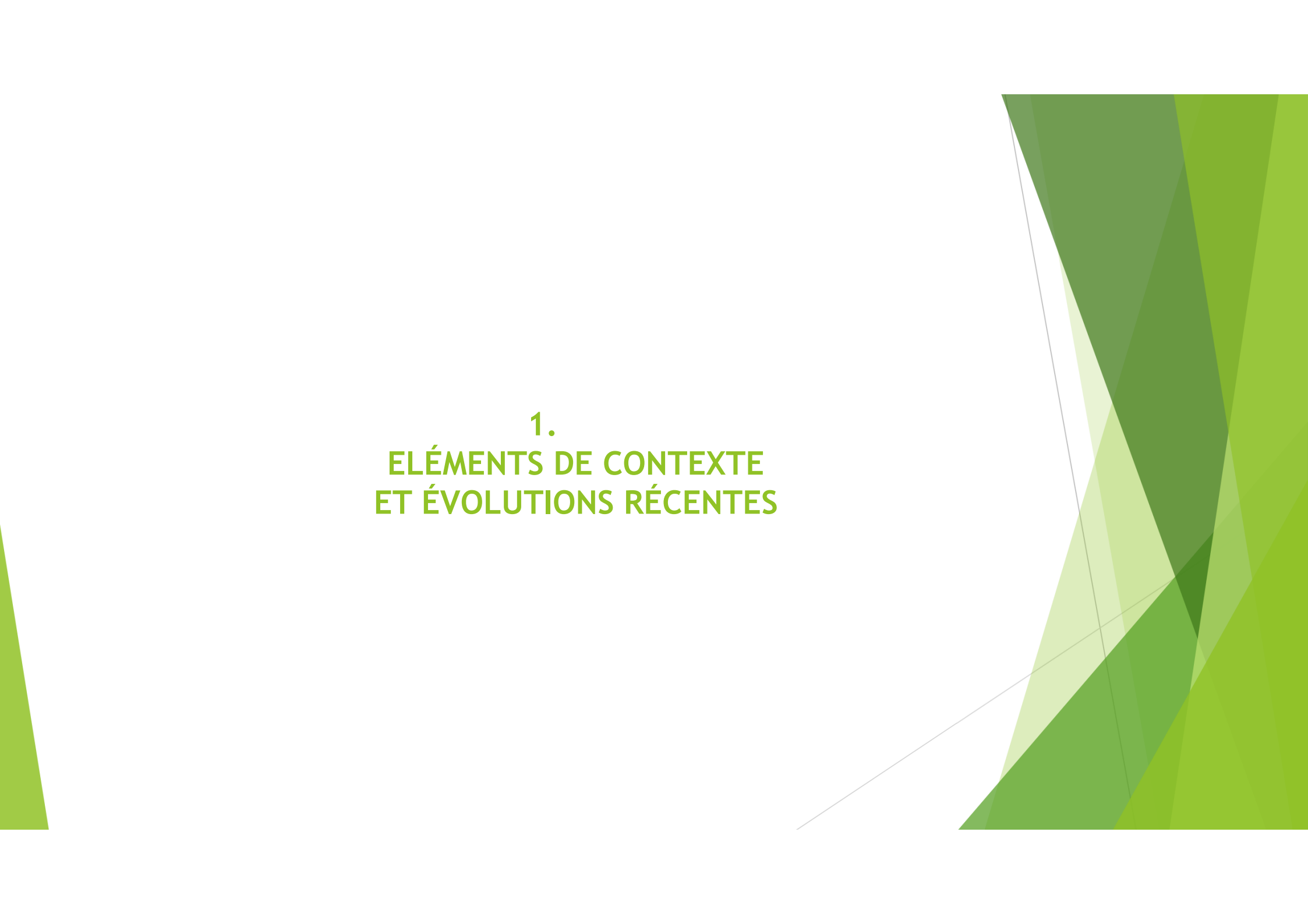




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027

Bilan triennal
2022-2024

The background features abstract green geometric shapes, including triangles and polygons, in various shades of green, some overlapping. A thin white line extends from the bottom left towards the center.

1. ELÉMENTS DE CONTEXTE ET ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Bref rappel du diagnostic

- 4 bassins de vie répondant aux mêmes caractéristiques urbaines: Poids de population, niveau de services, de transports en commun, Taux SRU.
- Un territoire périurbain attractif, malgré un certain ralentissement. Croissance démographique: 1,3%
- Un territoire au profil familial, mais une accélération du vieillissement.
- Un marché du logement spécialisé (pavillonnaire diffus) et tendu.
- Un taux de vacance faible.
- Un parc locatif privé qui joue aussi un rôle de parc social
- Un parc social inégalement réparti. Muret concentre 33% de l'offre.
- Une proportion insuffisante de petits logements.
- Un parc social financé à 81% en PLUS alors que 76% des demandeurs sont éligibles au PLAI.
- 2 QPV avec des problématiques de relogement, d'accompagnement social et d'emploi.
- Un important potentiel foncier à mobiliser en zones U et AU.
- Pas de friche ni de bureaux à transformer en logements.

Rappel du programme d'actions

1. Améliorer le parc existant

- Participer au renforcement de l'attractivité des centres bourgs.
- Renforcer les dispositifs d'intervention sur le parc existant.
- Lutter contre l'Habitat indigne.
- Suivre l'évolution des copropriétés et les accompagner si besoin.
- Accompagner les actions en QPV.

2. Maîtriser la production de logements

- Hiérarchiser les territoires d'accueil.
- Elaborer une stratégie foncière au service de l'Habitat.
- Encourager l'innovation dans les formes urbaines et le logement.

3. Organiser le développement solidaire de l'Agglomération

- Diversifier l'offre en LLS, améliorer l'info des demandeurs.
- Soutenir la conversion du parc privé en parc social.
- Construire une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement.

4. Répondre aux besoins de tous les publics

- Les jeunes, les personnes âgées, handicapées, défavorisées, les gens du voyage.

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Les évolutions récentes

- **Pas d'évolution notable dans le paysage Muretain, mais une contexte national qui freine les objectifs:**
 - Une crise de l'immobilier sans précédent au niveau national alors que la demande sociale augmente de façon linéaire
 - La traduction de la loi climat et résilience dans le SCoT limite la consommation d'espaces et oblige à repenser les objectifs de renouvellement urbain, de densification et de consommation d'espace.
 - Une augmentation des prix de la construction et du foncier qui met à mal de nombreuses petites opérations.
 - Des bailleurs sociaux pris en étau entre des ressources financières en baisse, des coûts et contraintes réglementaires en hausse, des taux d'intérêt défavorables.
 - Conséquence: un ralentissement de la production, un taux de rotation au plus bas, une augmentation des volumes de PLS et de LLI pour équilibrer les opérations au détriment des ménages les plus modestes.
 - Une instabilité des dispositifs aides de l'ANAH qui contraint les collectivités à repenser régulièrement leur organisation.

The background of the slide features abstract, overlapping green geometric shapes, primarily triangles and polygons, in various shades of green, creating a modern and dynamic visual effect. The shapes are layered, with some appearing more prominent than others, and they extend towards the edges of the frame.

2. RAPPEL DES OBJECTIFS, RÉSULTATS A MI PARCOURS ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

1. AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

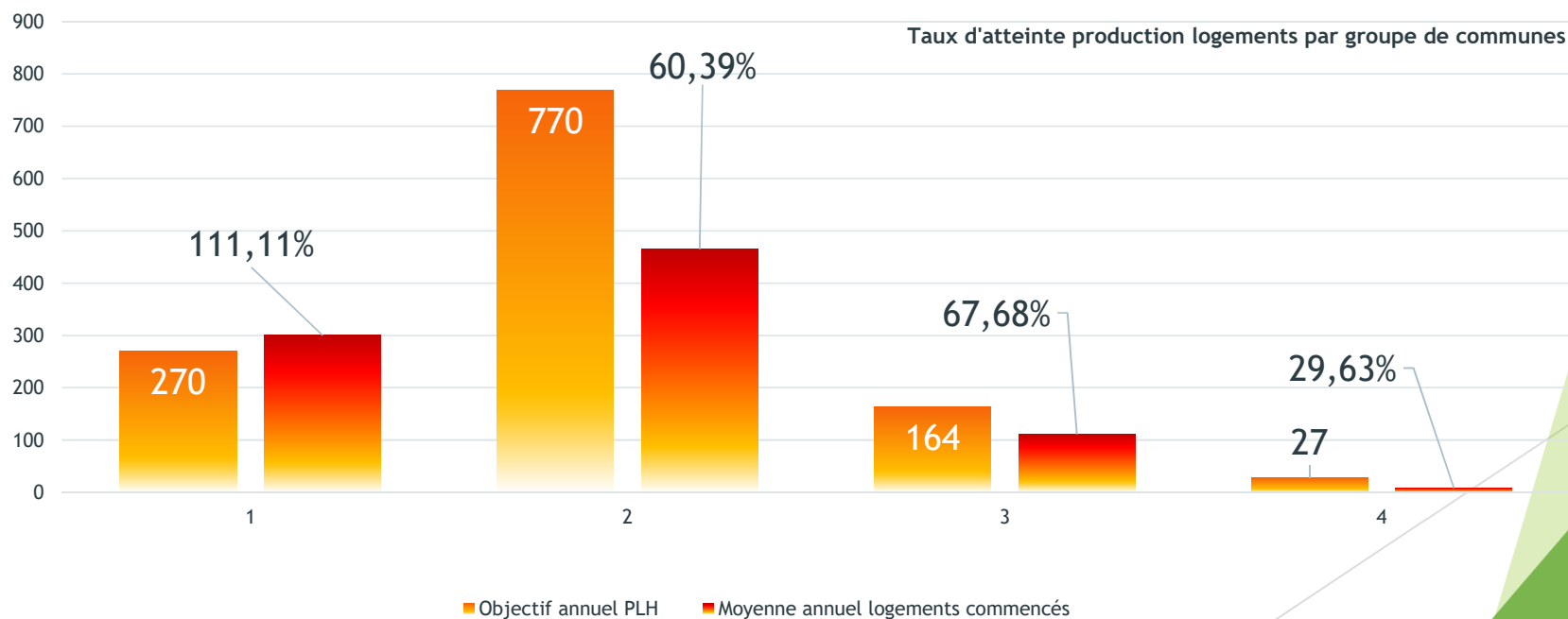
Actions	Rappel des objectifs	Bilan à mi parcours
Participer au renforcement de l'attractivité des centres bourgs	Redynamiser les centres bourgs en intervenant sur tous les facteurs d'attractivité - Améliorer le parc de logements en centres bourgs - Saisir les opportunités de renouvellement urbain pour limiter l'étalement urbain.	Bonne dynamique engagée entre: Communes, Agglo et l'EPFO. 13 communes sur 26 sont sous contrat bourg-centre et sous convention EPFO avec au moins 25% de logts sociaux. Bonne appropriation de l'Atlas foncier réalisé par l'Agglo. Plusieurs études de densification engagées. Un bilan sera présenté en fin de PLH.
Renforcer les dispositifs d'intervention sur le parc existant	Objectifs quantitatifs: Public modestes et très modestes (PIG) : 100 logements/an Public hors plafonds Anah (Rénov Occitanie) : 350 rénovations complètes par an. Rénovation du parc social : 106 logts en étiquette E ou F d'ici 2024. 140 logements en étiquette D d'ici 2025.	Une bonne dynamique mais des interrogations pour l'avenir Montée en puissance de la « Turbine », Espace Conseil France Renov en Régie. 2 300 personnes accueillies et 580 conseils personnalisés chaque année. Les objectifs du PIG sont atteints. L'instabilité des règles de l'ANAH complexifient le travail
Lutter contre l'Habitat indigne	Améliorer la connaissance du parc potentiellement indigne, privé comme public Accompagner les communes dans l'exercice de leur compétence. Améliorer les conditions de vie des occupants et l'information des propriétaires.	Une bonne dynamique engagée. Partenariat engagé avec le CD31 dans le cadre du dispositif de lutte contre la précarité énergétique « SLIME ». Les techniciens de la Turbine sont référents LHI et accompagnent les agents communaux assermentés lors des signalement. (pré-diagnostic des pathologies du bâtiment et communication sur les dispositifs d'aides).

1. AMÉLIORER LE PARC EXISTANT (suite)

Actions	Rappel des objectifs	Bilan à mi parcours
Evolution et accompagnement des copropriétés	Identifier des copropriétés fragiles, caractériser les difficultés, informer les syndicats de copropriétés et les accompagner dans le traitement de leurs difficultés.	Lancement d'une VOC (Veille Observatoire Copro) avec l'ADIL 31 et l'ANAH sur 40 copropriétés. Premiers résultats: pas de réhabilitation lourde à mener, mais plutôt un travail d'accompagnement des syndicats dans leur gestion des copropriétés. Réflexion en cours sur la mise en Place d'un POPAC
Accompagner les actions en QPV Identifier les quartiers de veille et suivre leur évolution	Dans les quartiers prioritaires - Poursuivre la mise en œuvre des actions de la convention de partenariat NPNRU - Formaliser le scénario de reconstruction des logements très sociaux démolis, à l'échelle des communes du Muretain les mieux à même de les accueillir. - Améliorer le processus d'attributions des logements aux ménages très modestes en raisonnant à l'échelle du Muretain Agglo	Les opérations sont en phase opérationnelle • 256 logements à reconstituer hors QPV, dont 146 d'ores et déjà identifiés sur la période 2022 - 2024. • Démolition du secteur CAPELE programmée en 2025 • Tous les occupants sont relogés • La reconstitution de l'offre PLAI est validée avec les communes
	Dans les quartiers de veille - Anticiper les phénomènes de paupérisation et de dégradation des quartiers, en mettant en place les outils permettant d'identifier les dysfonctionnements et de proposer les actions correctives.	Une paupérisation constatée sur plusieurs quartiers non éligibles au dispositif QPV. Une méthodologie reste à définir en lien avec l'Etat et les partenaires institutionnels.

2. MAÎTRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Actions	Rappel des objectifs	Bilan à mi parcours
Hierarchiser les territoires d'accueil	Mieux maîtriser le rythme de production de logements et leur répartition spatiale, autour d'une croissance de population de 1,2% par an. - Entériner une méthodologie permettant de hiérarchiser les territoires d'accueil - Partager cette méthode entre Agglo et communes et en faire un axe fort du projet de territoire. - Objectif production: 1 231 Logts /an, dont 84% sur les groupes 1 et 2	La territorialisation des objectifs de production est définie en fonction de la capacité des communes à accueillir la population (niveau de desserte en TC, services et équipements). Cependant, la réduction de consommation d'ENAF traduite dans le SCoT en révision vient complexifier l'exercice. Une nouvelle répartition des objectifs est à l'étude en prenant en compte ces restrictions foncières. - Production: 884 Logts /an dont 87% dans les groupes 1 et 2



2. MAÎTRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Actions	Rappel des objectifs	Bilan à mi parcours
Elaborer une stratégie foncière au service de l'Habitat	Faire vivre le Diagnostic foncier, en faire un outil opérationnel au service des communes. Construire des stratégies foncières en lien avec l'EPFO sur chacun des sites jugés prioritaires. Définir les programmes adaptés aux besoins sociaux et les modes opératoires. Contribuer à la production de logements abordables tout en limitant l'étalement urbain.	Le diagnostic foncier est révisé annuellement en lien avec les communes. Les densités sont retravaillées suite à la parution de la loi ZAN. Depuis 2019, env 2 300 logements ont été réalisés en dents creuses et en renouvellement urbain. Une multiplication des OAP lors des modification et révisions des PLU, sur les fonciers stratégiques identifiés. Des conventions partenariales signées avec l'EPFO pour faciliter la maîtrise foncière et produire des logements sociaux. Face aux difficultés croissantes de production, les études foncières avec l'EPFO et les communes se multiplient, en mettant l'accent sur les fonciers stratégiques et en finalisant un « Observatoire Foncier Habitat » au sens de la loi Climat et Résilience.
Encourager l'innovation dans les formes urbaines et le logement	Instaurer une culture de l'innovation grâce au partage d'expériences.	Action à mettre en place au cours des 3 prochaines années.

3. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE DE L'AGGLOMÉRATION

Actions	Rappel des objectifs	Bilan à mi parcours																												
Diversifier l'offre en LLS	Accélérer la production pour répondre aux exigences de la loi SRU : - Travailler sur une meilleure répartition des logements sociaux par communes - Diversifier l'offre pour répondre à tous les ménages	Une production située à 87% sur les communes les mieux équipées et desservies en TC, mais un résultat 30% en deçà des objectifs. (Effets de la conjoncture nationale) Des PC délivrés mais des chantiers qui tardent à démarrer. L'analyse des besoins sociaux est effectuée chaque année avec les bailleurs à partir des données IMMOWEB. + 24% de demandes pour des T1 entre 2022 et 2024 + 15% de demandes pour des T4 Le Muretain Agglo s'efforce d'imposer 30% de PLAI par programmation annuelle. <table><tr><th>Année</th><th>PLAI</th><th>PLUS</th><th>PLS</th><th>PSLA</th><th>LLS financés</th><th>Objectif PLH</th></tr><tr><td>2022</td><td>30%</td><td>40%</td><td>29%</td><td>17</td><td>333</td><td>362</td></tr><tr><td>2023</td><td>31%</td><td>44%</td><td>23%</td><td>57</td><td>392</td><td>362</td></tr><tr><td>2024</td><td>28%</td><td>45%</td><td>26%</td><td>28</td><td>332</td><td>362</td></tr></table> Ces chiffres relativement stables correspondent à des opérations engagées avant la crise. Selon les bailleurs sociaux, de véritables difficultés de production apparaîtront à partir de 2025...	Année	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	LLS financés	Objectif PLH	2022	30%	40%	29%	17	333	362	2023	31%	44%	23%	57	392	362	2024	28%	45%	26%	28	332	362
Année	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	LLS financés	Objectif PLH																								
2022	30%	40%	29%	17	333	362																								
2023	31%	44%	23%	57	392	362																								
2024	28%	45%	26%	28	332	362																								
Soutenir la conversion du parc privé en parc social	Augmenter le nombre de logements sociaux en convertissant 5% du parc privé en logement social. Favoriser la mixité sociale dans le parc privé.	Malgré une campagne de communication soutenue, les résultats sont modestes: Seulement 10 dossiers déposés dont 8 en convention très sociale. (Objectif 43 dossiers) Le dispositif ANAH est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027																												

3. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE DE L'AGGLOMÉRATION (SUITE)

Actions	Rappel des objectifs	Bilan à mi parcours
Construire une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement	Assurer un développement équilibré du peuplement du parc social à l'échelle intercommunale. Mettre en place les moyens pour y parvenir.	Mise en place de l' observatoire de l'occupation sociale du parc HLM . Suivi de 8 indicateurs partagés avec les bailleurs sociaux. Objectif: éviter de concentrer les poches de pauvreté et de précarité. L'analyse des indicateurs à la résidence permet d'éclairer les membres des CALEOL au moment des attributions ou des demandes de mutations. Le travail porte ses fruits sur la répartition des familles nombreuses et monoparentales, Constat d'une paupérisation de la population Gestion des attributions: Mise en place du « Document cadre » et de la « Convention Intercommunale des Attributions ».
Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux	Harmoniser les conditions d'accueil et d'information des demandeurs Permettre un accompagnement individualisé aux administrés à l'échelle des bassins de vie du territoire.	Le PPGDID est en cours d'élaboration. Deux niveaux d'accueil des demandeurs sont identifiés entre les communes: Niveau 1: simple renseignements Niveau 2: accompagnement individualisé L'ouverture d'un lieu d'accueil mutualisé n'est pas envisagé à ce stade du PLH. Un bilan sera tiré dans 3 ans sur cette question.

4. RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES PUBLICS

Actions	Rappel des objectifs	Bilan à mi parcours
Développer l'habitat des jeunes de 16 à 30 ans	Améliorer la relation entre l'offre et la demande Animer le réseau d'acteurs afin de suivre l'évolution des besoins	Les démarches sont engagées avec l'URHAJ et le Foyer Jeunes Travailleurs de Muret: Etude de marché et étude de faisabilité pour un dispositif d'hébergement temporaire chez l'Habitant. Inscription des actions dans le projet social de territoire de l'Agglo, en partenariat avec la CAF et le CD31.
L'intégration du vieillissement et du handicap dans la politique de l'habitat	Répondre à la demande de logements adaptés, bon marché, dans un cadre de vie sécurisant, adossés à un panel de services à la carte. Permettre le maintien à domicile des personnes autonomes. Développer l'information, l'accueil, l'accompagnement, des publics âgés et handicapés.	Campagne de communication engagée sur le dispositif « <i>Ma Prime Adapt</i> ». Résultat: + 160 % de dossiers entre 2022 et 2024. Recherche de solutions inclusives innovantes en faveur des personnes âgées ou handicapées autonomes. Visites d'opérations, rencontres d'acteurs,... Plusieurs opérations labellisées personnes âgées en cours de réalisation.
L'accueil des personnes défavorisées,	Mieux cerner les besoins en hébergement d'urgence liés à des situations de grande précarité ou de départ brutal de son logement. En déduire une programmation complémentaire à l'échelle de l'EPCI	Un manque de places avéré en centres d'hébergement et une difficulté à quantifier le besoin à l'échelle de l'Agglo. Le projet social de territoire mobilise les travailleurs sociaux: MDS, CCAS, PASIP, pour améliorer l'interconnaissance des dispositifs d'urgence, d'insertion, d'accompagnement des personnes défavorisées. Participation financière du Muretain Agglo au FSL. Participation aux travaux du PDLHAPD Prise en compte des publics dans les critères de cotation de la demande.
les gens du voyage	Développer une offre d'accueil pour la sédentarisation des gens du voyage. Identifier et maîtriser le foncier. Consolider le repérage des situations, identifier finement les besoins pour développer les solutions adaptées.	Le nouveau SDHAGV 31 confirme l'augmentation de la sédentarisation et fixe de nouveaux objectifs pour le territoire: 1 aire de grand passage, 1 aire d'accueil de 10 places à Labarthe sur Lèze, 50 places en solutions d'ancrage, réhabiliter l'aire de passage de Fonsorbes. Réhabilitation de l'Aire d'accueil de Portet sur Garonne Des difficultés rencontrées pour identifier les fonciers adaptés. Des recours des tiers au moment d'inscrire les équipements dans les PLU Des incivilités et des tensions récurrentes avec les habitants et les municipalités.

The background features abstract green geometric shapes, including triangles and polygons, in various shades of green, some overlapping. A thin grey line extends from the bottom left towards the center.

3. LES ACTIONS RESTANT À MENER PERSPECTIVES SUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

Axes du PLH	Actions restant à mener et perspectives
1. AMÉLIORER LE PARC EXISTANT	• Poursuite de l'accompagnement des communes dans leur politique d'embellissement des centres bourgs. Rédaction d'un rapport en fin de PLH sur l'impact de ces actions en matière d'Habitat. • Recentrage des actions de la Turbine sur l'information, le conseil, la lutte contre les fraudes. Poursuite des actions du PIG, de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Le contexte national rend difficile une vision à long terme sur le parc privé. • Accompagnement des Copropriétés fragiles: restitution finale de la VOC sur 3 ans, identification des outils, des moyens, et passage en phase opérationnelle. • La reconstitution de l'offre ANRU démolie est programmée en totalité sur l'ensemble des communes • Quartier de veille: quels indicateurs ? Quelle méthode avec les mairies et les services (Etat, Travailleurs sociaux, Pole emploi ?, police gendarmerie ,....
2. MAÎTRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	• Actualisation de la territorialisation de la production dans le Schéma Directeur d'Aménagement au regard du SCOT et du ZAN • Réinterroger la répartition des aides de l'Agglo sur fonds propres pour le parc social et le parc privé • Compléter l'observatoire foncier par une analyse des marchés et de la demande sociale (notion d'OHF, telle que définie par la loi Climat et Résilience) • Poursuivre les actions de stratégies foncières avec les communes et l'EPFO. • A partir de l'observatoire foncier réalisé en 2022, prioriser les terrains stratégiques • Acter un plan d'actions foncières à 10 ans et le traduire dans les PLU communaux • Associer un bailleur social à chaque terrain identifié. Ce dernier assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération et s'engage à racheter le foncier directement à l'EPFO à une date convenue (avec VEFA inversée si le programme inclut des logements libres) • Expérimenter le Bail Réel Solidaire sur les zones tendues du territoire • Réinterroger globalement notre dispositif de rénovation de l'Habitat avec l'ANAH : PIG, OPAH • Lancer une démarche globale d'encadrement du BIMBY dans les PLU. • Partager des retours d'expériences sur les enjeux de renouvellement urbain et de densification.

Axes du PLH	Actions restant à mener et perspectives
3. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE DE L'AGGLOMÉRATION	Les conclusions de l'OHF et les échanges réguliers avec les bailleurs et les communes permettront d'affiner la programmation des opérations par commune. Poursuite de l'observatoire de l'occupation du parc social et poursuite de la cotation de la demande - Edition d'un rapport en fin de PLH sur les effets produits. Améliorer l'atteinte des objectifs de relogement des publics prioritaires conformément à l'ACD et à la CIA, en mettant à contribution des contingents réservataires . Finalisation du PPGDID à destination du public. Enquête de satisfaction à réaliser dans 3 ans et réorientation des conditions d'information et d'accueil le cas échéant.
4. RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES PUBLICS	Publics jeunes: - Restitution des études et mise en place d'une stratégie d'accueil Publics âgés et ou handicapés: - Poursuite du volet Adaptation du PIG, - Quantifier les besoins en logements adaptés, inclusifs, pour les prochaines années (OHF) - Faire la synthèse des opérations réalisées, croiser avec les besoins du territoire, en déduire une programmation en nombre suffisant pour les prochaines années. - Renforcer les relations avec les associations de personnes handicapées pour mieux répondre à leurs problématiques; Publics défavorisés: - Faire la synthèse des ateliers du projet social de territoire. Développer des solutions d'hébergement dans lesquelles les ménages du territoire seront accueillis prioritairement. Gens du voyage - Mettre en œuvre le SDAHGV en partenariat avec les Mairies, Manéo, les bailleurs sociaux et l'EPFO

4. LE BILAN FINANCIER



Moyens humains et financiers 2022 - 2024

Actions	Dépenses engagées 2022 – 2024	Commentaires
Améliorer la performance énergétique du parc privé	188 152 €	101 151 € ingénierie du PIG 87 000 € financement dossiers PIG
Action Veille Observatoire Copropriétés (VOC)	50 000 €	reste 25 000 € à engager au titre de 2025
Accompagner les actions de la politique de la ville	10 400 €	financement des programmes de LLS dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie
Diversifier l'offre en LLS	278 200 €	financement des programmes de logements sociaux (aide à la pierre)
Intégration du vieillissement et du handicap dans la politique de l'habitat	56 500 €	financement des dossiers du PIG
Gens du voyage	1 500 000 €	300 K€ de travaux 1,2 M€ gestionnaire MANEO
Total		

Moyens humains

1 directeur
1 chargée de mission
1 assistante administrative

1 ECFR :
3 conseillers
1 agent d'accueil
1 agent administratif

5.
EN SYNTHÈSE
(POINTS FORTS - POINTS FAIBLES)



Le passage en délégation de type 3 au 01/01/2024, a nécessité une réorganisation du service, aujourd'hui réussie. Cette nouvelle étape permet au Muretain Agglo de conforter son rôle de délégataire des aides à la pierre.

les objectifs du PLH sont globalement atteints sur la quantité et la diversité des logements produits, sur la requalification du parc ancien, y compris en QPV. De bonnes relations entre Mairies, EPFO et Agglo en terme de programmation et de stratégies foncières. l'observatoire de l'occupation sociale du parc HLM commence à produire ses effets.

De bonnes perspectives d'actions sont identifiées en direction des copropriétés fragiles, des logements indignes, des logements des jeunes, la finalisation d'un OHF intégrant l'analyse des marchés et les besoins sociaux du territoire. Une bonne dynamique d'acteurs à travers la convention territoriale globale (Projet social de territoire) signée avec la CAF et le Département.

Cependant, ces bons résultats ne doivent pas masquer de réelles inquiétudes pour les années à venir

- les difficultés à trouver du foncier
- la capacité à produire suffisamment de logements sociaux au regard de l'augmentation de la demande.
- Mieux répondre à la demande en logements adaptés
- les difficultés à identifier et à accompagner les publics défavorisés.
- les difficultés méthodologiques pour anticiper la dégradation des quartiers de veille.
- la capacité de nos ménages à accéder à la propriété,
- l'enjeux de l'acceptation des formes d'habitat plus denses,
- le devenir des aides à la rénovation énergétique
- les montages opérationnels et l'acceptation sociale des terrains familiaux à produire sur le territoire