement et de conseil existants (CD31) pour l'amélioration énergétique (action n°7)</li> <li>- Poursuite de la veille engagée sur le parc de copropriétés afin d'identifier avec précision les situations de fragilité et permettre à l'intercommunalité de mettre en place des actions adaptées (action n°8).</li> <li>- Accompagnement des communes dans l'élaboration des cahiers de charges comportant un volet « qualité urbaine, paysagère et environnementale » (action n°11)</li> </ul> <p><i>Logements conventionnés ?</i></p>
<p>Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?</p>	<p>Oui.</p> <p>Le Grand Ouest Toulousain s'inscrit dans la mise en œuvre du futur Pacte territorial France Rénov' qui prendra le relais du PIG départemental.</p> <p>En complémentarité de la promotion des dispositifs d'accompagnement existants à l'échelle nationale et départementale, l'EPCI définira une feuille de route en faveur de la rénovation du parc existant, avec des moyens techniques et financiers dédiés (action n°7).</p> <p><i>Ex OPAH</i></p>
<p>Le cas échéant, est-ce que des actions pour affiner la connaissance et les besoins des territoires sont mises en œuvre ?</p>	<p>Oui.</p> <p>Comme préalable à la mise en place de la feuille de route en faveur de la rénovation du parc de logements, un diagnostic approfondi du parc de logements sera effectué. Ce dernier permettra au territoire d'identifier finement les besoins en la matière et d'établir des axes d'intervention.</p> <p>Par ailleurs, l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier permettra également à l'EPCI d'affiner sa connaissance sur l'évolution des besoins d'amélioration du parc privé.</p> <p><i>(ex : étude sur les copro dégradées).</i></p>

## Les réponses aux besoins des publics spécifiques

### Diagnostic

L'offre existante est-elle en adéquation avec les besoins des publics spécifiques ?

Non. Le Grand Ouest Toulousain connaît une forte tension dans son parc de logements, le rendant peu accessible aux personnes en situation de fragilité, qui relèvent d'une ou plusieurs des catégories de ménages aux besoins spécifiques. De plus, le parc de logements ordinaire demeure peu adapté aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap.

Ainsi, la partie 4 du diagnostic territorial (p. 56-64) présente les caractéristiques de l'offre et les difficultés rencontrés par l'ensemble de ménages aux besoins spécifiques du territoire (personnes âgées et en situation de handicap, jeunes, gens du voyage, personnes fragiles...).

### Orientations

Les orientations sont-elles bien adaptées au diagnostic ; jeunes, saisonniers, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...

Oui. L'orientation n° 3 « Permettre à chacun de se loger, quels que soient ses revenus et ses besoins » et les fiches d'action liées précisent les ambitions du Grand Ouest Toulousain pour répondre aux besoins des ménages spécifiques :

- Pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap : Promouvoir la diversification de l'offre adaptée à ces ménages (accueil familial, habitat partagé ou inclusif et/ou habitat intergénérationnel, habitat ordinaire adapté...) à proximité des centralités urbaines.
- Pour les jeunes : favoriser le développement de logements abordables, notamment de petites typologies
- Pour les personnes en situation de fragilité : développer l'offre à destination de ces ménages de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire et en mobilisant différents types de dispositifs (intermédiation locative, pensions de famille, résidences d'accueil...) en articulation avec les prescriptions du PDALHPD.
- Pour les gens du voyage : mettre en œuvre les prescriptions du SDAHGV, ainsi que la

	<p>poursuite et le renforcement des travaux de la MOUS départementale</p> <p><i>À détailler selon les publics</i></p>
<b>Actions</b>	
<p>Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?</p>	<p>Oui. Les besoins des publics spécifiques sont abordés dans différentes actions transversales et spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap : action n° 12</li> <li>- Pour les jeunes : actions n° 4 et n° 5</li> <li>- Pour les personnes en situation de fragilité : action n° 13</li> <li>- Pour les gens du voyage : action n° 14</li> </ul> <p><i>À détailler selon les publics</i></p>
<b>La gouvernance du PLH et le pilotage intercommunal</b>	
<p>Quel est le dispositif de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH (observatoire, indicateurs, bilans annuels....) ?</p> <p>Quels sont les moyens d'animation prévus ?</p>	<p>Les fiches action n° 1 « Piloter et animer la politique locale de l'habitat » et n° 2 « Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier » détaillent les modalités d'animation et d'accompagnement à la mise en œuvre du PLH.</p> <p>L'OHF permettra notamment d'assurer le suivi de la mise en œuvre du programme d'actions thématiques, ainsi que d'alimenter les évaluations obligatoires à 3 ans et 6 ans.</p> <p>Des instances de pilotage du PLH telles que le comité habitat, le comité de pilotage et le comité de pilotage élargi permettront de poursuivre la dynamique de dialogue et renforcement de partenariats engagée lors de l'élaboration du PLH.</p> <p>Enfin, des rencontres bilatérales seront organisées en tant que de besoin avec les principaux partenaires (DDT31, CD31, bailleurs sociaux...), ainsi que des animations thématiques pour l'acculturation des élus et techniciens communaux.</p>
<p>Autres : commentaires, précisions complémentaires souhaitées, etc....</p>	

--	--

## Cadre réservé à la DDT-M

### ► Le cas échéant, avis du précédent bureau CRHH sur ce PLH :

Avis favorable à l'unanimité ( CRRH du 5/12/2017)

S:\S76\_Politique\_habitat\PLH\PLH\_EPCI\PLH\_Grand\_Ouest\_Toulousain\Archives\_GOT\Elaboration du PLH\_2018-2024\2017\CRHH\CR\_2017\_12\_05\_bureau\_CRHH-1.pdf

### ► Éléments de contexte :

L'EPCI se caractérise par une double identité entre les communes urbaines situés au sud (Plaisance-du-ouch, Léguevin, La Salvetat-Saint-Gilles et Fontenilles) et les communes plus rurales de la Vallée de la Save (Sainte-Livrade, Mérenvielle, Lasserre-Pradère et Lévigac). Par ailleurs, le territoire se positionne entre les bassins d'emplois de l'Isle-Jourdain à l'ouest et de Toulouse, Blagnac et Colomiers à l'Est.

Il s'agit du troisième PLH. Celui actuellement en vigueur couvrait la période 2018-2024. Il a été prorogé 2 fois (jusqu'au 21/02/2026). C'est en mars 2022 que la Communauté de Communes est devenue Le Grand Ouest Toulousain dit « GOT » (ex Save-au-Touch). En 2023, la commune de Fontenilles (5 800 habitants et soumise à l'article 55 SRU) a été intégrée à l'EPCI. En 2026, le GOT pourrait devenir une communauté d'agglomération (50 000 habitants et commune de + de 15 000 habitants)

#### \* PLH volontaire ou obligatoire ?

PLH obligatoire.

#### \* Croissance ou perte d'activité ?

Le territoire connaît une croissance démographique ininterrompue depuis les années 80. Selon l'INSEE, sur la période récente, la population est passée de 39 911 habitants en 2010 à 48 345 en 2021, soit une hausse de +1,79 % hbts/an (+770 hbts / an).

#### \* Territoire soumis à SRU ?

4 communes du territoire sont soumises à l'article 55 de loi SRU : commune de Fontenilles (taux de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2024 : 10,48%), Léguevin (16,88 %), Plaisance-du-Touch (19,42 %) et la Salvetat-Saint-Gilles soumises (12,28 %, arrêté de carence du 12/12/2023).

#### \* Part de LS sur le territoire ?

14,34 % (19 927 RP et 2858 LS).

#### \* PVD – QPV ?

Non

#### \* Documents de cadrage (SCOT, PDH, PDALHPD) :

- Le SCOT de la Grande agglo Toulousaine - révision en cours (arrêt prévu à l'été 2025)

- PDH, PDALHPD, SDAHGV 2025-2030, à valider sur ce CRHH.

#### \* Autres...

### ► Avis sur les objectifs de production LLS :

Le PLH prévoit une production de 2100 logements sur 6 ans dont 34 % de logements sociaux. Les objectifs sont ventilés en tenant compte des polarités établies dans le ScoT de la Grande agglomération toulousaine (en vigueur et projet de révision) et des obligations posées par la loi solidarité renouvellement urbain (SRU).

Le PLH prévoit, à l'échelle intercommunale, un objectif minimum de 30 % de PLAI et un objectif maximum de 10 % de PLS, sur la totalité des logements sociaux à produire. La DDT considère cet encadrement des PLS nécessaire, car fin décembre 2024, seulement 10 % de la demande sociale du territoire du GOT (94 demandeurs sur 756) correspondaient à des plafonds de ressources supérieurs au PLS. Le recours au PLS doit être limité aux seuls secteurs où les loyers du marché privé sont au moins 20 % supérieurs au loyer du PLS. Il doit être réservé à des situations bien identifiées (par exemple, pour répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées ou des étudiants).

S'agissant des communes SRU, les objectifs inscrits pour atteindre un taux de 20 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales sont corrects. Si, comme il est probable au vu de la tension qui s'exerce sur la demande sociale dans l'unité urbaine, ce taux passe à 25 % en 2026, le PLH devra être mis en conformité avec ce nouvel objectif.

Les fiches communales sont plutôt bien structurées, avec pour chaque commune : données de cadrage, précision des enjeux, objectifs de production de logements dont sociaux, sur 2025-2030, avec précision des opérations identifiées à ce jour. **Pour plus de lisibilité, il conviendrait que chaque fiche communale comporte des précisions sur la ventilation des produits de logement locatif social (PLUS, PLS, PLAI), en particulier pour les communes SRU.**

Les outils et leviers que l'EPCI compte mobiliser pour produire du logement social sur la période du PLH sont inscrits dans la fiche action 5.

#### ► Avis sur les autres aspects du PLH :

**La gouvernance constitue un enjeu fort, voire l'enjeu premier du PLH du GOT.** La fiche action 1 prévoit ainsi de la fonder sur le renforcement des partenariats avec les acteurs de l'habitat, et sur un appui technique renforcé auprès des élus et des services techniques des communes, pour permettre l'appropriation des thématiques du PLH, le faire vivre et assurer sa mise en œuvre effective et opérationnelle tout au long des 6 ans à venir.

La stratégie foncière du GOT reste à construire. Le PLH prévoit de lancer en 2025 deux gros chantiers : la définition de la stratégie foncière, la préfiguration et la fixation du calendrier de montée en charge de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

**Le travail de définition des objectifs d'interventions foncières doit être mené rapidement par la collectivité, au risque de voir disparaître des opportunités foncières.**

L'EPCI paraît se lancer dans cette dynamique. Il envisage de procéder à des acquisitions en propre ou via l'EPFL. Dans la présente grille d'analyse, il indique qu'il prévoit d'apporter une ingénierie technique dans l'action foncière des communes et d'appuyer, en particulier les communes SRU, dans le montage d'opérations de production de logements sociaux. Il précise qu'un travail de réflexion sur la stratégie foncière du territoire est en cours dans le cadre de l'élaboration du 1er PLU-i du GOT.

Le GOT prévoit de s'impliquer en faveur de la rénovation énergétique du parc existant. **Un diagnostic doit être réalisé cette année, en vue de définir une feuille de route en 2026.**

Concernant les copropriétés, l'EPCI prévoit de poursuivre la mission de veille. L'étude menée en 2018 par l'ADIL a conduit à cibler 3 copropriétés sur lesquels intervenir. **Le PLH devra préciser les modalités de mise en place d'un plan d'actions en direction des copropriétés et le calendrier correspondant.**

Concernant l'accession sociale et abordable : le PLH maintient l'objectif de développer 360 logements sur les 6 ans du nouveau PLH, en accession sociale et abordable, objectif qui n'a pas été atteint sur le précédent PLH. Deux remarques :

- le PLH pourrait distinguer les objectifs matière d'accession sociale à la propriété (PSLA) et en matière d'accession abordable (dispositifs type BRS et SCIAPP) car ces dispositifs sont distincts et ne visent pas les mêmes publics ;
- sur le fond, il est tout-à-fait pertinent qu'un territoire comme le GOT cherche à développer une offre de produit en accession diversifiée. En effet, cela devrait contribuer à maintenir les ménages modestes comme les jeunes familles, qui ont du mal à accéder à la propriété, et éviter qu'elles ne s'installent dans des territoires plus éloignés. Toutefois, **Il ne semble pas qu'une analyse du besoin ait été menée pour justifier le maintien de l'objectif au même niveau que sur la période précédente.**

S'agissant des personnes âgées et handicapées, plusieurs actions sont prévues dans la fiche action 12, avec deux objectifs : l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps, et la diversification de l'offre résidentielle pour ces publics. La fiche prévoit notamment de mobiliser les bailleurs sociaux et les promoteurs pour proposer, à proximité ou dans les centralités urbaines, des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Il est prévu aussi de mener une expertise pour analyser la pertinence des projets, notamment d'habitat inclusif, en direction des personnes handicapées. La DDT souscrit à ces actions. L'analyse des besoins est, de façon générale, nécessaire car elle permet de déterminer les secteurs dans lesquels intervenir, de définir les projets à développer dans ces secteurs, au regard du niveau de ressources, du profil et des problématiques rencontrées par les publics concernés. Elle contribue à un maillage équilibré de l'offre sur le territoire, répondant à tous les besoins, dont ceux des personnes les plus fragiles et précaires.

Concernant les gens du voyage, le PLH prévoit de répondre aux objectifs fixés dans le SDAHGV actuellement en vigueur. Le nouveau schéma 2025-2030 maintient, pour le territoire du GOT, la recommandation de mise en place d'une aire de grand passage, la prescription d'une aire d'accueil de 10 places et celle de 42 places de solutions d'ancrage. **Lorsque le nouveau SDAHGV aura été approuvé, le PLH devra, à l'occasion d'une future modification, veiller à y faire référence. Pour plus de lisibilité, les recommandations et prescriptions qu'il prévoit devront être intégrées dans les fiches communales des communes concernées.**

► **Commentaires :**

**Les moyens humains et financiers ne sont que partiellement affichés dans le PLH et restent à**

**définir ou affiner.** Ces éléments devront apparaître pour chaque type d'actions, tel que le prévoit l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

**Les précisions rédactionnelles demandées par la DDETS** et transmises par mail au GOT à la mi-octobre 2024, après le 1<sup>er</sup> arrêt du PLH, concernant la fiche action 9 sur la mise en place de la politique d'attribution des logements sociaux, **devront être intégrées.**

Des évolutions (précisions ou renforcement des actions) devront être apportées lors de futures modifications du PLH, concernant les moyens humains et financiers à mobiliser, le foncier, le logement locatif social, la rénovation énergétique du parc existant et les copropriétés, ainsi que sur la thématique des gens du voyage.

## **Avis du bureau du CRHH**

Le bureau du CRHH souligne les éléments de qualité du PLH suivants :

\*

\*

Le bureau du CRHH souligne les points de vigilance suivants :

\*

\*

Le bureau du CRHH émet des réserves

\*

\*

Le bureau du CRHH émet un avis favorable / favorable avec réserves / défavorable sur le PLH de  
XXX