

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

## Communauté de communes Cœur et Coteaux de Comminges



**PAYS  
COMMINGES  
PYRENEES**

## Porter à connaissance de l'État



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**  
Service Logement et Construction Durables / Pôle Politique de l'Habitat et Doctrine

# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>Le cadre réglementaire.....</b>	<b>4</b>
<b>Le programme local de l’habitat.....</b>	<b>9</b>
<b>Les documents de planifications sectoriels et locaux.....</b>	<b>15</b>
LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS COMMINGES PYRENEES.....	15
PLAN DÉPARTEMENTAL D’ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES.....	17
LE PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L’HABITAT DE LA HAUTE-GARONNE (PDH).....	20
LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D’ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DE LA HAUTE-GARONNE.....	28
LE QUARTIER PRIORITAIRE DE SAINT-GAUDENS « Cœur de ville »(QPV).....	29
AMÉLIORATION DE L’HABITAT ET LUTTE CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE.....	33
LES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES.....	34
<b>Données territoriales.....</b>	<b>36</b>
<b>Les enjeux de l’État.....</b>	<b>46</b>
Adapter l’habitat au vieillissement de la population dans un contexte de fragilité financière....	47
Apporter des réponses à des situations de logements difficiles malgré un marché de l’immobilier peu tendu.....	47
Revitaliser les bourgs-centres, remobiliser et rénover l’habitat ancien et adapter et moderniser le parc de logement.....	48
Accompagner les publics prioritaires.....	52
Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage.....	52
Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser la production de logements.....	53
Assurer l’animation et l’évaluation du PLH.....	54

## Préambule

Par délibération du conseil communautaire du 2 juillet 2018, la communauté de communes cœur et coteaux du Comminges a décidé d'engager l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat qui couvrira la période 2019-2024.

Ce PLH a été engagé à la suite de la fusion des communautés de communes du Saint Gaudinois, d'Aurignac, des portes du Comminges, Nébouzan-Rivière-Verdun et du Boulonnais. Ce regroupement a été initié par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite Loi Notre).

L'article L 302-2 du Code de la construction et de l'habitation précise que le représentant de l'État porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de conduire la procédure « toutes informations utiles, ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée ».

Le présent document constitue donc le « porter à connaissance » de l'État.

**Il présente le cadre réglementaire, le contexte local et la procédure PLH puis, définit les priorités que l'État souhaite voir prendre en compte dans le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes cœur et coteaux du Comminges.**

## Le cadre réglementaire

**Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la solidarité et renouvellement urbain vise à conforter la politique de la ville et assurer une offre diversifiée et de qualité.

Elle prévoit des dispositions relatives à la solidarité entre communes en matière d'habitat, élargit le champ des communes concernées, renforce les dispositions incitatives pour la réalisation de logements sociaux et privilégie la réflexion et l'action à l'échelle intercommunale.

**Loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004** pose la nouvelle réglementation relative au logement et aux différents outils de planification qui l'accompagnent.

Elle renforce la place du PLH en tant que document cadre et premier outil opérationnel de la politique de l'habitat en le chargeant de :

- Définir précisément les objectifs et les moyens de l'amélioration du parc existant et du développement de l'offre publique et privée ;
- Proposer une articulation avec toutes les politiques sectorielles du logement (hébergement temporaire, amélioration de l'accessibilité du cadre bâti, accueil des gens du voyage...);
- Mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les autres dimensions du développement local : urbanisme et action foncière, transports, développement économique, politiques de services et d'équipements, politiques sociales...

Elle enrichit son contenu, précisé dans le **décret d'application n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat**, pour tendre vers un document plus opérationnel avec la reconnaissance d'une compétence exclusivement intercommunale, l'amélioration des connaissances de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, un contenu thématique renforcé et l'obligation de décliner des actions à mettre en œuvre dans un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

La loi relative aux libertés et responsabilités locales offre par ailleurs la possibilité de **délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques au logement aux collectivités territoriales** ou à leur groupement à la condition qu'elles disposent d'un programme local de l'habitat adopté. Cette délégation porte sur l'attribution des aides publiques.

Les dispositions de la loi sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (article 199) pour l'ensemble des dispositions des titres I à VIII de la loi, ce qui inclut les mesures sur le logement social et la construction (titre III chapitre III).

**Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** a renforcé le PDALPD dans sa fonction de mise en cohérence des dispositifs visant l'accès au logement des publics défavorisés sur le territoire du département. L'article 60 dispose que « le PDALPD fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et aux familles qu'il vise, la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers ».

**Loi 2007-2090 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable**, le droit à un logement indépendant et décent, mentionné à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre

du droit au logement, est désormais garanti par l'État.

Depuis le 1er janvier 2008, six catégories de « demandeurs les plus prioritaires » peuvent prétendre à un logement : les personnes dépourvues de logement, les personnes menacées d'expulsion sans relogement, les personnes hébergées temporairement, les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubre ou dangereux, les personnes ne disposant pas d'un logement décent ou trop petit et les personnes avec enfants mineur ainsi que celles handicapées ou vivant avec un handicapé.

Pour ce faire, la loi crée deux recours, un recours amiable devant une commission de médiation, puis un recours contentieux devant le tribunal administratif.

La loi DALO est également venue renforcer le plan de cohésion social :

En augmentant la programmation de logements sociaux.

En prévoyant des mesures destinées à garantir une offre d'hébergement. Elle augmente les crédits de programmation du plan de cohésion sociale pour financer la création de places d'hébergement, la pérennisation d'hébergement en places de CHRS et de places d'hébergement de stabilisation ainsi que la création de places en maison relais.

La loi DALO prévoit ainsi une augmentation de la capacité d'hébergement d'urgence à atteindre :

- 1 place par tranche de 2000 habitants pour les communes membres d'un EPCI dont la population est supérieure à 50 000 habitants et les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.
- 1 place par tranche de 1000 habitants dans toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

**Loi Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010**, le PLU intercommunal devient le principe et le PLU communal l'exception. Il doit désormais couvrir l'intégralité du territoire intercommunal et tient lieu de PLH et de plan de déplacements urbains (PDU) si l'intercommunalité est, pour ce dernier, également autorité organisatrice de transports urbains (AOTU). Cette démarche est a priori favorisée par la loi de réforme des collectivités locales du 16 décembre 2010 qui vise à généraliser la couverture du territoire national par des EPCI à fiscalité propre et qui ajoute la Métropole à la liste des EPCI compétents de plein droit en matière de PLH et de PLU.

**Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009** vise à concentrer les interventions de tous les acteurs (État, collectivités territoriales, associations, professionnels publics et privés) autour de priorités fortes :

– Renforcer l'engagement des organismes HLM et du 1 % logement dans la mise en œuvre de la politique du logement : mise en place d'une démarche contractuelle avec chaque organisme au travers de conventions d'utilité sociale, instauration d'un prélèvement sur le potentiel financier des organismes, réforme de la gouvernance du 1 % logement, des missions et de la gouvernance de l'agence nationale de l'habitat, prise de mesures diverses visant à favoriser la mobilité des locataires au sein du parc public, notamment en cas de sous occupation du logement, et à prévenir l'apparition de copropriétés dégradées... ;

– Mettre les outils de l'urbanisme et de planification au service de la construction de logements (renforcement de la capacité opérationnelle du PLH, amélioration de la constructibilité en zone urbaine, développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée, transfert du droit de

préemption urbain au préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence en vue de la réalisation de logements sociaux ...);

– Lancer un programme pluriannuel de rénovation des quartiers anciens dégradés, indispensable au programme national de rénovation urbaine, pour réaliser 30 000 logements sociaux et réhabiliter 60 000 logements privés (permettre la résorption de l'habitat indigne, remettre sur le marché des logements vacants et faciliter la rénovation énergétique des logements existants);

– Permettre l'accès des plus défavorisés à l'hébergement et au logement, pour concrétiser la mise en œuvre du droit au logement opposable (possibilité de prendre en gestion des logements du parc privé par les organismes HLM, en vue de les sous-louer à des ménages actuellement hébergés dans des hôtels ou des centres d'hébergement, procédure de prélèvement sur les ressources fiscales des communes qui n'atteignent pas leur objectif de capacité minimal de places d'hébergement, introduite par la loi DALO précisée...)

### **Loi Duflo n°2013-61 du 18 janvier 2013**

**Renforcement des obligations de production de logement social :** Pour ce faire, dans les communes appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants en secteur tendu, le taux de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales est porté à 25 %.

La liste des territoires concernés sera fixée par décret.

La loi fixe à 2025 l'échéance pour que les communes atteignent leur objectif de mixité.

Les objectifs de la prochaine période triennale, la 5e (2014-2016) sont fixés à 25 %, ceux de la 6e à 33 %, de la 7e à 50 % et ceux de la 8e (2023-2025) à 100 % des logements manquants.

Les logements sociaux construits doivent être variés : PLS (Prêt locatif social), PLUS (Prêt locatif à usage social) et PLA-I (prêt locatif aidé à l'intégration).

La production en PLS est au plus égale à 30 % et celle en PLAI au moins égale à 30 % des logements sociaux créés sur la période.

**Renforcement des prélèvements :** La loi donne aux préfets la possibilité de multiplier jusqu'à cinq fois (au lieu de deux avec la loi de 2000) les prélèvements sur les communes en état de carence. Sur les communes à fort potentiel fiscal, le prélèvement ne sera plus plafonné à 5 % des dépenses réelles de fonctionnement mais à 7,5 %, afin que la possibilité de multiplication par cinq des prélèvements prenne pleinement effet. Une disposition transitoire permet de mettre en œuvre cette disposition dès l'établissement des bilans triennaux au titre de la période triennale en cours. De plus, la loi impose également aux communes en situation de carence, que dans toute opération de taille significative au moins 30 % des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux.

### **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR)**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) vise à combattre la crise du logement, marquée depuis de nombreuses années par une forte augmentation des prix, une pénurie de logements et une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Structuré selon trois axes complémentaires, ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Les 4 titres de la loi :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

La loi prévoit également la possibilité de prorogation de 3 ans une fois renouvelable du PLH jusqu'à réalisation d'un PLUIH et la création d'un observatoire des loyers.

### **Loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015**

Cette loi doit modifier de façon substantielle l'organisation des collectivités territoriales. Ce texte procède notamment au renforcement des régions, à une rationalisation de l'intercommunalité, à un repositionnement des départements et à de nombreux ajustements dans le fonctionnement quotidien des collectivités territoriales.

Le 1er janvier 2017, les intercommunalités devront compter au moins 15 000 habitants et être organisées autour de bassins de vie.

### **Loi égalité et citoyenneté du 28 janvier 2017**

La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté comporte 224 articles répartis en trois titres dont le second porte sur le logement. Il est intitulé « Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat ». Il comprend notamment des mesures dans le domaine du logement social afin de « favoriser le vivre-ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ».

Il comporte cinq chapitres intitulés :

Chapitre I : Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux ;

Chapitre II : Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs ;

Chapitre III : Renforcer la démocratie dans le parc social ;

Chapitre IV : Mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières ;

Chapitre V : Mesures de simplification.

À noter en particulier les mesures qui prévoient :

– l'obligation d'attribuer 25 % des logements en dehors des quartiers en politique de la ville aux 25 % de ménages les plus pauvres ;

– l'obligation pour l'ensemble des réservataires de logement de consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires ;

– la mise en place d'une nouvelle politique des loyers permettant de décorrélérer les loyers du financement d'origine pour contribuer à l'objectif de mixité sociale ;

– des obligations de transparence concernant les critères d'attributions et une clarification des critères de priorités pour accéder à un logement social ;

— des adaptations de la loi SRU et des évolutions en matière d'urbanisme dans la continuité de la loi ALUR concernant les documents stratégiques de programmation de l'aménagement.

D'autres mesures concernent notamment les rapports locatifs (simplification du formalisme du cautionnement pour les personnes morales), la prévention des expulsions (modalités de transmission aux CCAPEX par voie électronique), la copropriété (registre national des copropriétés et administration provisoire), les professionnels de l'immobilier (élargissement des missions du CNTGI aux fonctions disciplinaires), la lutte contre l'habitat indigne et l'accueil et l'habitat des gens

du voyage.

À noter, la loi égalité et citoyenneté prévoit de renforcer le volet foncier dans le PLH. Le volet foncier du diagnostic du PLH doit être précisé : il doit contenir une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat prévu dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre.

En outre, le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

Concernant l'accueil des gens du voyage, la loi stipule que les objectifs et principes contenus dans le PLH devront tenir compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, mais également préciser les actions et opérations d'accueil et d'habitat les concernant.

### **Les textes réglementaires en matière d'accessibilité**

Pour les ERP et les logements : Code de la Construction et de l'Habitation art. L111-7 à L111-8-4 et R111-18 à R111-19-47

Pour les transports : Code de Transports art. L1112-1 à L1112-10, D1112-1 à D1112-15 et R1112-11 à R1112-22

Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) :  
>Article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.  
>Décrets n° 2006-1657 et 1658 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Mise en place des Commissions communales et intercommunales pour l'accessibilité :  
>Article L 2143-3 du code général des collectivités territoriales



# Le programme local de l'habitat

## code de la construction et de l'habitat articles L302-1 à L302-4-2

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'[article L. 441-1-1](#).

Le programme local de l'habitat comporte :

**Un diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'[article 1er-1](#) de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

**Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.**

**Un document d'orientation** qui indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

-les objectifs d'offre nouvelle ;

-les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit

public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

-les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'[article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009](#) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

-les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la [loi n° 2003-710 du 1er août 2003](#) d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

-les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;

-la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'[article L. 302-16](#). Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'[article L. 481-1](#) dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

-les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des

logements existants.

### **Un programme d'actions**

détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'[article L. 151-28](#) et du 4° de l'[article L. 151-41](#) du code de l'urbanisme.

### **Procédure**

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'État porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

**L'établissement public de coopération intercommunale associé** à l'élaboration du programme local de l'habitat **l'État**, le cas échéant, le président de l'établissement public, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que le représentant des organismes mentionnés à l'article [L. 411-2](#) du CCH, sociétés d'économie mixte agréées qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, désigné par les associations placées sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association qui les regroupent et toute autre personne morale qu'il juge utile.

Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. À l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mentionnés au deuxième alinéa, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'État. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées précédemment qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées.

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption

### **Procédure de modifications**

Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

- a) Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;
- b) Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ;

c) Pour prendre en compte les objectifs des projets de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.

Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.

Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le programme local de l'habitat peut également être adapté dans les conditions définies à l'article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme.

Par dérogation, le programme local de l'habitat fait obligatoirement l'objet, dans un délai de deux ans, d'une modification pour prendre en compte de nouvelles obligations applicables aux communes de son territoire en application des articles [L. 302-5](#) et suivants.

Le projet de modification élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale est transmis pour avis au représentant de l'État dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de modification ne prend pas ou prend insuffisamment en compte les obligations applicables aux communes mentionnées au premier alinéa du présent II, adresse, dans le délai fixé au deuxième alinéa du présent II, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. La délibération publiée approuvant la modification devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État, sauf si, dans ce délai, le représentant de l'État a constaté et notifié à l'établissement public de coopération intercommunale que les demandes mentionnées n'ont pas été prises en compte.

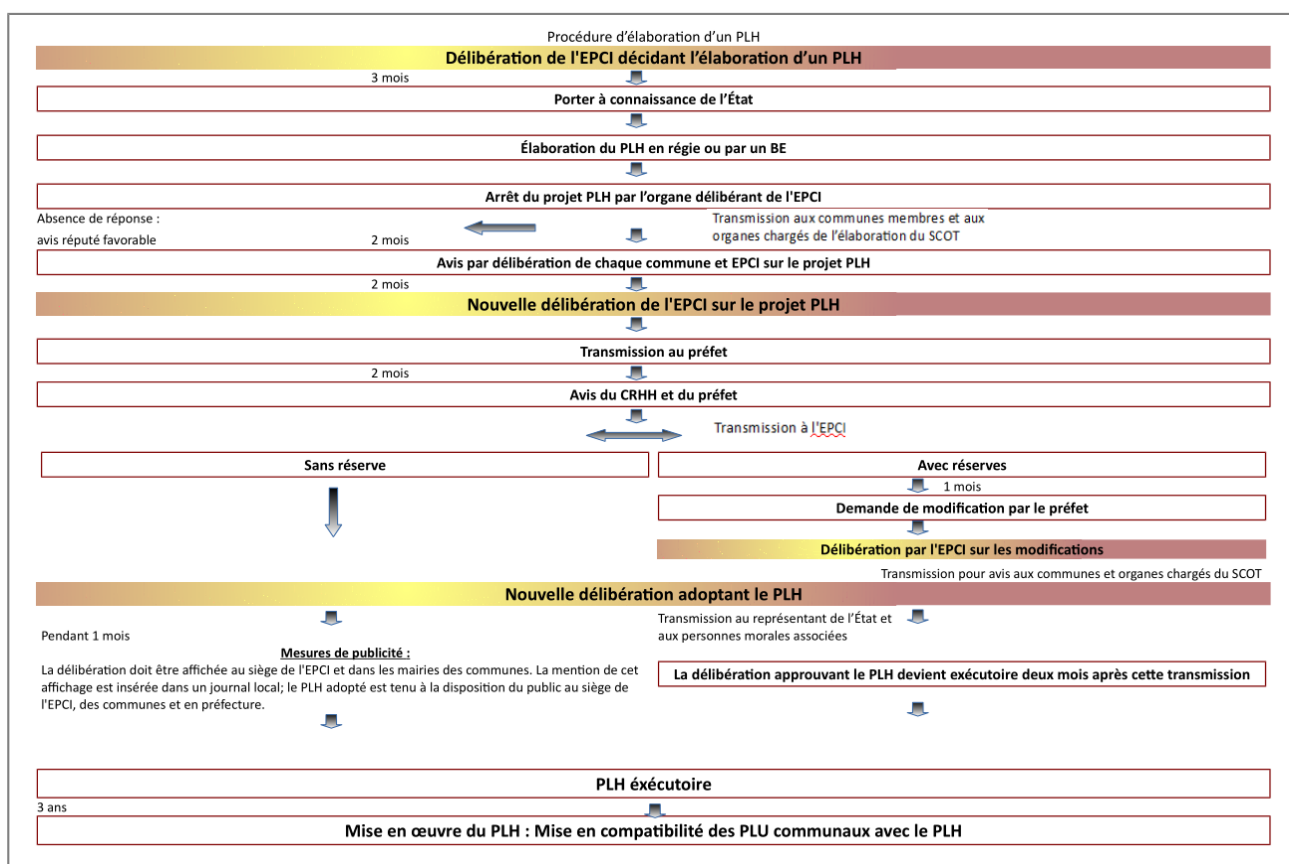
Lorsque, dans le délai mentionné, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié le programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'État sa volonté de ne pas procéder à la modification du programme local de l'habitat, les prélèvements opérés sur les communes de son territoire sont versés, par dérogation, à l'établissement public foncier, ou, à défaut, au fonds national.

Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale

de deux ans par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'État dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.

En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet établissement public de coopération intercommunale est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants.

Lorsqu'une convention de délégation a été conclue par un établissement public de coopération intercommunale, dans certaines conditions mentionnées dans le CCH, cette convention peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau programme local de l'habitat exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans le délai maximal de deux ans.



## Les documents de planifications sectoriels et locaux

### LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS COMMINGES PYRENEES



Le SCOT du Pays Comminges Pyrénées est en cours d'élaboration.

Le SCoT se construit par étapes : un diagnostic, une stratégie et enfin des prescriptions.

Ces 3 temps correspondent à 3 documents du SCoT : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

– Le diagnostic du territoire comprenant l'état initial de l'environnement est en cours de finalisation ;

– Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu lors du Comité Syndical du 5 février 2018. Il fixe les grands objectifs du SCoT en vue de conduire un

développement équilibré du territoire (habitat, développement économique, déplacements, cadre de vie, environnement...).

– Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sera élaboré au cours de l'année 2018, c'est le document opposable du SCoT ; il exposera les règles de mise en œuvre du PADD. Il déterminera les orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

La stratégie du PADD présente la déclinaison thématique du projet partagé par les élus du territoire. Il se formalise au travers de 6 axes, non hiérarchisés, mais témoignant des priorités d'engagement des collectivités commingeoises au sein du SCOT :

## AXE 1 : Un territoire naturel remarquable, dont l'environnement préservé est un moteur fort de son attractivité et de son développement

- Orientation 1 : Préserver, remettre en état et valoriser la richesse environnementale du territoire
- Orientation 2 : Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement



## AXE 2 : Un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée

- Orientation 1 : Valoriser les atouts du territoire autour du tourisme et des loisirs
- Orientation 2 : Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire
- Orientation 3 : Favoriser la mise en réseau des acteurs, la commercialisation des richesses et la promotion touristique du territoire



## AXE 3 : Un territoire face au défi du développement d'une agriculture durable

- Orientation 1 : Limiter la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire
- Orientation 2 : Développer les dynamiques locales en faveur du maintien des agriculteurs et de la facilitation des transmissions et créations d'entreprises agricoles
- Orientation 3 : Favoriser les évolutions des filières agricoles et la diversification des exploitations



## AXE 4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique

- Orientation 1 : Développer l'attractivité du territoire pour permettre la création d'emplois et l'accueil de nouvelles entreprises
- Orientation 2 : Créer une stratégie économique autour du potentiel existant des zones d'activités, en tenant compte des spécificités territoriales et des besoins des entreprises
- Orientation 3 : Favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique, notamment commerciale, au plus près des habitants pour permettre la redynamisation des centres-bourgs
- Orientation 4 : Faire des ressources naturelles locales un levier de développement économique



## AXE 5 : Un territoire de vie solidaire, innovant et accessible

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités urbaines
- Orientation 2 : Répondre aux besoins en services et en équipements de la population par un maillage optimal et en garantissant la proximité nécessaire à certaines populations
- Orientation 3 : Consolider l'accessibilité du territoire et promouvoir le développement des communications



## AXE 6 : Un territoire ouvert vers l'extérieur

- Orientation 1 : Développer des synergies économiques avec les territoires limitrophes du Pays Comminges Pyrénées
- Orientation 2 : Mutualiser les moyens et coopérer de façon solidaire avec les territoires voisins pour un aménagement durable





Le PLH devra être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT). Lorsqu'un SCoT est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ce dernier est, le cas échéant, rendu compatible dans un délai de trois ans.

À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

## PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Ce document est en cours de révision.

Le programme local de l'habitat, doit contribuer à faciliter la mise en œuvre du **cinquième Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** de la Haute-Garonne signé pour la période allant du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2017, en tenant compte de l'action sur le territoire du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Dans la Haute-Garonne, les PDALPD successifs se sont progressivement structurés autour de quatre niveaux :

- le **niveau 1** favorise le développement de l'offre au coût accessible,
- en parallèle, le niveau 2 recherche la satisfaction des besoins des publics du Plan dans le cadre du droit commun,
- le **niveau 3** est au cœur du PDALPD : c'est là que s'opère l'identification des besoins des publics prioritaires (avec l'appui des travailleurs sociaux et après « labellisation » des situations par le secrétariat de la Commission Sociale d'Examen) et qu'une fraction de l'offre est mobilisée en leur direction (au sein de la Commission Inter-Organismes),
- le **niveau 4** a en charge l'organisation de solutions adaptées aux publics en cumul de difficultés, en s'appuyant sur l'activation d'un partenariat local de proximité.

Le 5e Plan reconduit ces quatre niveaux.

Le PLH devra répondre aux 4 grandes orientations du 5e PDALPD :

– **Loger les personnes défavorisées en amont de la saisine des dispositifs de relogements prioritaires (niveaux 1 et 2).**

- Action 1/ Faire connaître les besoins sociaux pour les faire prendre en compte
- Action 2/ Produire une offre HLM à un coût accessible aux publics du Plan

– **Mobiliser une fraction de l'offre HLM au bénéfice des ménages en cumul de difficultés (Niveau 4)**

- Action 3/ Promouvoir l'habitat locatif adapté

– **Organiser l'accès prioritaire au logement des personnes défavorisées (Niveau 3).**

- Action – chantier 4 : Articulation CSE-commission de médiation DALO
- Action – chantier 5 – Fonder les articulations SIAO-CSE
- Action 6 / Optimiser et clarifier la mobilisation des droits de réservation ouverts au bénéfice des publics en difficulté de logement
- Action 7 / Maintenir le parc privé à loyers conventionnés et le mobiliser au bénéfice des publics du Plan
- Action – chantier 8 / Développer les solutions de logement à vocation sociale dans le parc privé

**– Limiter la perte du logement**

- Action 9 / Améliorer le traitement des situations relevant d’infractions lourdes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- Action – chantier 10 / Développer des solutions de relogement provisoire en cas d’insalubrité remédiable
- Action11 / Améliorer la prise en compte des besoins de relogement prioritaire associés à l’indignité irrémédiable
- Action – chantier 12 / Coordonner les actions en faveur de la lutte contre la précarité énergétique
- Action 13 / Accompagner la demande de sédentarisation des gens du voyage
- Action 14 / Éviter l’engagement des procédures d’expulsion chaque fois que possible
- Action 15 / Agir tout au long de la procédure pour éviter l’expulsion effective
- Action 16 / Élaborer et mettre en œuvre une charte de prévention des expulsions sur l’ensemble du département

Il devra également contribuer à la mise en œuvre du programme d’actions en direction des plus fragiles.

11 Actions pourront être rapidement finalisées et opérationnelles. Le suivi de leur mise en œuvre est confié à un pilote, mais elles s’inscrivent dans une logique de coproduction, qui dépasse la simple juxtaposition des actions conduites par chacun.

5 Actions en revanche, s’emparent d’une question, recherchent quels pourraient être les moyens les plus pertinents pour la résoudre. Ce sont des démarches susceptibles de mobiliser des explorations, ou des expérimentations, pour engager un processus d’adaptation ou de progrès. Ces Actions qui s’apparentent à des chantiers sont animés par un chef de projet. Elles s’inscrivent dans la durée, et sont ponctuées d’évaluations et de prises de décisions.

Nombre de ménages prioritaires dont la demande de logement est active, par niveau de priorité, EPCI et commune de résidence

Département: 31 02/10/2018

	Hébergement/Logement temporaire	Labellisé par une commission FPA/FPD	Menacé d'expulsion	Procédure Habitat Indigne	Renouvellement urbain	Statut prioritaire DALO	Vicime de violences	Total
Aurignac	1	0	0	0	0	0	0	1
Latoue	0	1	0	0	0	0	0	1
Saint-Gaudens	4	0	0	0	0	0	0	4
<b>Total CC Coeur et coteaux du Comminges</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

SYPLO

NB : En ce qui concerne les prioritaires relogés sur l’année 2017 : les derniers chiffres du RPLS intégrés à l’application Syplo étant de 2016 le taux de relogement est seulement indicatif (il rapproche des attributions prioritaires et un total d’attribution qui ne portent pas sur la même année).

Tableau de bord communal du logement des ménages prioritaires CC Cœur et Coteaux du Comminges										
Année des attributions prioritaires 2016	Année RPLS 2016	département 31								
		EPCI/Commune	Total attrib. annuel RPLS 2016	Attrib. prioritaires 2017	Taux attrib. prioritaires	Attrib. Prio DALO 1	Attrib. Sortant d'hebgf 2	Attrib. prio du PDALPD 3	Attrib. prio 4	Attrib. prio 5
Aurignac	14	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Blajan	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Boulogne-sur-Gesse	13	1	8 %	0	0	1	0	0	0	0
Charlas	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Ciadoux	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Clarcac	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Cuguron	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Estancarbon	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Franquevielle	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Labarthe-Inard	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Labarthe-Rivière	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Lécussan	3	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Les Tourreilles	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
L'Isle-en-Dodon	9	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Lunax	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Miramont-de-Comminges	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montesquieu-Guittaut	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montmaurin	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montoulieu-Saint-Bernard	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montréjeau	35	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Péguilhan	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Pointis-Inard	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Gaudens	75	10	13 %	0	10	0	0	0	0	0
Saint-Plancard	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Saman	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Sarremezan	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Valentine	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
<b>CC Cœur et coteaux du Comminges</b>	<b>165</b>	<b>11</b>	<b>7 %</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Motif de priorité	Ordre
Statut prioritaire DALO	1
Hébergement/Logement temporaire	2
Labellisé par une commission PDALPD	3
Procédure Habitat Indigne	4
Menacé d'expulsion	5

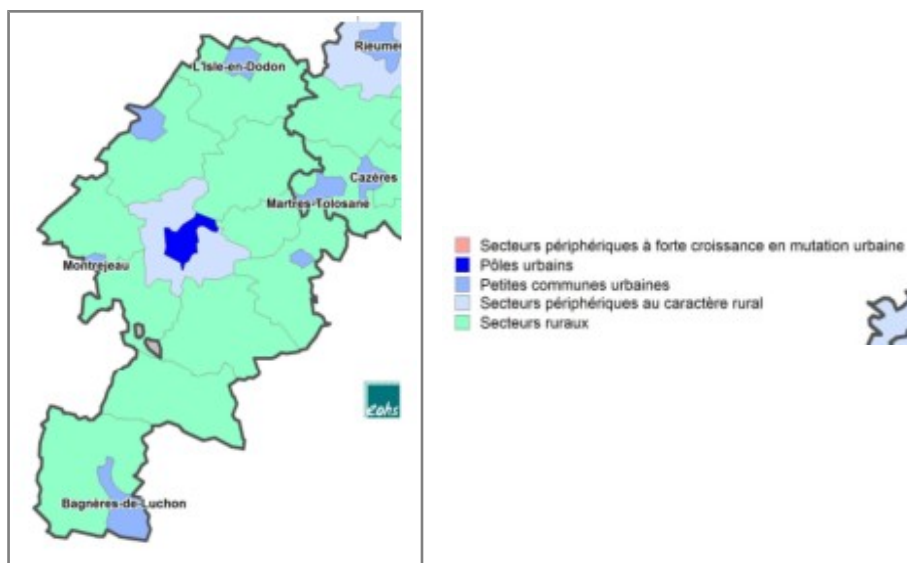
Tableau de bord communal du logement des ménages prioritaires CC Cœur et Coteaux du Comminges										
Année des attributions prioritaires 2017	Année RPLS 2016	département 31								
		EPCI/Commune	Total attrib. annuel RPLS 2016	Attrib. prioritaires 2017	Taux attrib. prioritaires	Attrib. Prio DALO 1	Attrib. Sortant d'hebgf 2	Attrib. prio du PDALPD 3	Attrib. prio 4	Attrib. prio 5
Aurignac	14	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Blajan	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Boulogne-sur-Gesse	13	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Charlas	1	1	100 %	0	0	1	0	0	0	0
Ciadoux	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Clarcac	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Cuguron	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Estancarbon	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Franquevielle	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Labarthe-Inard	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Labarthe-Rivière	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Lécussan	3	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Les Tourreilles	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
L'Isle-en-Dodon	9	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Lunax	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Miramont-de-Comminges	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montesquieu-Guittaut	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montmaurin	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montoulieu-Saint-Bernard	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Montréjeau	35	1	3 %	0	1	0	0	0	0	0
Péguilhan	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Pointis-Inard	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Gaudens	75	8	11 %	0	8	0	0	0	0	0
Saint-Plancard	0	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Saman	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Sarremezan	1	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
Valentine	2	0	0 %	0	0	0	0	0	0	0
<b>C. C. Cœur et coteaux du Comminges</b>	<b>165</b>	<b>10</b>	<b>6 %</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ce document est en cours de révision.

Instauré par l'article 68 de la loi portant Engagement National pour le Logement (loi ENL, n°2006-872 du 13 juillet 2006), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), ainsi que sa démarche d'élaboration, répond à des objectifs précis :

- Assurer un développement cohérent du territoire en adoptant des orientations départementales en matière d'habitat sur les territoires non couverts par des PLH, en s'inscrivant dans les préconisations des Scot le cas échéant ;
- Identifier des perspectives communes de développement ;
- Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale en prenant en compte, dans l'élaboration du PDH, les documents de planification tels que le schéma départemental gérontologique, le schéma d'accueil des gens du voyage ou encore le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ;
- Disposer d'un document permettant aux territoires de mieux prendre en compte les besoins en logements dans l'élaboration de leurs documents de planification ou d'urbanisme ;
- Développer une connaissance partagée à l'échelle du département de la situation de l'habitat ;
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation départemental.

Le PDH de la Haute-Garonne s'inscrit sur la période 2012-2017.



### Orientations générales du PDH

#### **Orientation 1 : Accompagner le développement démographique**

Tenir compte des hypothèses suivantes :

— Stabilité de la croissance démographique sur le territoire (0,7 % de 2012 à 2018 contre 0,8 % de 1999 à 2008), soit environ 600 habitants supplémentaires par an, 3600 sur la durée du PDH, et à partir de projections pour parvenir au postulat de départ au 01/01/2012 tel que présenté ci-dessous :

	Estimation au 1er janvier 2012			Estimation évol. annuelle 2008-12	
	Population	Ménages	Taille des ménages	Population	Ménages
St Gaudens	12 042	6 212	1,93	0,8%	1,5%
reste CC du Saint Gaudinois	10 174	4 452	2,28	1,1%	1,7%
Boulogne/Gesse	1 725	804	2,14	1,4%	2,4%
reste Canton de Boulogne/Gesse	3 662	1 610	2,25	0,9%	1,7%
L'Isle-en-Dodon	2 169	889	2,44	1,0%	0,7%
reste Canton de l'Isle en Dodon	2 787	1 219	2,26	0,5%	1,2%
Salies du Salat	1 921	996	1,90	-0,1%	1,0%
reste CC du Canton de Salies	6 747	3 129	2,10	0,5%	1,2%
CC du Canton de Saint Martory	3 710	1 628	2,28	1,2%	2,0%
CC du Canton d'Aurignac	4 302	1 961	2,19	1,0%	1,7%
Bagnères-de-Luchon	2 507	1 255	2,00	-1,1%	-0,6%
reste CC du Pays de Luchon	3 147	1 451	2,17	0,5%	1,1%
Montrejeau	2 813	1 405	2,00	0,7%	1,6%
reste Canton de Montréjeau	5 594	2 410	2,32	1,2%	2,1%
CC du Canton de Saint Béat	3 894	1 883	2,07	0,3%	0,6%
CC du Haut Comminges	6 964	3 040	2,29	0,9%	1,5%
CC des Trois Vallées	5 252	2 480	2,12	0,9%	1,3%
<b>Pays Sud Comminges</b>	<b>79 410</b>	<b>36 824</b>	<b>2,16</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,4%</b>

- Une croissance qui correspond à 2400 ménages supplémentaires sur la période du PDH (2012-2018), soit 400 ménages par an (y compris les ménages supplémentaires liés aux décohabitations).
- Une croissance calculée à partir d'estimations par territoire, sur un scénario quasiment linéaire, avec un desserrement des ménages légèrement plus faible que sur la période 1999-2008 (cf. tableau ci-dessous).

	Estimation au 1er janvier 2018			Evolutions estimées pour 2012-18					
	Population	Ménages	Taille des ménages	Population croissance annuelle	Ménages croissance annuelle	Gain Population	/an	Gain Ménages	/an
St Gaudens	12 638	6 652	1,90	0,8%	1,2%	596	99	440	73
reste CC du Saint Gaudinois	10 736	4 797	2,24	1,1%	1,4%	562	94	345	58
Boulogne/Gesse	1 820	871	2,09	1,2%	1,7%	95	16	67	11
reste Canton de Boulogne/Gesse	3 865	1 733	2,23	0,9%	1,2%	203	34	123	21
L'Isle-en-Dodon	2 289	946	2,42	1,0%	1,3%	120	20	57	9
reste Canton de l'Isle en Dodon	2 866	1 292	2,22	0,5%	0,8%	79	13	73	12
Salies du Salat	1 921	1 022	1,88	0,0%	0,4%	0	0	26	4
reste CC du Canton de Salies	6 966	3 301	2,11	0,5%	0,9%	219	37	172	29
CC du Canton de Saint Martory	3 915	1 748	2,24	1,2%	1,5%	205	34	120	20
CC du Canton d'Aurignac	4 540	2 102	2,16	1,0%	1,3%	238	40	141	23
Bagnères-de-Luchon	2 507	1 273	1,97	0,0%	0,4%	0	0	18	3
reste CC du Pays de Luchon	3 248	1 527	2,13	0,5%	0,9%	101	17	76	13
Montrejeau	2 929	1 494	1,96	0,7%	1,0%	116	19	89	15
reste Canton de Montréjeau	5 903	2 612	2,26	1,1%	1,5%	309	52	202	34
CC du Canton de Saint Béat	3 976	1 949	2,04	0,3%	0,7%	82	14	66	11
CC du Haut Comminges	7 333	3 261	2,25	0,9%	1,2%	369	62	221	37
CC des Trois Vallées	5 539	2 668	2,08	0,9%	1,2%	287	48	188	31
<b>Pays Sud Comminges</b>	<b>82 991</b>	<b>39 248</b>	<b>2,11</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,1%</b>	<b>3 581</b>	<b>597</b>	<b>2 424</b>	<b>404</b>

- Une estimation basée sur une poursuite de l'accroissement démographique qui a pour seul moteur le dynamisme économique local.
- La production de logements sur ce territoire ne doit pas répondre à un besoin d'urbanisation lié à l'expansion de l'agglomération toulousaine, ce qui aurait pour conséquence une hausse sensible des déplacements pendulaires en mode de transport individuel vers Toulouse avec des impacts notamment financiers pour les ménages. Cette orientation est à nuancer pour les communes desservies par le réseau ferroviaire doté d'un cadencement important.

## Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années

- Mettre en place des PLH, notamment pour le Saint-Gaudinois et les EPCI du Nord du Pays ;

- Tenir compte du besoin estimé en logements supplémentaires de l'ordre de 490 logements par an incluant la réponse aux besoins des nouveaux ménages (apports extérieurs et desserrement), au renouvellement du parc et à la poursuite du développement du parc de résidences secondaires :
  - Des logements pour 400 ménages supplémentaires par an (y compris le desserrement) ;
  - 40 logements par an liés au renouvellement du parc, à population constante : reconstruction d'un logement pour en remplacer un devenu inhabitable, ou réhabilitation lourde d'un logement libéré, comme par exemple, à la suite d'un départ d'une personne âgée laissant un logement vétuste derrière elle ;
  - 45 logements construits en résidence secondaire en tenant compte des tendances sur la période passée, mais à un rythme moindre.

	Gain Ménages 2013-2019	/an	Rés. secondaires		Renouvellement du parc		Estimation du besoin total en logements	
			Estimation création	/ an	10% des besoins	/ an	2012-2018	/ An
St Gaudens	440	73			44	7	484	81
reste CC du Saint Gaudinois	345	58			35	6	380	63
Boulogne/Gesse	67	11	10	2	7	1	83	14
reste Canton de Boulogne/Gesse	123	21	30	5	12	2	166	28
L'Isle-en-Dodon	57	9	35	6	6	1	98	16
reste Canton de l'Isle en Dodon	73	12	10	2	7	1	90	15
Salies du Salat	26	4			3	0	28	5
reste CC du Canton de Salies	172	29	-15	-3	17	3	175	29
CC du Canton de Saint Martory	120	20	6	1	12	2	138	23
CC du Canton d'Aurignac	141	23	6	1	14	2	161	27
Bagnères-de-Luchon	18	3			2	0	19	3
reste CC du Pays de Luchon	76	13	60	10	8	1	144	24
Montréjeau	89	15			9	1	98	16
reste Canton de Montréjeau	202	34	12	2	20	3	234	39
CC du Canton de Saint Bât	66	11	60	10	7	1	133	22
CC du Canton de Haut Comminges	221	37	12	2	22	4	255	42
CC des Trois Vallées	188	31	5		19	3	237	40
<b>Pays Sud Comminges</b>	<b>2 424</b>	<b>404</b>	<b>256</b>	<b>43</b>	<b>242</b>	<b>40</b>	<b>2 922</b>	<b>487</b>

- Résorber le parc vacant à hauteur de 425 logements sur la durée complète du PDH (6 ans de 2012 à 2017) :
  - Soit environ 15 % des besoins ;
  - Et 10 % du parc vacant au 01/01/2007 ;
  - Une action à mener en priorité dans certaines villes-centres comme Saint-Gaudens, Montréjeau, Salies-du-Salat.
- Orienter la construction neuve vers l'objectif de 415 logements par an pour l'ensemble du Pays, comme le montre le tableau ci-dessous :

	Remise sur le marché de logements vacants						Construction neuve		
	Part du parc en 2007	Nb de LV existants	Objectif remise sur le marché durée PDH	% objectif / Volume existant	% objectif / besoin en logements	Objectif / an	Obj. PDH 2012-2018	/ an	logts / 1000 hab / an
St Gaudens	12%	804	73	9%	15%	12	411	69	6
reste CC du Saint Gaudinois	8%	358					380	63	6
Boulogne/Gesse	7%	68					83	14	8
reste Canton de Boulogne/Gesse	6%	109					166	28	8
L'Isle-en-Dodon	8%	84					98	16	7
reste Canton de l'Isle en Dodon	7%	119					90	15	5
Salies du Salat	12%	152	4	3%	15%	1	24	4	2
reste CC du Canton de Salies	9%	321					175	29	4
CC du Canton de Saint Martory	9%	171					138	23	6
CC du Canton d'Aurignac	9%	218					161	27	6
Bagnères-de-Luchon	8%	405					19	3	1
reste CC du Pays de Luchon	2%	87					144	24	8
Montréjeau	22%	394	15	4%	15%	2	84	14	5
reste Canton de Montréjeau	5%	138					234	39	7
CC du Canton de Saint Bât	6%	238					133	22	6
CC du Haut Comminges	8%	344					255	42	6
CC des Trois Vallées	6%	223					237	40	8
<b>Pays Sud Comminges</b>	<b>8%</b>	<b>4233</b>	<b>425</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>71</b>	<b>2497*</b>	<b>416*</b>	<b>5</b>

\*Ce volume est diminué de l'objectif de réduction de la vacance (333 logts à répartir)

### Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière

- Élaborer des PLH pour atteindre les objectifs, notamment pour la CC du Saint-Gaudinois ;
- Orienter la production vers les centralités du territoire ;
- Mettre en place des stratégies foncières et en mobilisant les outils de portage foncier existants ;

- Favoriser une plus forte densité de l'offre neuve, grâce à une meilleure maîtrise foncière publique, la mise en œuvre de formes urbaines et architecturales plus denses, et le développement de la production en secteur aménagé (ZAC, lotissements, etc.) et la mobilisation du parc vacant ;
- Limiter la consommation foncière en mobilisant le parc vacant pour les besoins en logements ;
- Travailler dans les secteurs ruraux sur des solutions alternatives d'assainissement (assainissement semi-collectif).

#### **Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé**

- Limiter l'expansion du parc vacant sur les territoires les plus concernés ;
- Améliorer le parc vétuste et lutter contre l'insalubrité ;
- Être vigilant sur l'évolution des copropriétés récentes (risque de revente massive une fois les avantages fiscaux arrivés à échéance) ;
- Profiter de l'amélioration du parc pour développer le parc locatif conventionné, avec ou sans travaux ;
- Relayer les aides nationales de l'Anah et le programme « Habiter Mieux » (lutte contre la précarité énergétique).

#### **Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables**

- Atteindre environ 10 % de la production de logements en locatifs publics dans le cadre du développement de l'offre, soit environ 240 logements par an en veillant à une production suffisante de logement financés en PLAI :
  - 15 à 20 % de logements sociaux dans les centralités ;
  - 5 % dans les secteurs plus ruraux.
- Poursuivre le développement global de l'offre locative pour favoriser la mixité sociale, notamment par la production de locatif conventionné dans l'existant (notamment vacant) ;
- Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins et évolutions des ménages déjà en place (en termes de typologies et de localisation pour répondre aux situations de décohabitation, recomposition, etc.) ;
- Produire une offre abordable en accession à la propriété et mobiliser le parc existant.

#### **Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance**

- Permettre l'adaptation des logements à la dépendance pour les ménages qui le souhaitent, notamment dans le cadre d'actions d'amélioration du parc privé, sous condition d'un environnement adapté.
- Développer des solutions de logements adaptés dans les centres-bourgs pour anticiper d'éventuels besoins de relogements depuis les secteurs plus ruraux dont l'environnement n'est pas satisfaisant.
- S'assurer que l'offre spécifique pour les personnes âgées réponde aux besoins du territoire, quantitativement (faible taux d'équipement, notamment sur l'UTAMS de Cazères) et qualitativement (notamment en termes de prix).
- Favoriser la mise en réseau des acteurs, au-delà du Pays, sur la question de l'accueil des personnes handicapées vieillissantes ou non, notamment au sud du territoire (peu de structures adaptées aux personnes handicapées et un nombre non négligeable de personnes handicapées vieillissantes hébergées dans des établissements pour personnes âgées).

#### **Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes**

- Proposer une offre locative, privée ou publique, permettant une meilleure mobilité pour les débuts de parcours résidentiels.
- Permettre la mise en réseaux des acteurs.

## Les pôles urbain

### Saint-Gaudens

#### **Orientation 1 : Accompagner le développement démographique**

- Orienter l'essentiel de la croissance démographique sur cette commune ;
- Favoriser la mixité sociale en faisant évoluer le peuplement en accueillant davantage de familles
- Adapter la production de logements à de forts objectifs de croissance démographique : produire davantage.

#### **Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années**

- Maîtriser le développement de l'offre (par une action foncière adéquate) pour s'assurer d'un volume suffisant pour répondre aux objectifs de mixité sociale, notamment en s'adaptant aux besoins des ménages modestes ainsi qu'aux souhaits et besoins des familles.

#### **Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière**

- Mobiliser les outils de maîtrise foncière pour favoriser la production en secteur aménagé et avoir un poids sur la programmation qualitative de l'offre afin de répondre aux orientations du PDH et des Scot : typologie, coût, localisation par rapport aux services, en vue de favoriser la mixité sociale.
- Mobiliser en priorité le parc vacant (stopper son expansion notamment sur Saint- Gaudens) et favoriser plus globalement le renouvellement urbain.

#### **Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé**

- Favoriser l'amélioration du parc ancien, lutter contre le logement indigne et poursuivre la résorption de la vacance en mettant en œuvre un PIG par exemple, notamment en raison du contexte de la déstabilisation du marché due aux importantes livraisons de logements en défiscalisation.

#### **Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables**

- Accélérer la production de logements sociaux (publics ou privés conventionnés) pour répondre aux besoins de chacun en veillant à une bonne mixité sociale ;
- Développer une offre locative conventionnée privée, en partie par la résorption du parc vacant ;
- Favoriser le développement d'une offre en accession abordable, pour éviter les rejets de familles vers la périphérie.

#### **Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance**

- Développer les opérations en faveur du maintien à domicile (amélioration de l'habitat, services connexes, etc.) du fait du meilleur taux d'équipement de la commune en services de proximité.
- Favoriser le développement d'une offre adaptée permettant aux ménages d'autres territoires de s'installer à proximité de services adaptés.

#### **Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes**

- Favoriser la connaissance de la multiplicité des offres de logements pour fluidifier les parcours



résidentiels, par le développement de la mise en réseau des partenaires ;

- Permettre la production d'une offre abordable en accession et en locatif pour les jeunes ménages ;
- Favoriser la flexibilité des offres pour une optimisation de l'occupation et une meilleure réponse à une demande variée.

## **PETITES COMMUNES URBAINES**

**Communes Boulogne/Gesse, L'Isle en Dodon, Montréjeau.**

### **Orientation 1 : Accompagner le développement démographique**

- Conserver un bon rythme de développement démographique à L'Isle-en-Dodon, Montréjeau, Bagnères-de-Luchon et Boulogne-sur-Gesse ;
- Promouvoir la mixité sociale en favorisant le maintien des familles sur leur territoire.

### **Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années**

- Permettre au territoire communal d'accueillir une part importante de nouveaux ménages en tant que pôle d'équilibre en travaillant les documents d'urbanisme en ce sens ;
- Mobiliser le parc inoccupé : réhabilitation ou renouvellement urbain ;
- Veiller à ne pas exclure les ménages aux ressources modestes en requalifiant le parc, tout comme dans les opérations de construction neuve : logements locatifs (et notamment sociaux, y compris en conventionnant dans le parc privé) et en accession (y compris sociale).

### **Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière**

- Poursuivre la mobilisation du parc vacant et développer des formes urbaines plus économes en foncier (habitat groupé) ;
- Mobiliser les outils de maîtrise foncière pour :
  - Favoriser la production en secteur aménagé afin de peser sur la programmation qualitative de l'offre et répondre aux orientations du PDH, notamment concernant la mixité sociale ;
  - Mobiliser les outils des documents d'urbanisme pour un développement maîtrisé (formes urbaines évolutives et fonctionnelles).

### **Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé**

- Favoriser l'amélioration du parc ancien, lutter contre le logement indigne et poursuivre la résorption de la vacance ;
- Relayer le dispositif national « Habiter Mieux » permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des logements des propriétaires occupants à ressources très modestes et prendre en compte les besoins d'adaptation à la dépendance.

### **Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables**

- Accélérer la production de logements sociaux (privés conventionnés ou publics) pour favoriser la mixité sociale ;
- Localiser l'offre en lien avec les services, les emplois et les transports ;
- Favoriser la mobilisation et le conventionnement locatif des logements vacants en centre-ville.

### **Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance**

- Développer les opérations en faveur du maintien à domicile (amélioration de l'habitat, services connexes, etc.) si les équipements sont suffisamment accessibles, et dans ce cas permettre

l'accueil de publics situés en secteurs plus ruraux non appropriés au maintien à domicile.

### **Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes**

- Favoriser la connaissance de la multiplicité des offres de logements pour fluidifier les parcours résidentiels, par le développement de la mise en réseau des partenaires ;
- Permettre la production d'une offre abordable en accession et en locatif pour les jeunes ménages ;
- Favoriser la flexibilité des offres pour une optimisation de l'occupation et une meilleure réponse à la demande.

### **Les secteurs périphériques a caractère rural**

**Communes : Aspret-Sarrat, Estancarbon, Labarthe-Inard, Labarthe-Rivière, Lalouret-Laffiteau, Landorthe, Larcan, Lespiteau, Lieoux, Lodes, Pointis-Inard, Régades, Rieucazé, Saint-Ignan, Saint-Marcet, Saux-et-Pomarède, Savarthès, Valentine, Villeneuve-de-Rivière.**

### **Orientation 1 : Accompagner le développement démographique**

- Développer une meilleure maîtrise du développement démographique, pour mieux le contenir et l'orienter ainsi vers les pôles urbains et les petites communes urbaines ;
- Assurer une mixité du peuplement par le développement d'une offre mixte en termes de statuts d'occupation et de coûts.

### **Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années**

- Maîtriser le développement de l'offre neuve sur ces secteurs pour éviter de devenir les réceptacles du desserrement de l'agglomération et préserver des ressources agricoles et foncières ;
- Développer une offre adaptée aux besoins et aux capacités des ménages modestes.

### **Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière**

- Mieux encadrer la consommation foncière sur ces territoires (travailler sur la taille des parcelles, l'assainissement semi-collectif ou autres alternatives, développer une mixité des formes urbaines).

### **Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé**

- Permettre aux propriétaires occupants très modestes d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement (programme « Habiter Mieux ») ;
- Favoriser l'installation de nouveaux ménages dans des logements existants par le biais du conventionnement privé avec ou sans travaux ;

### **Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables**

- Poursuivre les efforts entrepris sur ces territoires en termes de développement de l'offre locative sociale (notamment en travaillant sur la maîtrise du foncier et la reconquête de l'existant) ;
- Développer l'offre en fonction des besoins et des souhaits résidentiels de la demande locale (regroupement, desserrement), et de la proximité des services, transports, etc.

### **Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance**

- Permettre le maintien sur ce territoire des populations qui le souhaitent en répondant aux besoins d'adaptation des logements ou leur permettre de se rediriger vers l'offre plus appropriée

en fonction de leur niveau de dépendance.

### **Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes**

- Veiller à la présence d'une offre permettant le logement de jeunes stagiaires et apprentis ;
- Favoriser la production d'une offre abordable en accession et en location, pour les jeunes ménages.

## **Les secteurs ruraux**

### **Toutes les autres communes**

#### **Orientation 1 : Accompagner le développement démographique**

- Développer une meilleure maîtrise du développement démographique, pour mieux le contenir et l'orienter ainsi vers des communes plus urbaines ;
- Assurer une mixité du peuplement par le développement d'une offre diversifiée en termes de statuts d'occupation et de coûts ;
- S'assurer que le niveau de production neuve corresponde bien à un besoin localisé et non en réponse à l'expansion de l'agglomération toulousaine.

#### **Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années**

- Développer une offre adaptée aux besoins et aux capacités des ménages modestes pour favoriser la mixité sociale ;
- Remettre sur le marché les logements vacants.

#### **Orientation 3 : Favoriser le développement de la maîtrise foncière**

- Limiter la consommation foncière par un encadrement plus strict de l'ouverture à l'urbanisation et travailler sur des solutions alternatives en termes d'assainissement ;
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

#### **Orientation 4 : Favoriser la qualité du parc privé**

- Permettre aux propriétaires occupants très modestes d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement et prendre en compte les besoins d'adaptation à la dépendance ;
- Favoriser l'installation de nouveaux ménages dans des logements existants par le biais du conventionnement privé avec ou sans travaux.

#### **Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements abordables**

- Poursuivre les efforts entrepris sur ces territoires en termes de développement de l'offre locative sociale (notamment en travaillant sur la maîtrise du foncier et la reconquête de l'existant) ;
- Développer l'offre en fonction des besoins et des souhaits résidentiels de la demande locale (regroupement, desserrement) et de la proximité des services, transports, etc.

#### **Orientation 6 : Anticiper la réponse aux besoins liés à la dépendance**

- Permettre le maintien sur ce territoire des populations qui le souhaitent en répondant aux besoins d'adaptation des logements ;
- Envisager le relogement de ménages dans les centres-bourgs dotés de services, notamment par le développement d'un partenariat d'acteurs pour la recherche de solutions adaptées.

### **Orientation 7 : Répondre aux besoins des jeunes**

- Veiller à la présence d'une offre permettant le logement de jeunes stagiaires, apprentis et saisonniers ;
- Favoriser la production d'une offre abordable en accession et en location pour les jeunes ménages.

## **LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DE LA HAUTE-GARONNE**

### **Ce document est en cours de révision.**

La mise en œuvre du dispositif d'accueil des gens du voyage prévue par la loi du 5 juillet 2000 a pris fin le 30 septembre 2007. Concernant les aides à l'investissement de l'État, un délai supplémentaire avait été accordé jusqu'au 31 décembre 2008 (loi de finances de 2008). Depuis le 1er janvier 2009, l'État ne garantit plus les aides pour l'aménagement des aires permanentes d'accueil.

Le schéma départemental est révisable tous les six ans. **La révision** en Haute-Garonne, co-pilotée par le Préfet et le Président du Conseil Général, a fait l'objet d'un arrêté conjoint le 8 février 2013.

Il s'agit maintenant de mettre en œuvre les orientations du schéma départemental qui répondent à quatre impératifs :

- Le développement des capacités d'accueil prenant en compte les besoins recensés et les capacités des collectivités.
- la recherche de pistes d'action sur la question de la sédentarisation.
- La création d'aires de grand passage.
- La constitution d'un partenariat pérenne autour de la question de l'accompagnement social.

Au-delà de l'enjeu propre au contenu du PLH, la question de la cohérence des politiques de l'habitat entre des différents PLH d'un territoire et ceux qui l'entourent et la cohérence entre les différents documents de planification (schémas de cohérence territoriale, schéma directeur, plans locaux d'urbanisme...) qui encadrent son développement reste un point essentiel de l'association de l'État.

**Sur le territoire de la communauté de communes cœur et coteaux du Comminges, une aire d'accueil de 40 places sur la commune de Saint Gaudens est toujours en attente de construction. Une aire de grand passage a quant à elle été réalisée sur la commune de Villeneuve de Rivière.**

À noter la présence de 35 familles sédentarisées recensées sur le territoire, dans le schéma départemental. 10 familles vivent sur une parcelle privée (à Miramont de Comminges) dans des caravanes et habitations, et 25 familles vivent sur une aire provisoire, dans des caravanes, à Saint Gaudens. Il s'agira de mettre en œuvre des solutions adaptées de type terrains familiaux locatifs, PLAI adapté, PSLA ou habitat locatif classique.

SAINT GAUDENS - PERIMETRE QPV



Le QPV correspond en grande partie au centre historique de la ville et concerne 1930 habitants soit 17 % de la population dont le revenu médian s'établit à 11 800 €.

Ce secteur ancien détient un réel potentiel patrimonial et contient les ensembles les plus anciens de Saint-Gaudens dont les monuments historiques.

Ce secteur présente des dysfonctionnements sociaux importants dans un environnement urbain fragilisé par :

- des îlots de pauvreté au centre et en périphérie du secteur QPV, créant des poches de relégation
- un centre ancien dégradé représentant l'essentiel du périmètre
- un habitat et une structuration commerciale fragilisés
- quelques interventions réalisées sur l'espace public mais sans logique d'aménagement d'ensemble traitant les accès et les abords immédiats du centre ancien (entrées de ville dévalorisées)
- un plan de circulation et de stationnement peu lisible et parfois pénalisant

Une réunion habitat concernant ce sujet a eu lieu le 19 juin 2018 en présence de :

PETR Pays Comminges Pyrénées, Caisse des Dépôts, ARS – DD 31, EPF Occitanie, OPH 31, Groupe des Chalets, Sous-Préfecture de Saint-Gaudens, Mairie de Saint-Gaudens, CC Cœur et Coteaux Comminges, Conseil Départemental 31, DDT 31, UDAP Haute-Garonne.

Il en a découlé ce qui suit :

### **Rappel du contexte**

– Commune inscrite dans un contrat de ville, non lauréate de l'appel à projet plan national « Action cœur de ville » décliné selon 5 axes de travail : offre habitat en centre-ville, développement économique et commercial, mise en valeur des formes urbaines et du patrimoine, développement de l'accès, de la mobilité et des connexions, et accès aux équipements et services publics ;

– Volonté gouvernementale de porter une attention particulière aux communes non lauréates par la mobilisation de l'ensemble des partenaires et des leviers disponibles pour accompagner toutes opérations liées à des projets de redynamisation de centre-ville.

– Mise en place par la commune d'actions diverses en matière de commerce (manager de centre-ville), de patrimoine (musée, halle aux grains), d'équipements (projet de transformation du Super U en salle de spectacle, piscine), d'habitat (projet de démolition d'un bâtiment propriété de la commune à proximité de la mairie) ;

– Délibération en cours d'écriture avec passage en conseil communautaire début juillet pour lancer un PLH à l'échelle infra-communale (104 communes concernées), élaboration d'un diagnostic revitalisation bourg centre en cours à l'échelle de l'EPCI et finalisation du SCOT prévue en septembre pour une approbation en 2019.

### **Tour de table des pistes de travail à creuser**

Au regard des éléments de contexte énoncés ci-dessus, il s'avère nécessaire de :

– mener une réflexion approfondie sur le sujet de l'habitat et du logement en s'appuyant sur l'entrée intercommunale du PLH et la territorialisation des actions à mener au sein du périmètre du contrat de ville de Saint-Gaudens ;

- de dresser un état des lieux précis des études existantes et d'en dresser un bilan afin d'identifier les éléments de connaissance complémentaires nécessaires pour avancer et de mutualiser les moyens ;
- d'avoir un débat sur les enjeux et les orientations stratégiques que la collectivité souhaite porter en intégrant notamment la notion d'urgence pour faire avancer ponctuellement certains dossiers à la demande du maire ;
- de qualifier précisément la typologie du besoin avant toute intervention pour palier aux difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux et équilibrer les opérations sur ce type de périmètre ;
- de s'appuyer sur les dispositifs existants tels que l'OPAH Pays Comminges pour penser le moyen terme tout en agissant sur le court terme, et étudier la possibilité de mise en œuvre d'une opération plus ciblée type OPAH RU.

Les partenaires présents ont apporté des précisions sur les moyens mobilisables pour accompagner la collectivité dans sa réflexion :

- Caisse des dépôts (« banque des territoires ») : ingénierie territoriale pour accompagner au management de projet (diagnostic, stratégie, plan d'actions, appui méthodologique) ;
- EPF Occitanie : accompagnement méthodologique et financier du volet foncier du PLH ;
- Déléataire CD 31 / Anah : financement via les crédits Anah du suivi-animation d'une OPAH de renouvellement urbain (sous réserve des conclusions d'une étude pré-opérationnelle, intégrant notamment un diagnostic de l'état du bâti à la parcelle), et du recrutement d'un chef de projet dédié aux opérations les plus complexes (50 % de 80 000 € sur 7 ans maximum).

### **Conclusions**

- La DDT s'est proposée de rédiger une 1<sup>ère</sup> mouture de cahier des charges pour la rentrée intégrant :
- la récupération des études réalisées sur le secteur depuis 2009 et leur mise à jour
- l'identification des éléments non disponibles mais nécessaires pour définir un projet urbain global intégrant un zoom spécifique sur le cœur de ville
- la synthèse de toutes les études pour conduire à l'élaboration de scénarii de développement du centre-ville de Saint-Gaudens intégrant l'ensemble des thématiques (commerce, déplacements, habitat, espaces publics, patrimoine, centralités ...).

**Prochaine étape : nouvelle réunion à caler avec l'ensemble des présents en septembre / octobre 2018 à Saint-Gaudens.**

**La Commission Intercommunale du Logement (CIL) sera le cadre partenarial permettant le rééquilibrage du territoire en facilitant l'adéquation de la demande, de l'offre et des équilibres de peuplement.**

**Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de l'élaboration de le CIL fera ressortir les enjeux à l'échelle de la CC. Ces enjeux, lorsqu'ils seront partagés par l'État, seront à intégrer dans le PLH et à décliner dans son plan d'actions**

Afin d'élaborer le diagnostic territorial de la CIL, le choix d'un bureau d'études est en cours.

Les objectifs du contrat de ville sont les suivants :

#### I – PILIER CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

**Axe stratégique 1 : Dans le cadre du projet de territoire, mobiliser les outils et dispositifs de droit commun dans une démarche partenariale**, en élaborant un projet de territoire « intégré » articulant le projet de développement social et urbain du quartier « cœur de ville », en engageant l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la communauté et en définissant un Pacte de Solidarité financière et fiscale à l'échelle communautaire et intégrant le cœur de ville comme « quartier prioritaire »

**Axe stratégique 2 : Re-dynamiser le cœur de ville en confortant les fonctions commerciales, touristiques et de services du quartier « cœur de ville »**, en améliorant les déplacements et la mobilité, et en élaborant un projet global d'aménagement.

**Axe stratégique 3 : Résorber le bâti vétuste et lutter contre l'insalubrité** en luttant contre l'habitat indigne et en agissant sur la vacance commerciale et résidentielle, et en ciblant et coordonnant l'intervention publique

**Axe stratégique 4 : Renforcer la convivialité du centre ancien** en développant une gestion urbaine de proximité partagée et concertée et en soutenant les animations en cœur de ville.

**Pour information, la région Occitanie a validé les principes d'une nouvelle politique contractuelle pour la période 2018 à 2021 concernant la politique des bourgs centre.**

Ainsi, sur le territoire des 5C, 5 communes ont été pré-identifiées : Aurignac, Boulogne sur Gesse, L'Isle en Dodon, Montréjeau, Saint Gaudens et Villeneuve de Rivière.

La Région a lancé un plan d'accompagnement sur plusieurs années des bourgs-centres ruraux ou péri-urbains. Elle mettra ainsi à disposition de chaque bourg-centre concerné, un « bouquet » de dispositifs mobilisables « sur mesure » en fonction des spécificités et du projet établi par le bourg-centre.

Avec cette nouvelle politique, il s'agit, sur la base d'un projet de valorisation et de développement, de dynamiser ces bassins de vie ruraux en attirant des entreprises mais aussi en développant de l'activité dite résidentielle, c'est-à-dire liée à la présence d'une population sur place et qui va donc générer également une activité économique non négligeable. Pour maintenir ou attirer cette population, l'intervention de la Région soutiendra les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Il s'agit aussi d'aider à maintenir et densifier les offres de services que ce soit en matière de santé, d'enfance, d'équipements sportifs, culturels ou encore touristiques. Une attention toute aussi particulière sera accordée à la mobilité. Enfin, outre les domaines d'action identifiés, la Région prévoit d'accompagner les bourgs-centres dans les projets plus innovants que ceux-ci voudraient mettre en place. Cette nouvelle politique a également un objectif en matière d'environnement, c'est celui d'accompagner les territoires ruraux dans leurs



démarches de transition écologique comme, par exemple, la réduction des consommations énergétiques et l'usage des énergies durables. Redynamiser les bassins de vie ruraux aura aussi pour effet à long terme de freiner l'étalement urbain, lequel n'est pas sans répercussion environnementale.

## **AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET LUTTE CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE**

La CC Cœur et coteaux du Comminges fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH Pays du Comminges) sur la période 2018-2020. Celle-ci fait suite à celle de 2017-2019.

De manière générale, cette OPAH devra permettre de requalifier de façon durable l'habitat par :

### **– La lutte contre l'habitat indigne à travers la rénovation des logements indignes ou très dégradés pour les propriétaires occupants et bailleurs.**

L'OPAH entend contribuer à répondre aux enjeux identifiés sur le territoire en matière de requalification du parc privé ancien, notamment dans les centres bourg.

Cette action vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

- Inciter à la réhabilitation de logements « insalubres », « en péril », « très dégradés » occupés ou vacants, en priorisant les logements occupés ;
- Accompagner les sorties d'insalubrité ou les logements très dégradés par la production de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux ;
- Aider au relogement ou à l'hébergement temporaire des ménages en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité ou pendant de la durée des travaux.

Cette action contribue également au développement du parc locatif privé conventionné (21 sur les 3 ans)

### **– Les travaux de lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants et les logements à usage locatif**

L'objectif visé est d'aider à la rénovation de 595 logements soit 185 en première année, 205 en seconde année et 205 en troisième année.

### **– L'adaptation du logement aux personnes âgées ou handicapées dans le cadre de leur maintien au domicile pour les propriétaires occupants et les locataires**

Cette action vise à permettre l'adaptation des logements aux contraintes de mobilité réduite imputable à un handicap avéré ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement à travers :

- L'adaptation du logement et de ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie justifiant de besoins réels établis sur la base d'un diagnostic autonomie, en envisageant systématiquement l'éventualité d'un programme de travaux mixte énergie/autonomie.
- Action de prévention des accidents de la vie quotidienne par l'information sur des solutions techniques d'adaptation du logement même si la demande ne se manifeste pas.
- Action de soutien à l'entourage des personnes âgées, famille et professionnels médico-sociaux, pour vaincre les résistances au changement d'habitude et adapter le logement.

L'objectif total est d'aboutir sur la durée de l'OPAH à la rénovation de 132 logements comportant

au moins une composante d'adaptation aux personnes en perte d'autonomie.

**– Une action de repérage et d'information en direction des copropriétés fragiles, en vue d'un accompagnement technique, social, administratif, juridique et financier pour celles qui souhaiteront s'engager dans des projets de rénovation énergétique et de restructuration**

La première mission de l'opérateur consistera en un travail de repérage/information/sensibilisation des copropriétés fragiles.

Dès qu'une copropriété est éligible au dispositif et souhaite s'engager dans un projet de rénovation, l'opérateur assurera les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprenant l'accompagnement technique, social, administratif, juridique et financier telles que définies dans l'instruction de l'ANAH du 18 janvier 2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

L'objectif relatif à ce volet pour la durée de l'OPAH est de 169 équivalents logements à rénover.

La rénovation énergétique des copropriétés fragiles est un volet intégré à la nouvelle convention 2018-2020. Ce sujet est un enjeu majeur à l'OPAH Pays du Comminges.

2 journées de formation sur ce dispositif seront organisés courant second semestre : une 1ère pour former le personnel de la CC et une 2<sup>e</sup> à destination des syndicats et conseils syndicaux.

## **LES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES**

### **Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale en Midi-Pyrénées**

Un plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a été adopté le 21 janvier 2013, lors de la réunion du comité interministériel de lutte contre les exclusions afin de répondre au constat d'une augmentation sensible des personnes en situation de pauvreté (14,1% de la population, soit une augmentation de 1,2 % en 8 ans).

Ce plan se structure en trois axes complémentaires : le premier met l'accent sur la prévention, le deuxième sur les actions d'accompagnement et d'insertion, le troisième est consacré aux questions de gouvernance des politiques de solidarité. Il regroupe 61 mesures.

Ce plan national doit être décliné dans toutes les régions, sous l'autorité du Préfet de région, en concertation étroite avec les différents acteurs concernés et notamment les conseils généraux, chefs de file de l'action sociale.

### **Diagnostic 360° du sans abris au mal logement.**

#### **Contexte :**

Le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale prévoit la réalisation de diagnostics territoriaux partagés. L'enjeu de cette nouvelle démarche est de dépasser les approches sectorielles qui ont présidées à l'élaboration des documents existants (PDALPD, PDAHI) pour adopter une approche globale et intégrée de l'ensemble des situations à prendre en charge (de la rue aux difficultés d'accès ou maintien dans le logement) et des solutions existantes sur chaque territoire. Ces diagnostics doivent associer l'ensemble des acteurs (services de l'État, collectivités locales, bailleurs sociaux, associations), afin de mieux évaluer les besoins dans une perspective d'adaptation pluriannuelle de l'offre en termes d'hébergement-logements et accompagnement pour les publics

concernés.

La vision à 360° vise à permettre :

- une meilleure compréhension des parcours individuels, des complémentarités entre les différents segments de l’offre et des dynamiques territoriales à l’œuvre,
- une adaptation des réponses institutionnelles à la diversité des besoins,
- une meilleure coordination des acteurs.

#### Observatoire de peuplement

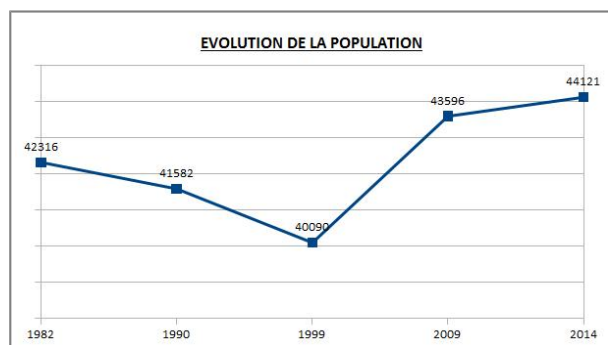
Il s’agit d’un outil développé par la DDT31 qui permet d’analyser finement des données sur les ménages sur des territoires pré-déterminés. Ces territoires ont été établis identiquement aux sectorisations choisies dans le programme départemental de l’habitat. Ainsi, les analyses permettent de comparer des données de communes similaires et de déterminer des alertes générées par des déséquilibres éventuels de peuplement (activité, génération, ressources, type de ménages)

Les fiches communales générées par cette application peuvent être mises à la disposition de la collectivité.

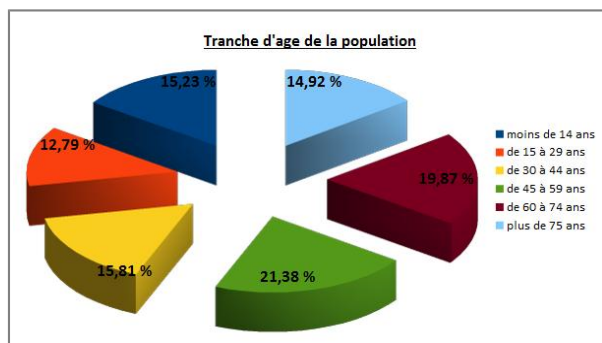
Une synthèse est présentée dans le diagnostic territorial ci-dessous.

# Données territoriales

## Evolution de la population



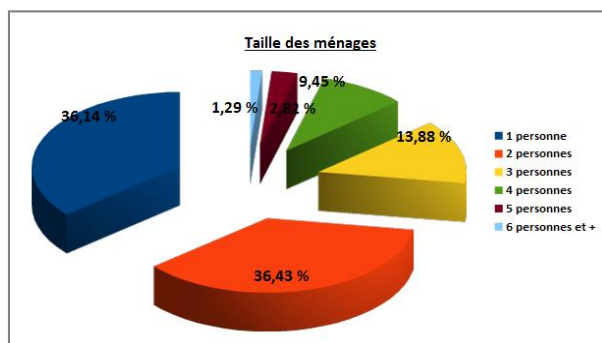
Indice de jeunesse 2014 : 0,58



## Les ménages

Ménages	2009	2014
Nombre de ménages	19 686	20 254
Population des ménages	42 182	42 724
Taille moyenne des ménages	2,14	2,11

Source : INSEE recensement de la population



## Catégorie socioprofessionnelles (15 ans et plus)

Catégorie socioprofessionnelle	2014		2009-2014
	Effectif	Part (%)	Taux d'évolution
Agriculteurs exploitants	741	1,99 %	-22,20 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 713	4,61 %	10,29 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 484	3,99 %	-2,57 %
Prof intermédiaires	3 802	10,23 %	-5,26 %
Employés	6 405	17,23 %	5,84 %
Ouvriers	4 184	11,25 %	-4,52 %
Retraités	13 608	36,60 %	-0,76 %
Autres sans activité professionnelle	5 246	14,11 %	5,03 %
Total pop 15 ans ou plus	37 182	100,00 %	0,00 %

Source : INSEE recensement de la population

## Emplois

Emploi	2009	2014
Nombre d'emplois dans la zone	17 415	16 967
Actifs ayant un emploi	16 138	15 755
Indicateur de concentration	107,91	107,69
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus (en %)	49,24 %	49,89 %

Source : INSEE recensement de la population

## Revenus

Sur 19 620 ménages fiscaux, 47,8 % sont imposés

La médiane du niveau de vie est de 18 686 €

Le taux de pauvreté est de 18 %

**Une croissance démographique faible 0,24 %/an pour 1,37 %/an en HG**

**Une population âgée IJ 0,58 pour 1,16 en HG**

**35 % de la population à plus de 60 ans.**

**Un nombre de ménage en progression 0,57 %/an pour 1,73 %/an en HG**

**Une taille moyenne des ménages assez haute 2,11 pour 2,3 pour HG**

**73 % des ménages constitués de 1 ou 2 personnes**

**19 967 emplois dans la zone**

**Un taux d'activité des + de 15 ans de 50 %**

**11 % de chômeurs**

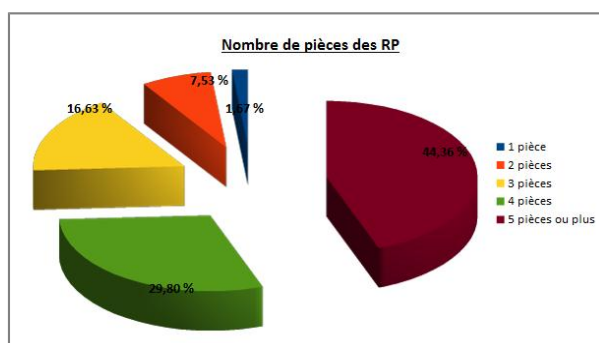
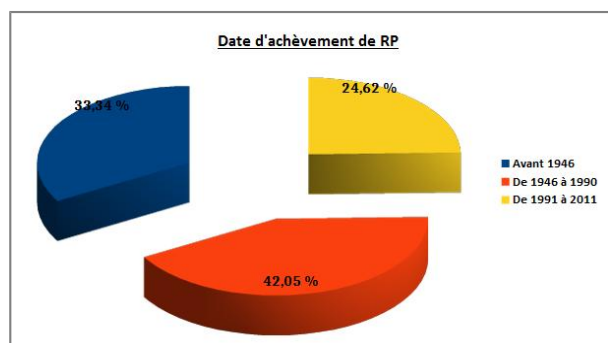
**Un taux de pauvreté important : 18 %**

## Structure du parc logements

Mode d'occupation des logements	2014		
	Nombre	Part du parc (%)	Référent (%)
Résidences principales	20250	78,87 %	88,69 %
Résidences secondaires + logements occasionnels	2106	8,20 %	3,98 %
Logements vacants	3318	12,92 %	7,33 %
Ensemble	25673	100%	100%

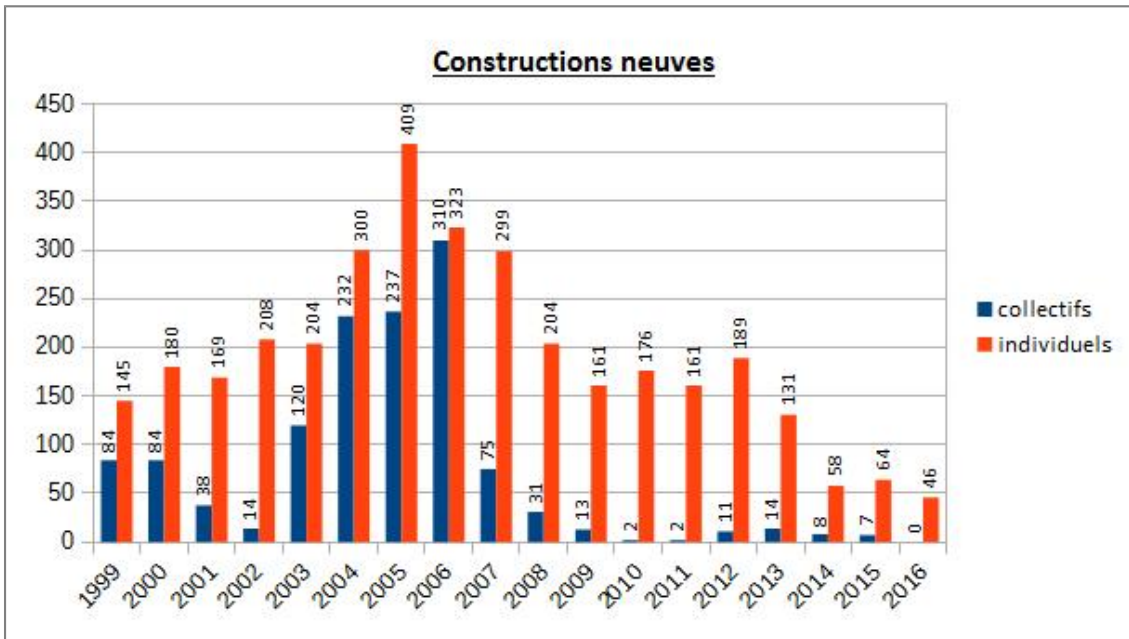
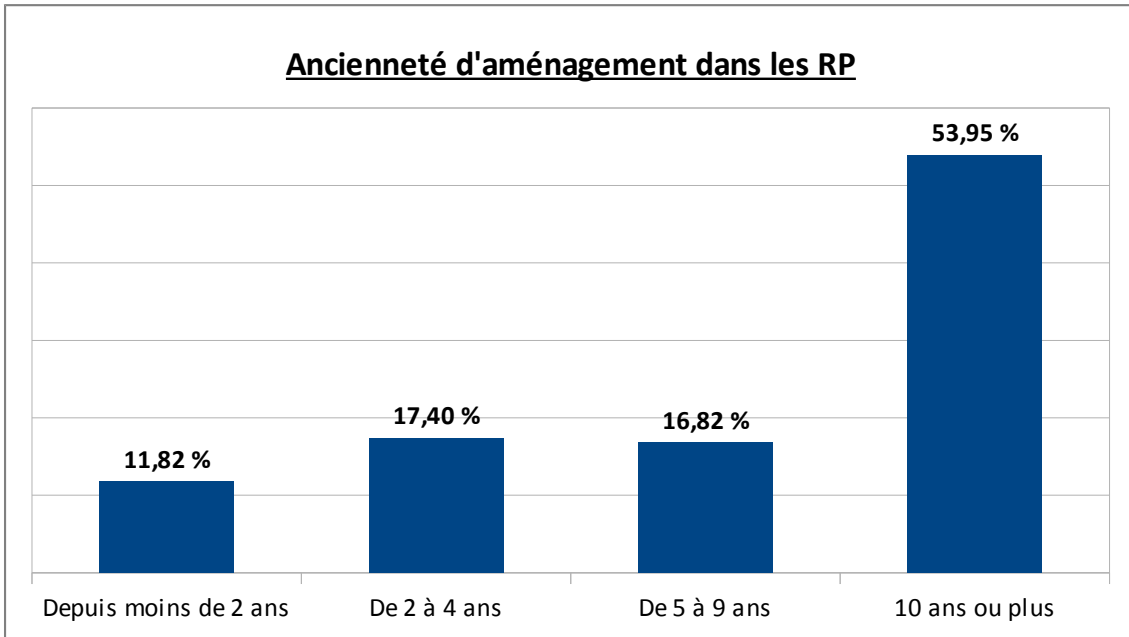
Type des résidences principales	Taux 2009 (sur RP)	Taux 2014 (sur RP)
Appartements	19,53 %	19,25 %
Maisons	79,64 %	79,95 %

Source : INSEE recensement de la population



Statut d'occupation des résidences principales	2009		2014	
	Nombre	Part des RP (%)	Nombre	Part des RP (%)
Ensemble	19 722	100%	20 250	100%
Propriétaires occupants	13 377	67,83 %	13 755	67,93 %
Locataires privés	4 814	24,41 %	4 736	23,39 %
Locataires HLM	822	4,17 %	1 089	5,38 %
Autres	709	3,59 %	669	3,31 %

Source : INSEE recensement de la population



**79 % de résidences principales**  
**13 % de logements vacants**  
**80 % de maisons individuelles**  
**44 % des RP ont plus de 5 pièces**  
**33 % des logements construits entre 1946 et 1990**  
**67 % de propriétaires occupants**  
**24 % de locataires privés**  
**4 % de locataires HLM**  
**145 logements/an construits entre 2010 et 2016 dont 95 % individuels.**

### Fragilité face au logement

Le référent est le département de la Haute-Garonne

Résidences principales de catégories 7 et 8	Nombre en 2015	Part des RP (%)	Référent (%)
RP privées de catégorie 7 et 8	698	3,37 %	0,85 %
dont ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté	254	Part des RP cc 7 et 8	
		36,39 %	28,39 %

Source : FILOCOM DGFIP MEDDTL

PO éligibles aux aides de l'Anah	Nombre en 2015	Part des PO (%)	Référent (%)
PO éligibles aux aides de l'Anah	5 624	41,02 %	23,26 %
dont ménages de plus de 60 ans	3 872	Part des PO éligibles (%)	
		68,85 %	60,23 %

Source : FILOCOM DGFIP MEDDTL

Revenus des ménages selon les plafonds HLM	Nombre en 2015	Part dans total ménages(%)	Référent (%)
Revenus inf à 100% des plafonds HLM	12 534	61,67 %	49,77 %
Revenus inf à 60% des plafonds HLM	6 698	32,95 %	24,71 %
Revenus inf à 30% des plafonds HLM	2 713	13,35 %	10,21 %

Source : FILOCOM DGFIP MEDDTL

Statut d'occupation des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	Nombre en 2015	Part (%)	Référent 2015 (%)
Propriétaires occupants	3 045	45,46 %	25,59 %
Locataires privés	2 645	39,49 %	45,12 %
Locataires HLM	558	8,33 %	26,55 %
Locataires Collectivités	192	2,87 %	0,66 %
Autres	258	3,85 %	2,09 %

Source : FILOCOM DGFIP MEDDTL

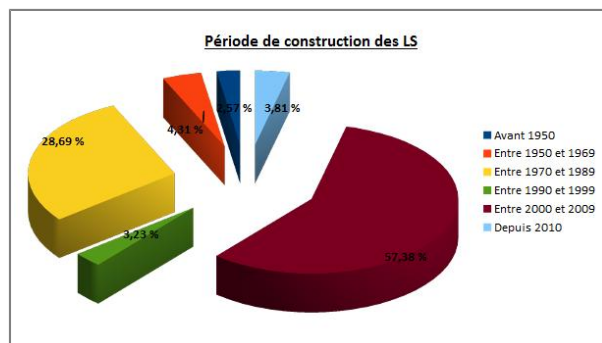
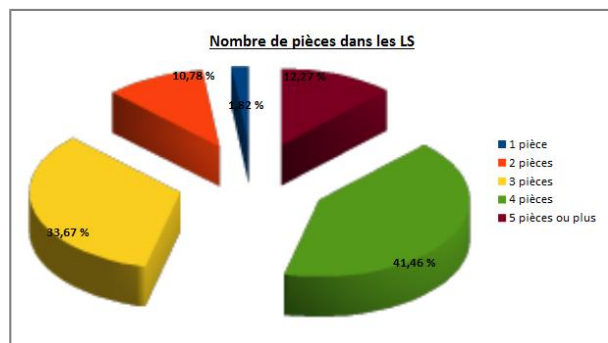
Ménages sous le seuil de pauvreté	2007	2015	Référent (2015)
Nombre	4 442	4 692	97 150
Part des ménages (%)	23,98 %	23,08 %	17,08 %
Evolution	5,63 %		17,05 %

Source : FILOCOM DGFIP MEDDTL

**3,37 % de RP de qualité médiocre pour 0,85 % en HG**  
**41 % de PO éligibles aux aides de l'ANAH pour 23 % en HG**  
**61 % des ménages ont des revenus inférieurs à 100 % des plafonds HLM (50 % en HG)**  
**33 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (25 % en HG)**  
**23 % des ménages sous le seuil de pauvreté pour 17 % en HG**

## Logements sociaux

Le parc locatif social en location*		2011	2016
Nb de log loc sociaux en location		1 159	1 089
Taux en individuel		52,37 %	63,45 %
Taux de vacance		8,02 %	6,80 %
Taux de vacance de plus de 3 mois		0,00 %	4,22 %
Taux de mobilité		17,62 %	16,26 %
Taux pour 1000 habitants		27	25



Classe énergétique	Nombre en 2016	Part (%)
Classe A	35	2,90 %
Classe B	2	0,17 %
Classe C	559	46,35 %
Classe D	259	21,48 %
Classe E	195	16,17 %
Classe F	100	8,29 %
Classe G	4	0,33 %
Classe inconnue	52	4,31 %

Source : RPLS MEDDTL SoeS (hors logements non conventionnés des SEM)

Logements mis en location	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Zone d'étude	34	1	1	0	32	13
Référent	3 346	3 553	3 439	2 996	3 743	3 994

Source : RPLS MEDDTL SoeS (hors logements non conventionnés des SEM)

**1089 LS sur le territoire (chiffre en baisse depuis 2011)**

**Essentiellement des T3 et T4**

**La moitié des LS construits depuis les années 2000**

## La demande de logements sociaux

	2013	2016
Nombre de demandes actives	433	489
- dont ménages déjà logés en HLM	82	128
Ancienneté moyenne des demandes (en mois)	11,7	13,1
- dont ancienneté moyenne des ménages déjà logés en HLM (en mois)	13,6	15,0
- dont ancienneté moyenne hors mutation (en mois)	11,2	12,4

Source : SNE, Système National d'Enregistrement MEDDTL



Tranche d'ancienneté des demandes	2016	
	Effectif	Part (%)
moins de 1 an	349	71,37 %
de 1 à 2 ans	82	16,77 %
de 2 à 3 ans	23	4,70 %
plus de 3 ans	35	7,16 %

Source : SNE, Système National d'Enregistrement MEDDTL

Taille des ménages demandeurs	2016	
	Effectif	Part (%)
1 personne	200	40,90 %
2 personnes	101	20,65 %
3 personnes	84	17,18 %
4 personnes	45	9,20 %
5 personnes et plus	58	11,86 %
Sans objet	1	0,20 %

Source : SNE, Système National d'Enregistrement MEDDTL

Typologie des logements recherchés	2016	
	Effectif	Part (%)
Chambre/T1	61	12,47 %
T2	118	24,13 %
T3	160	32,72 %
T4	114	23,31 %
T5 et plus	36	7,36 %

Source : SNE, Système National d'Enregistrement MEDDTL

**489 demandes actives**  
**71 % des demandes ont moins de 1 an**  
**41 % des ménages demandeurs sont des personnes seules**  
**33 % des logements demandés sont des T3**

### Les attributions

	2013	2016
Nombre de demandes satisfaites	142	137
- dont ménages déjà logés en HLM	34	31
Délai moyen d'attribution (en mois)	8,3	7,3
- dont délai moyen des ménages déjà logés en HLM (en mois)	12,2	6,8
- dont délai moyen hors mutation (en mois)	7,1	7,5

Source : SNE (attributions au lieu du logement attribué)

Taille des ménages bénéficiaires	2016	
	Effectif	Part (%)
1 personne	41	29,93 %
2 personnes	37	27,01 %
3 personnes	35	25,55 %
4 personnes	13	9,49 %
5 personnes et plus	11	8,03 %
Sans objet	0	0,00 %

Source : SNE (attributions au lieu du logement attribué)

Typologie des logements attribués	2016	
	Effectif	Part (%)
Chambre/T1	3	2,19 %
T2	13	9,49 %
T3	45	32,85 %
T4	64	46,72 %
T5 et plus	12	8,76 %
Sans objet	0	0,00 %

Source : SNE (attributions au lieu du logement attribué)

**137 logements attribués en 2015**  
**Pour 47 % de T4**  
**Pour 30 % de ménages composés de personnes seules**

### Financements ANAH 2017

ANAH	Logts subven- tionnés	Surface habitable moyenne	Loyers maîtrisés				Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Log <sup>ts</sup> énergie	Log <sup>ts</sup> AMO	Nombre dossiers	Travaux éligibles (€ HT)	Honoraires retenus (€ HT)	Subventions calculées de l'ANAH	Subv <sup>o</sup> / logt	Subventions calculées du FART	Logts "Habiter Mieux"
			Total	dont LCTS	dont LC	dont LI												
	112	126	1		1		2	20	95		113	2 046 074	5 618	852 179	6984	144 171	95	
Dossiers travaux	112	126	1		1		2	20	95		112	1 955 143	5 618	782 179	6984	144 171	95	
Bailleurs (privé ou institutionnel)	1	84	1		1					1	1	25 777		6 444	6444	1 500	1	
Occupant	111	126					2	20	94		111	1 929 366	5 618	775 735	6989	142 671	94	
Dossiers humanisation											1	90 931		70 000				
Humanisation (propr./gestionnaire)											1	90 931		70 000				

### Financement ANAH 2018

ANAH	Logts subven- tionnés	Surface habitable moyenne	Loyers maîtrisés				Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Log <sup>ts</sup> AMO	Nombre dossiers	Travaux éligibles (€ HT)	Honoraires retenus (€ HT)	Subventions calculées de l'ANAH	Subv <sup>o</sup> / logt	Logts "Habiter Mieux"
			Total	dont LCTS	dont LC	dont LI										
	70	120					2	12		70	1 255 407		610 118	8716	59	
Dossiers travaux	70	120					2	12		70	1 255 407		610 118	8716	59	
Occupant	70	120					2	12		70	1 255 407		610 118	8716	59	

**6 logements financés en PLS personnes âgées en 2016**  
**112 logements subventionnés ANAH en 2017**

## **Observatoire peuplement**

Les ménages vivants sous le seuil de la pauvreté sont en augmentation sur St Gaudens (+18 %), Montréjeau (+11 %), et l'Isle en Dodon (+11 %).

Concernant le vieillissement, même si les emménagés récents 25-59 ans sont en augmentation, le taux est plus faible que sur les territoires voisins (Sud toulousain par exemple)

Pour les ménages constitués d'une seule personne, ils sont en augmentation partout. Avec un taux plus important pour Boulogne/Gesse (+13 %).

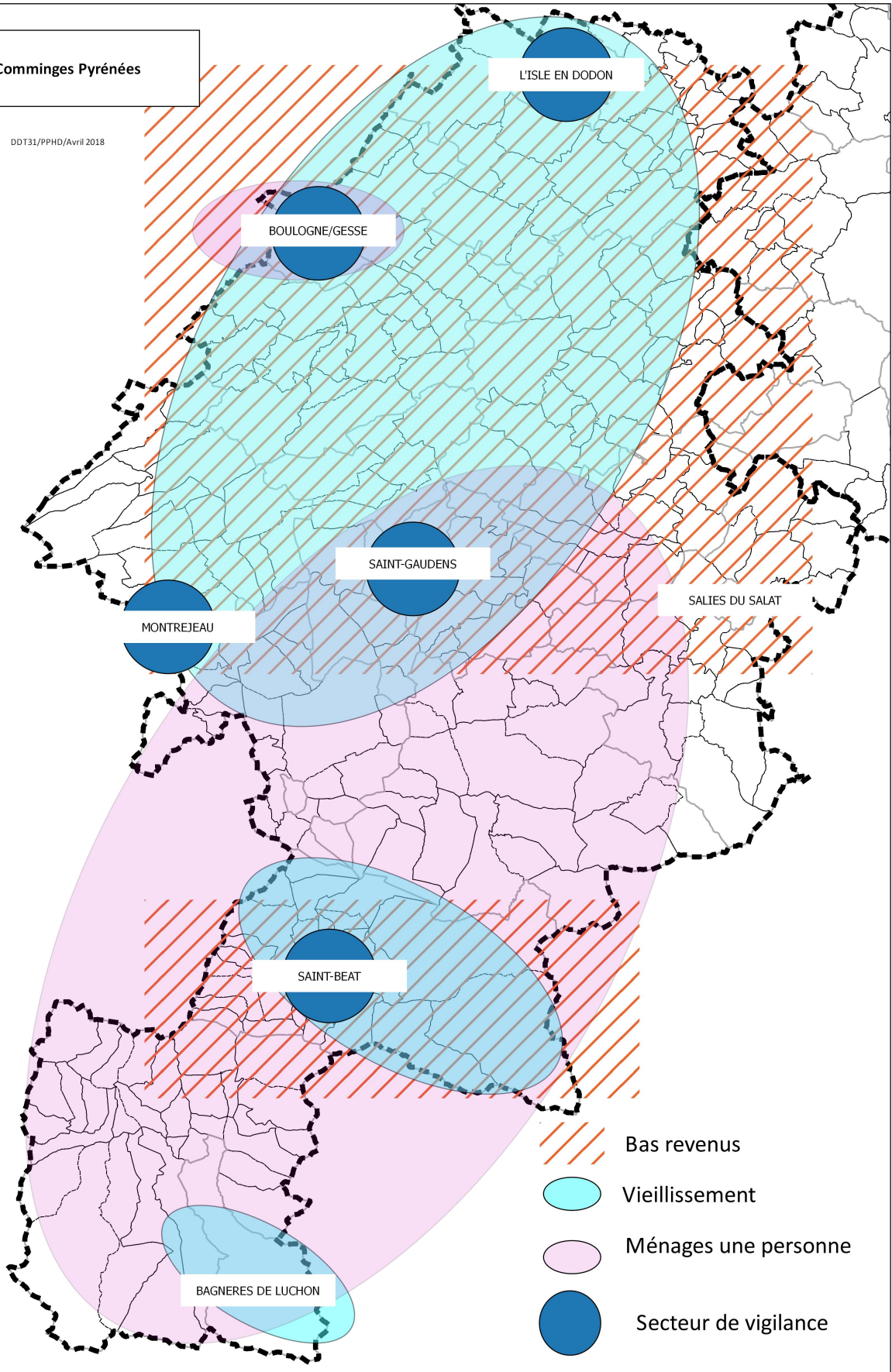
Pas de sur représentation des ménages avec enfants mineurs, mais on peut constater que les emménagés récents de ce type se situent à Montréjeau, St Gaudens, Boulogne, et Secteur Est des 5 C.

**En synthèse, certains territoires cumulent les bas revenus, vieillissement, ménages solo (secteur St Gaudens, Boulogne/Gesse).Vigilance pour l'Isle en Dodon (bas revenus et vieillissement) Montréjeau (bas revenus et ménages solos)**

Comminges Pyrénées



DDT31/PPHD/Avril 2018

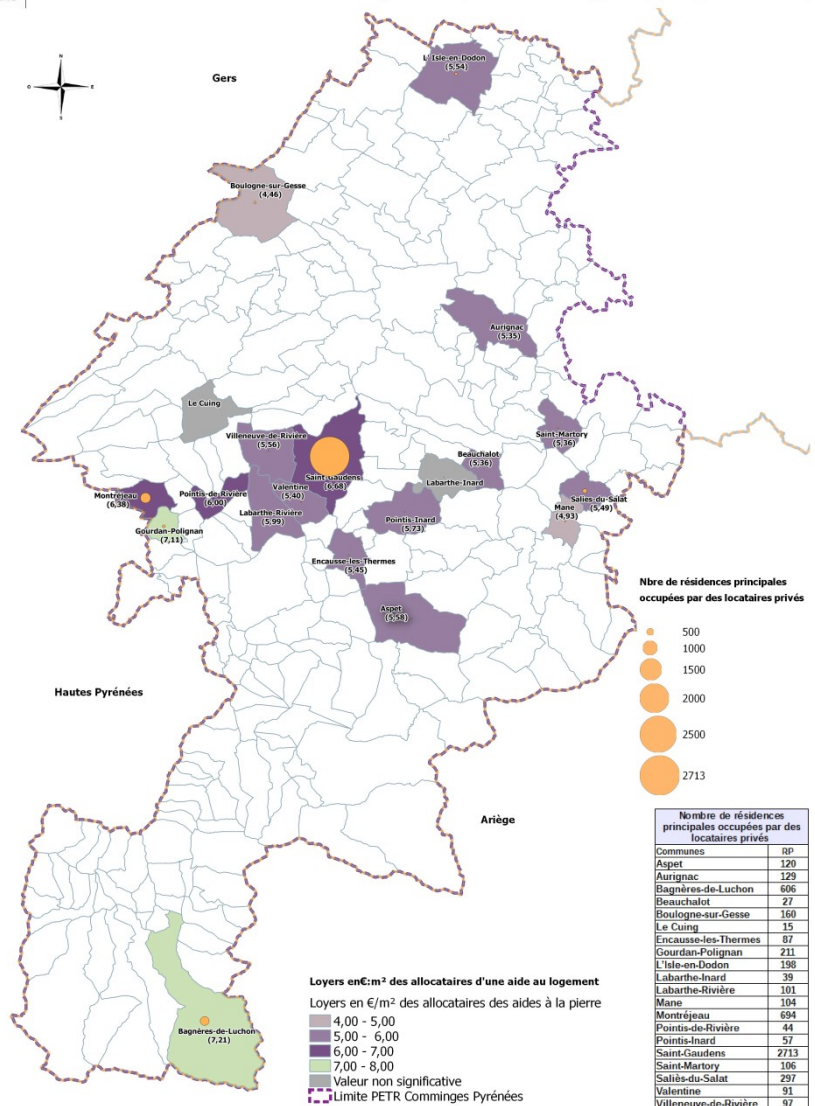


# Observatoire des loyers



Direction Départementale des Territoires  
de la Haute-Garonne  
Cité administrative Bât. A  
2 Bd Armand Duportal BP 70 001  
31074 Toulouse Cedex 9

## Loyers de flux en 2013 SCOT Pays de Comminges Pyrénées Loyers moyens toutes typologies (en € au m<sup>2</sup>)



Réalisé par DDT 31 / SLCD / PPHD- UOD / mai 2018  
Sources : CAF 2013 / Filocom 2013 / IGN

**Un loyer moyen compris entre 6 et 7 €/m<sup>2</sup> pour Saint Gaudens, Pointis de Rivière et Montréjeau**

## Les enjeux de l'État

### **Adapter l'habitat au vieillissement de la population dans un contexte de fragilité financière**

> Intégrer les besoins liés au vieillissement et au handicap dans la politique de l'habitat de l'EPCI

### **Apporter des réponses à des situations de logements difficiles malgré un marché de l'immobilier peu tendu**

> Définir des objectifs territorialisés de production de logements et programmer des logements répondant à la diversité des besoins identifiés ainsi que les conditions de leurs programmations

### **Revitaliser les bourgs-centres, remobiliser et rénover l'habitat ancien et adapter et moderniser le parc de logement**

> Traduire dans le PLH les projets relevant de la politique de la ville et les objectifs du contrat de ville

> Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

> Définir des actions adaptées de repérage, prévention et traitement des copropriétés dégradées

> Repérer et définir une stratégie pour traiter les îlots de dégradation

> Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique

### **Accompagner les publics prioritaires**

> Apporter des réponses aux besoins très divers des publics prioritaires pour lutter contre l'exclusion

### **Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage**

> Définir les lieux d'implantation des futurs équipements pour l'accueil des familles itinérantes

> Développer une offre à destination des familles sédentarisées et accompagner les relogements

### **Mettre en place une stratégie globale pour favoriser la production de logements**

> Développer ou renforcer les outils d'urbanisme

> Développer une politique volontariste pour faciliter l'accès au foncier par les bailleurs sociaux

### **Assurer l'animation et l'évaluation du PLH**

## Adapter l'habitat au vieillissement de la population dans un contexte de fragilité financière

Avec 35 % de personnes ayant plus de 60 ans et un indice de jeunesse de 0,58, Le vieillissement de la population est un enjeu d'habitat mais aussi d'aménagement du territoire qui a toute sa place dans l'élaboration du PLH de la 5C.

## Intégrer les besoins liés au vieillissement et au handicap dans la politique de l'habitat de l'EPCI

L'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées est l'un des objectifs du PLH. Cette obligation bénéficie aux personnes vieillissantes et plus globalement à tous les types de handicap.

On constate également l'émergence de fortes attentes en matière d'habitat liées au vieillissement de la population. Les personnes les plus fragiles, dépendantes, âgées ou handicapées refusent souvent de vivre en établissement et souhaitent vivre à domicile. Une mise en cohérence des orientations du PLH est à cet égard nécessaire avec les schémas sociaux et médico-sociaux pour les services, les adaptations lourdes de logement et pour la programmation d'établissements pour personnes âgées et handicapées.

Le PLH est l'occasion de définir des orientations cohérentes en matière de transports, d'urbanisme, d'accessibilité du cadre bâti, d'équipements et de services sur le territoire pour organiser des réponses en faveur du logement des personnes vieillissantes et handicapées. Il doit structurer une gamme d'offre permettant la prise en compte de besoins diversifiés d'habitat et d'itinéraires résidentiels des ménages en fonction de l'âge et/ou du handicap sur le territoire : formule d'habitat groupé, habitat évolutif, équipements médico-sociaux.

Il doit favoriser la prise en compte du handicap et du vieillissement dans les projets d'aménagement des quartiers, tant en neuf qu'en renouvellement urbain.

Le PLH peut également identifier des chantiers sur lesquels travailler avec les bailleurs, comme, par exemple :

- le repérage des besoins d'adaptation des logements et de services à la personne ;
- la prise en compte de l'accessibilité et du vieillissement dans les politiques patrimoniales des organismes HLM (PSP) et de l'amélioration du service locatif (CUS) ;
- le développement de nouveaux produits combinant habitat et services (formules diversifiées à mettre au point, combinant habitat et services).

**Le vieillissement de la population associé à une paupérisation des ménages nécessite de définir une stratégie en matière de mixité sociale et générationnelle.**

## Apporter des réponses à des situations de logements difficiles malgré un marché de l'immobilier peu tendu

Avec 5 % de logements locatifs sociaux, 50 % de ménages aux revenus inférieurs aux plafonds de logements HLM très sociaux (PLAI) et 34 % des ménages composés d'une seule personne, il conviendra d'assurer dans le PLH, la diversification de l'offre pour tendre vers plus d'équilibre.

## Définir des objectifs territorialisés de production de logements et programmer des logements répondant à la diversité des besoins identifiés ainsi que les conditions de leur programmation

Ainsi, les évolutions de la société nécessitent (personnes seules, gardes enfants alternées, familles monoparentales) une diversité des typologies et des surfaces afin de correspondre au mieux aux

besoins et capacité financières des ménages.

On constate ainsi dans la production récente de logements sociaux une part très importante de T3 et T4. La demande de petits logements sociaux reste donc insatisfaite car l'offre ne suffit pas : 38 % des demandes concernent un T1 ou un T2, alors que l'offre n'est que de 16 %.

Le développement de l'offre locative sociale devra être une préoccupation du PLH, notamment en réinterrogeant les modalités d'intervention des bailleurs sociaux sur ce territoire.

Le PLH se basera sur un diagnostic du territoire, du peuplement et des besoins : caractéristiques des ménages, du parc de logements existants, de la demande de logements sociaux, de la présence de services et équipements, de la desserte en transport, des densités pratiquées, des formes urbaines et caractéristiques spatiales, des enjeux environnementaux, de la pression foncière, des caractéristiques du bâti, de la mobilisation du foncier ...

Ce diagnostic devra également identifier des potentialités de développement ou de mutation et définira des seuils de densité dans un objectif d'intensification, de maîtrise foncière et de production de logements, en centre-urbain comme dans les centre-bourgs.

Il s'agira à l'issue de ce diagnostic de fixer des objectifs territorialisés de production de logements, à partir des hypothèses de population et de résidences principales, déclinant précisément les types de logements, notamment de logements sociaux, les tailles de logements, assortis de critères de densité, afin de s'assurer d'une gestion rationalisée de l'espace, d'équilibre entre développement et renouvellement urbain et de diversification de l'offre pour assurer l'équilibre de peuplement.

**Pour assurer cet équilibre de peuplement, l'offre d'habitat doit être diversifié (statuts d'occupation, segments public et privé, typologie de logements, niveaux de loyers libre ou conventionnés). La Commission Intercommunale du Logement (CIL) sera le cadre partenarial permettant le rééquilibrage du territoire en facilitant l'adéquation de la demande, de l'offre et des équilibres de peuplement.**

### **Revitaliser les bourgs-centres, remobiliser et rénover l'habitat ancien et adapter et moderniser le parc de logement**

Avec des centres anciens dégradés, un habitat et des structures commerciales fragilisés, une vacance importante ainsi qu'un taux de pauvreté élevé, certains cœurs de ville présentent des dysfonctionnements sociaux importants.

### **Traduire dans le PLH les projets de revitalisation des centres-bourgs et de la politique de la ville**

Saint-Gaudens est une commune inscrite dans un contrat de ville, non lauréate de l'appel à projet plan national « Action cœur de ville ». Une réunion a eu lieu le 25 juin 2018 entre les différents acteurs de l'habitat, pour mobiliser les moyens et les méthodes d'interventions possibles dans le centre-ville afin d'en résorber les dysfonctionnements.

Il a été réaffirmé la volonté gouvernementale de porter une attention particulière aux communes non lauréates par la mobilisation de l'ensemble des partenaires et des leviers disponibles pour accompagner toutes opérations liées à des projets de redynamisation de centre-ville.

La commune a précisé la mise en place d'actions diverses en matière de commerce (manager de centre-ville), de patrimoine (musée, halle aux grains), d'équipements (projet de transformation du Super U en salle de spectacle, piscine), d'habitat (projet de démolition d'un bâtiment propriété de la commune à proximité de la mairie) et l'élaboration d'un diagnostic revitalisation bourg centre est en cours .



Les objectifs du contrat de ville sont les suivants et s'inscrivent dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »

- **Axe stratégique 1 : Dans le cadre du projet de territoire, mobiliser les outils et dispositifs de droit commun dans une démarche partenariale**, en élaborant un projet de territoire « intégré » articulant le projet de développement social et urbain du quartier « cœur de ville », en engageant l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la communauté et en définissant un Pacte de Solidarité financière et fiscale à l'échelle communautaire et intégrant le cœur de ville comme « quartier prioritaire »
- **Axe stratégique 2 : Re-dynamiser le cœur de ville en confortant les fonctions commerciales, touristiques et de services du quartier « cœur de ville »**, en améliorant les déplacements et la mobilité, et en élaborant un projet global d'aménagement.
- **Axe stratégique 3 : Résorber le bâti vétuste et lutter contre l'insalubrité** en luttant contre l'habitat indigne et en agissant sur la vacance commerciale et résidentielle, et en ciblant et coordonnant l'intervention publique

**Axe stratégique 4 : Renforcer la convivialité du centre ancien** en développant une gestion urbaine de proximité partagée et concertée et en soutenant les animations en cœur de ville.

### **Amplifier la lutte contre l'habitat indigne**

La CC Cœur et coteaux du Comminges fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH Pays du Comminges) sur la période 2018-2020. Celle-ci fait suite à celle de 2017-2019.

De manière générale, cette OPAH devra permettre de requalifier de façon durable l'habitat par :

#### **– La lutte contre l'habitat indigne à travers la rénovation des logements indignes ou très dégradés pour les propriétaires occupants et bailleurs.**

L'OPAH entend contribuer à répondre aux enjeux identifiés sur le territoire en matière de requalification du parc privé ancien, notamment dans les centres bourg.

Cette action vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

- Inciter à la réhabilitation de logements « insalubres », « en péril », « très dégradés » occupés ou vacants, en priorisant les logements occupés ;
- Accompagner les sorties d'insalubrité ou les logements très dégradés par la production de loyers conventionnés sociaux ou très sociaux ;
- Aider au relogement ou à l'hébergement temporaire des ménages en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité ou pendant de la durée des travaux.

Cette action contribue également au développement du parc locatif privé conventionné (21 sur les 3 ans)

#### **– Les travaux de lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants et les logements à usage locatif**

L'objectif visé est d'aider à la rénovation de 595 logements soit 185 en première année, 205 en seconde année et 205 en troisième année.

#### **– L'adaptation du logement aux personnes âgées ou handicapées dans le cadre de leur maintien**

### **au domicile pour les propriétaires occupants et les locataires**

Cette action vise à permettre l'adaptation des logements aux contraintes de mobilité réduite imputable à un handicap avéré ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement à travers :

- L'adaptation du logement et de ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie justifiant de besoins réels établis sur la base d'un diagnostic autonomie, en envisageant systématiquement l'éventualité d'un programme de travaux mixte énergie/autonomie.
- Action de prévention des accidents de la vie quotidienne par l'information sur des solutions techniques d'adaptation du logement même si la demande ne se manifeste pas.
- Action de soutien à l'entourage des personnes âgées, famille et professionnels médico-sociaux, pour vaincre les résistances au changement d'habitude et adapter le logement.

L'objectif total est d'aboutir sur la durée de l'OPAH à la rénovation de 132 logements comportant au moins une composante d'adaptation aux personnes en perte d'autonomie.

### **– Une action de repérage et d'information en direction des copropriétés fragiles, en vue d'un accompagnement technique, social, administratif, juridique et financier pour celles qui souhaiteront s'engager dans des projets de rénovation énergétique et de restructuration.**

La première mission de l'opérateur consistera en un travail de repérage/information/sensibilisation des copropriétés fragiles.

Dès qu'une copropriété est éligible au dispositif et souhaite s'engager dans un projet de rénovation, l'opérateur assurera les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprenant l'accompagnement technique, social, administratif, juridique et financier telles que définies dans l'instruction de l'ANAH du 18 janvier 2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

L'objectif relatif à ce volet pour la durée de l'OPAH est de 169 équivalents logements à rénover.

La rénovation énergétique des copropriétés fragiles est un volet intégré à la nouvelle convention 2018-2020. Ce sujet est un enjeu majeur à l'OPAH Pays du Comminges.

2 journées de formation sur ce dispositif seront organisés courant second semestre : une 1<sup>ère</sup> pour former le personnel de la CC et une 2<sup>e</sup> à destination des syndics et conseils syndicaux.

### **Définir des actions adaptées de repérage, prévention et traitement des copropriétés dégradées**

Les dysfonctionnements d'un ensemble en copropriété peuvent peser sur son environnement urbain, et peuvent déstabiliser durablement tout un quartier. Aujourd'hui, on dénombre 108 copropriétés potentiellement dégradées (40 C et 68 D), sur le territoire de la 5C.

Le traitement, mais aussi la prévention de l'apparition de difficultés dans les copropriétés sont des axes prioritaires de l'action des pouvoirs publics en faveur du parc privé. La loi ALUR rend désormais obligatoire le repérage des situations de dégradation des copropriétés dans le cadre de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat. La connaissance de ces phénomènes de dégradation constitue l'un des préalables à la mise en œuvre d'actions de prévention ou de remédiation.

L'État, au travers de l'action de l'ANAH, apporte son soutien financier aux copropriétés en difficulté ; les collectivités territoriales constituent des partenaires privilégiés des opérations programmées, et des acteurs incontournables du repérage de terrain.

Le PLH devra donc procéder au repérage des situations les plus prégnantes de copropriétés dégradées, en utilisant à la fois les données de pré-repérages fournies par l'Anah traitées et mises à disposition par la DDT31 et les données de veille de l'ADIL et des opérateurs. Il devra proposer un panel d'actions de prévention ou de remédiation adaptées à chaque type de situation et proposer une priorisation tenant compte des situations financières et sociales des copropriétaires.

## Repérer et définir une stratégie pour traiter les îlots de dégradation

Dans certains cas, les situations d'habitat indigne, de copropriétés dégradées, de logements vacants et de précarité énergétique se concentrent géographiquement, en raison notamment du profil socio-démographique des habitants d'un quartier.

Les communes plus rurales peuvent parfois présenter ces types de dysfonctionnements. Il est donc indispensable de repérer et mettre en place les dispositifs visant à traiter des situations de dégradation d'îlots dans les centres-villes ou bourgs anciens. Ces situations nécessitent une approche globale, assise sur un projet urbain et mobilisant des mesures financières, opérationnelles et parfois plus directives (préemptions, expropriations...).

## Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique

### Programme Habiter mieux

L'action en direction des propriétaires occupants, dans le cadre national du programme « Habiter mieux » contre la précarité énergétique est prioritaire pour aider les ménages les plus fragiles.

Dans le cadre de l'OPAH, la collectivité pourra travailler au côté de l'État à des modalités d'évaluation des projets de travaux réalisés par les ménages, dans le contexte de cette politique publique très incitative.

L'enjeu du PLH est donc d'amplifier les actions de repérage, et de pérenniser les dispositifs de traitement de la précarité énergétique en définissant une stratégie d'intervention priorisant les ménages les plus modestes et les travaux les plus pertinents.

### Rénovation énergétique du parc HLM

L'enjeu de lutte contre la précarité énergétique nécessite également d'inciter à l'amélioration de la performance énergétique dans le parc social, tout en portant une attention particulière au coût global d'usage du logement pour l'occupant (loyer, charges, coût énergétique et coût d'abonnement).

### Espace info énergie en Comminges

Un Espace Info Énergie est organisé aux travers de permanences dans plusieurs communes du Pays Comminges Pyrénées.

Ce point Info apporte des conseils personnalisés sur les projets de construction, rénovation, agrandissement. Il peut répondre à des questions techniques concernant un changement de chauffage, un choix d'isolant ou encore un système de ventilation.

Enfin, il précise les aides financières pouvant accompagner ces projets.

Il s'agira de pérenniser les actions de cet espace info en poursuivant une communication renforcée et d'établir un bilan de l'activité depuis son existence.

**Il s'agira ainsi de traduire dans le PLH les projets de revitalisation de centre-bourgs et relevant de la politique de la ville, d'amplifier la lutte contre l'habitat indigne, de définir des actions adaptées de repérage, de prévention et de traitement des copropriétés dégradées, de repérer et définir une stratégie pour traiter les îlots de dégradation et enfin, de poursuivre la lutte contre la précarité énergétique.**

## Accompagner les publics prioritaires

La demande en logements sociaux compte aujourd'hui 50 % de ménages aux revenus entrant dans les plafonds de logements HLM très sociaux (PLAI), soit un revenu mensuel compris entre 500 et

900 € (par unité de consommation) et 18 % des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté.

### **Apporter des réponses aux besoins très divers des publics prioritaires pour lutter contre l'exclusion**

Les publics prioritaires identifiés dans le PDALPD sont les publics sans aucun logement ou mal logés et cumulant des difficultés économiques et sociales ; notamment, on y retrouve les familles monoparentales à faible revenu, les femmes victimes de violence, les jeunes en insertion sociale et professionnelle difficile ou travailleurs précaires, les personnes âgées ou handicapées en difficulté financière.

L'État mobilise pleinement son contingent de logements sociaux pour le relogement des publics prioritaires : prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO), personnes sortant d'une structure d'hébergement, ménages prioritaires définis par le PDALPD, copiloté avec le conseil départemental.

Le contingent de l'État n'est toutefois pas suffisant pour effectuer tous les relogements, et les contingents des autres réservataires doivent être mobilisés plus fortement.

Le 5<sup>e</sup> PDALPD (document aujourd'hui en révision), signé en 2013, prévoit ainsi que les délégataires d'aide à la pierre doubleront la part de leur contingent réservé aux publics prioritaires.

Le traitement des demandes de personnes prioritaires doit également respecter les impératifs de mixité sociale. À cet égard, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) auront un rôle prépondérant à jouer, notamment par la constitution des conférences intercommunales du logement, qui devront définir les orientations en matière d'attribution de logements sociaux, et la mise en œuvre des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social.

Pour l'ensemble de ces publics prioritaires, il est nécessaire de procéder à un diagnostic plus fin et de développer des produits pour répondre aux besoins, ce qui permettra par ailleurs de désengorger les structures d'hébergement d'urgence et d'insertion, comme préconisé dans le diagnostic à 360° de l'exclusion liée au logement (ou sans-abrisme) au mal logement.

**Pour ce faire, le PLH encouragera le développement des PLAI adaptés auprès des bailleurs sociaux et de l'intermédiation locative auprès des bailleurs privés.**

### **Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage**

#### **Définir les lieux d'implantation des futurs équipements pour l'accueil des familles itinérantes**

Le schéma départemental des aires d'accueils des gens du voyage a fait l'objet, en Haute-Garonne d'un arrêté conjoint le 8 février 2013 entre le préfet et le président du conseil départemental (aujourd'hui document en révision)

Il s'agit maintenant de mettre en œuvre les orientations du schéma départemental qui répondent à quatre impératifs :

- Le développement des capacités d'accueil prenant en compte les besoins recensés et les capacités des collectivités.
- la recherche de pistes d'action sur la question de la sédentarisation.
- La création d'aires de grand passage.
- La constitution d'un partenariat pérenne autour de la question de l'accompagnement social.

Au-delà de l'enjeu propre au contenu du PLH, la question de la cohérence des politiques de l'habitat entre des différents PLH d'un territoire et ceux qui l'entourent et la cohérence entre les différents documents de planification (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme...) qui encadrent son développement, reste un point essentiel de l'association de

l'État.

**Sur le territoire de la communauté de communes cœur et coteaux du Comminges, une aire d'accueil de 40 places sur la commune de Saint Gaudens est toujours en attente de construction.** Une aire de grand passage a quant à elle été réalisée sur la commune de Villeneuve de Rivière. **La recherche d'un terrain favorable à l'implantation de cette aire devra être identifiée dans le cadre du PLH.**

### **Développer une offre à destination des familles sédentarisées et accompagner les relogements**

On note la présence de 35 familles sédentarisées recensées sur le territoire, dans le schéma départemental. 10 familles vivent sur une parcelle privée (à Miramont de Comminges) dans des caravanes et habitations, et 25 familles vivent sur une aire provisoire, dans des caravanes, à Saint Gaudens. **Il s'agira de mettre en œuvre des solutions adaptées de type terrains familiaux locatifs, PLAI adapté, PSLA ou habitat locatif classique.**

### **Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser la production de logements**

#### **Développer ou renforcer les outils d'urbanisme**

Les outils d'urbanisme en faveur de la production de logements sociaux ou en accession, doivent être systématiquement étudiés et dans la mesure du possible combinés pour permettre aux bailleurs HLM d'accéder dans de bonnes conditions financières au foncier. Ces outils sont par exemple les emplacements réservés, les servitudes de mixité sociale, les surdensités (majorations de règles relatives au gabarit, à la hauteur...).

Il apparaît aujourd'hui que les outils d'urbanisme ne suffisent plus à garantir l'intervention des bailleurs sociaux sur le territoire. En effet, ces derniers expriment des difficultés à produire en zones plus détendues, pour des raisons d'équilibre financier mais également de produits proposés en VEFA non adaptés .

**Il importe que le PLH traduise en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux, les conditions de production de logements sociaux sur le territoire, notamment en qualifiant en terme de typologie et de localisation.**

Cette qualification des besoins devra être accompagnée d'une stratégie globale d'intervention auprès des bailleurs par la mise en place des outils d'urbanisme adéquats, d'une politique foncière volontariste ainsi que d'un accompagnement financier le cas échéant.

#### **Développer une politique volontariste pour faciliter l'accès au foncier par les bailleurs sociaux**

La réalisation de logements, notamment sociaux nécessite la mise en place d'une politique volontariste. L'objectif est à la fois d'avoir une stratégie globale d'aménagement (friches et dents creuses à reconquérir, renouvellement urbain, revitalisation de centre-bourg ...) et d'intervention des bailleurs sociaux. **Cette politique repose sur la maîtrise du foncier et sur la définition de modalités de partenariat entre le secteur de la promotion privée et les bailleurs sociaux.**

Pour développer sa politique foncière, la 5C doit s'appuyer sur les outils réglementaires à disposition (droit de préemption, déclaration d'utilité publique, ZAD...).

L'EPF s'avère être un outil très important au service de cette stratégie. Doté d'une capacité opérationnelle financière et technique, il permet à la fois de définir des priorités d'intervention en

accord avec la politique locale définie, de procéder à une veille continue et d'acquérir des terrains, en vue de constituer les réserves foncières nécessaires.

Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

### **Pour information :**

Le PLU doit être compatible avec le PLH, ce qui amène à considérer deux types de situations :

– PLH précédant un PLU ou PLUi

La délibération qui prescrit l'élaboration du PLU est notifiée au président de l'EPCI compétent en matière de PLH. Le PLU doit être compatible avec le PLH mais n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

– PLU ou PLUi précédant un PLH

Lorsqu'un PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du plan.

## **Assurer l'animation et l'évaluation du PLH**

L'enjeu pour le PLH va être de maintenir la dynamique d'animation. Pour cela il devra pérenniser et développer les dispositifs de suivi et d'évaluation existants.

### **L'observatoire de l'habitat :**

Le Plan départemental de l'habitat de la Haute-Garonne a prévu la mise en place d'un observatoire de l'habitat, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation (article L302-10).

Il a pour objectif le suivi des évolutions des territoires tant urbains que ruraux du département, afin d'éclairer la mise au point, le pilotage et le suivi des politiques locales de l'habitat, tant à l'échelle départementale que sur les territoires.

L'observatoire de l'habitat a vocation à :

— mutualiser les informations et données de ses membres pour disposer d'un socle commun d'indicateurs permettant une lecture partagée et territorialisée des enjeux ;

— produire et partager la connaissance et les études, sur les thématiques de l'habitat, élargi à l'hébergement et au logement accompagné, afin de suivre et de répondre collectivement aux objectifs des politiques locales de l'habitat :

- plan département de l'habitat (PDH)
- plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)
- programme locaux de l'habitat (PLH)
- volet habitat des documents de planification urbaine (SCOT, PLU ...)

— Constituer un espace d'échanges entre acteurs de l'habitat, entre observatoires locaux des PLH et

en complément des dispositifs d'observation de l'habitant existants.

L'observation a vocation à servir le pilotage et l'animation de la politique locale de l'habitat, en tant qu'aide à la décision. Elle est dynamique et continue sur toute la durée du PLH.

L'observation doit permettre de connaître et de suivre les dynamiques clés de l'habitat permettant de questionner voire d'ajuster la stratégie habitat de l'EPCI, de compléter et approfondir la connaissance sur des sujets pour lesquels on a besoin d'une meilleure visibilité, et au final rendre compte du suivi et du bilan du PLH.

Mais encore, l'observation permet d'asseoir et conforter le dialogue entre partenaires en favorisant l'échange entre acteurs impliqués dans la mise en œuvre du PLH sur les problématiques locales et croisement de points de vue.

Enfin, l'observation permet de voir et comprendre les réalisations du PLH, leur légitimité en affirmant le rôle de l'EPCI en tant que chef de file de la politique de l'habitat auprès des communes et à destination de partenaires externes mais aussi des habitants.

Le périmètre d'observation peut-être large, en théorie il peut couvrir tous les enjeux identifiés dans le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH et ou tous les thèmes en lien avec la politique de l'habitat définie localement.

Une nécessaire hiérarchisation sera à faire par rapport au champ des possibles.



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**  
**Service Logement et Construction Durables / Pôle Politique de l'Habitat et Doctrine**