



**SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINNE**

**COMITE SYNDICAL DU SMEAT
du 27 mars 2017
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

5

PROJET DE PLH 2017-2022 DU SICOVAL

L'an deux mille dix-sept, le vingt-sept mars à quinze heures trente, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Première Vice-Présidente, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du quatorze mars deux mille dix-sept.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
BAYONNE Serge CARLES Joseph DOITTAU Véronique FRANCES Michel	LAIGNEAU Annette RAYNAL Claude URSULE Béatrice
MURETAIN	
SICOVAL	
DUCERT Claude LATTARD Pierre	AREVALO Henri
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	MIRC Stéphane
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

COSTES Bruno, représenté par M. CARLES
SERP Bertrand, représenté par Mme URSULE
SUSSET Martine, représentée par Mme LAIGNEAU

Délégués titulaires excusés

ANDRE Gérard
BASELGA Michel
BIASOTTO Franck
BOISSON Dominique
BOLZAN Jean-Jacques
BROQUERE Gilles
CALVET Brigitte
CHOLLET François
COLL Jean-Louis
COMBRET Jean-Pierre
COQUART Dominique
DELPECH Patrick
DELSOL Alain
DESCLAUX Edmond
ESCOULA Louis
FAURE Dominique
FONTA Christian
FOREST Laurent

GRENIER Maurice
GRIMAUD Robert
HAJIJE Samir
LABORDE Pascale
LAFON Arnaud
LATTES Jean-Michel
LOZANO Guy
MALNOUE Philippe
MANDEMENT André
MARIN Claude
MARIN Pierre
MEDINA Robert
MOLINA Jean-Louis
MONTI Jean-Charles
MORERE André
MORINEAU Christine
MOUDENC Jean-Luc
OBERTI Jacques

PACE Alain
PERE Marc
PLANTADE Philippe
ROUGÉ Michel
RUSSO Ida
SANCÉ Bernard
SANCHEZ Francis
SAVIGNY Thierry
SERE Elisabeth
SIMON Michel
SUSIGAN Alain
SUTRA Jean-François
TABORSKI Catherine
TOUTUT-PICARD Elisabeth
TRAVAL-MICHELET Karine
VIGNON-ESTEBAN Corinne

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BOLET Gérard
DUQUESNOY Bernard
GARCIA Mireille

MAZEAU Jacques
MOGICATO Bruno
ROUSSEL Jean-François
SERIEYS Alain

SERNIGUET Hervé
SIMEON Jean-Jacques
SOURZAC Jean-Gervais

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 12	Votants : 15
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 15

Par courrier du 24 octobre 2016 le SICOVAL a notifié, pour avis, au SMEAT son projet, arrêté, de Programme local de l'habitat (PLH) 2017-2022.

En outre, par courrier du 9 janvier 2017 (joint en annexe 1) il a apporté des compléments d'information sur ce projet de PLH, à la suite d'un premier examen, technique, de celui-ci par le SMEAT.

Au vu de ces différents éléments, qui sont analysés, au regard du SCoT, en annexe 2, il est proposé d'émettre un avis favorable sur le projet de PLH 2017-2022, en attirant l'attention du SICOVAL sur les points suivants :

- Les évaluations de capacité d'accueil de logements en intensification ou renouvellement urbain, compte tenu de leur caractère « non garanti » par le PLH (pour reprendre les termes du SICOVAL) devront, tout particulièrement, faire l'objet d'une évaluation plus précise dans les PLU, pour une bonne prise en compte dans les équilibres interne de ceux-ci (PADD, notamment) et dans le respect des dispositions du SCoT ;
- l'estimation de l'évolution du taux de Logement locatif sociaux (LLS) résultant des objectifs et des dispositions de ce PLH pourrait appeler (au regard de ce qui aura été effectivement produit) un effort particulièrement soutenu sur la période du PLH suivant (à partir de 2023) pour parvenir à traduire, in fine, les objectifs du SCoT dans ce domaine.

Le Comité syndical

Vu le projet de PLH 2017-2022 du SICOVAL ;

Vu le courrier du Président du SICOVAL du 9 janvier 2017, joint en annexe 1 ;

**entendu l'exposé de Monsieur le Président,
délibère et décide :**

Article 1 :

D'émettre, un avis favorable au projet de PLH 2017-2022 du SICOVAL (conformément à l'analyse jointe en annexe 2) en attirant l'attention sur les deux points mentionnés ci-dessus ;

Article 2 :

De notifier la présente délibération à Monsieur le Président du SICOVAL et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 4 avril 2017.

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

**Ainsi fait et délibéré, les jour
Mois et an que dessus**

Pour extrait conforme

Le Président

Jean-Luc MOUDENC

Labège, le

09 FEV. 2017

Direction Aménagement – Urbanisme – Habitat
Service Politique du Logement
Tél. : 05 31 84 27 26
Fax : 05 62 24 29 16

Madame Annette LAIGNEAU
Première Vice-Présidente
SMEAT
11 Bd des Recollets
CS 97802
31078 TOULOUSE CEDEX 4

N/Réf : BLG/ID/17-02

Dossier suivi par **Bérengère Le Gouët**
05.31.84.27.37
berengere.le-gouet@sicoval.fr

Objet : Réponse note relative PLH 2017-2022

Madame la Vice-Présidente,

Par courrier en date du 9 janvier 2017, vous nous avez transmis les observations du SMEAT relatives à notre projet de PLH 2017-2022. Celles-ci ont été présentées au Conseil de Communauté du 9 janvier, dont vous trouverez ci-joint la délibération.

Nous vous adressons, ci-après, les réponses du Sicoval à vos observations.

En termes de production de logements, le Sicoval atteint l'objectif de 1000 logements autorisés par an, ce qui correspond à la fourchette basse inscrite dans le SCOT. En revanche, en termes d'accueil de population, le Sicoval se situe dans la fourchette haute. Ainsi entre 2008 et 2013 (soit 1/4 de la durée du SCOT) le Sicoval a accueilli 7 268 habitants (données INSEE) soit 1/3 des perspectives inscrites dans le SCOT (20 à 24 000 habitants entre 2008 et 2030).

En matière de prise en compte des dispositions du PLH dans les PLU, l'échéance de mise en œuvre d'un PLU est en général supérieure à celle du PLH, les perspectives de production inscrites dans les PLU sont donc à évaluer au regard de la durée du PLH. Par ailleurs, dans les PLU, il est identifié un potentiel de production en intensification dont la réalisation effective n'est pas garantie. La compatibilité entre PLH et PLU est donc avérée, même si les perspectives de production de logements sont légèrement différentes (et notamment supérieures) dans les PLU par rapport au PLH.

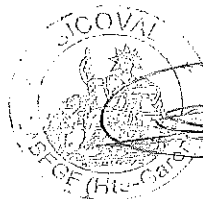
Concernant la part d'accueil en intensification, les perspectives de production de logements identifiées font état de la répartition suivante :

Groupe de territorialisation	Perspectives de production en extension	Perspectives de production en intensification	TOTAL perspectives de production de logements
Ville intense nord	3470	850	4320
Ville intense sud	570	60	630
Coteaux nord	195	25	220
Vallée	180	20	200
Coteaux sud 1	351		351
Coteaux sud 2	208		208
TOTAL	4974	955	5929

En ce qui concerne la production locative sociale, l'objectif est d'atteindre 15% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2025 à l'échelle du territoire du Sicoval.

Afin de répondre aux observations émises par le SMEAT, je vous confirme que ces précisions seront intégrées dans le PLH 2017-2022.

Veillez agréer, Madame la Vice-présidente, l'expression de mes respectueuses salutations.



Le Président du Sicoval,

Jacques OBERTI

ANNEXE 2

NOTE RELATIVE AU PROJET DE PLH 2017-2022 DU SICOVAL

Par courrier le SICOVAL a notifié au SMEAT, le 24 octobre 2016, son projet de PLH 2017-2022, pour avis, conformément aux dispositions des articles L 302-2 et R 302-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Par courrier du 9 janvier 2017 adressé au Président du SICOVAL le SMEAT, au vu d'un premier examen de ce projet arrêté de PLH par le Groupe de suivi des documents d'urbanisme, a formulé, au regard du SCoT, les observations ou questions exposées ci-dessous.

Par courrier du 9 février 2017 (joint en annexe 2) le Président du SICOVAL y a apporté les éléments de réponse complémentaires qui sont, également, analysées ci-dessous.

En matière d'objectifs globaux d'accueil de logements :

Courrier SMEAT du 9 janvier 2017 :

Il est rappelé que, dans la perspective d'une répartition équilibrée de la création de nouveaux logements (tant pour l'accueil de nouveaux habitants que pour faire face aux évolutions structurelles du parc de logement), tenant compte des différents objectifs poursuivis par le SCoT, le Document d'orientations générales (auquel se substituera bientôt le Document d'orientation et d'objectifs¹) prévoit une répartition de cet accueil entre les différents EPCI membres du SMEAT, exprimée sous forme de fourchettes moyennes annuelles. Ainsi, pour le SICOVAL, la prescription du SCoT indique (sur la durée de celui-ci) une production moyenne de 1 000 à 1 300 logements par an.

S'agissant du projet de PLH 2017-2022, le SICOVAL prévoit, sur cette période de six ans, une production de 5 929 logements, soit l'équivalent de la valeur basse de la fourchette prescrite par le SCoT.

Il y a lieu, toutefois, d'observer que sur la période précédente (bilan figurant dans le PLH) la production annuelle de logements semble comprise entre 1000/an (logements autorisés) et moins de 850 /an (logements commencés) ; ce qui induirait un rythme, rapporté à la période 2010-2022 (deux PLH successifs) inférieur à celui prescrit par le SCoT.

¹ Dès l'approbation de la 1^{ère} révision du SCoT.

Réponse du SICOVAL, 9 février 2017 :

Au regard de la traduction indicative (modélisée) de l'accueil d'habitants, par grand territoire en application des orientations du SCoT (tableau figurant en annexe du SCoT²), on peut considérer qu'en fourchettes haute d'accueil de population à l'horizon du SCoT (300 000 supplémentaires de 2008 à 2030) le SICOVAL devrait accueillir, environ, 24 000 habitants supplémentaires ; or, sur la période précédente ce nouveau PLH (2008-2013, soit 1/4 de la durée du SCoT) il a déjà accueilli 1/3 de ce nombre d'habitants.

Commentaire : il apparaît ainsi que, au-delà du strict indicateur du nombre de logements produits, le SICOVAL prend bien, globalement, sa part à l'accueil de nouveaux habitants dans la Grande agglomération toulousaine, dans le respect des grands équilibres du SCoT.

En matière de répartition territoriale de l'accueil de logements

Courrier SMEAT du 9 janvier 2017 :

Il y a lieu de relever que les dispositions du PLH 2017-2022, et, en particulier, la répartition des objectifs d'accueil de logements, par type de territoire et par commune, traduisent les dispositions du SCoT en matière de maîtrise de la consommation de l'espace (volume et phasages) et de polarisation (distinctions liées à la répartition entre Ville intense et développement mesuré, notamment). De ce fait, la prise en compte de ces dispositions du PLH par les PLU communaux apparaît comme une modalité contribuant significativement à la compatibilité de ceux-ci avec le SCoT, que le SMEAT doit observer et vérifier dans ses avis sur les PLU.

S'agissant, toutefois, de l'accueil de logements en intensification (densification ou renouvellement des tissus urbains existants), les dispositions figurant dans le projet de PLH 2017-2022 ne permettent d'identifier ni des objectifs globaux ou par type de territoire (le document signalant, lui-même, que le SICOVAL n'a été en mesure de mener une évaluation complète et homogène des capacités d'accueil de ce type sur la période 2017-2022), ni la part de logements en intensification réalisés dans la période précédente ; ni, a fortiori si le PLH 2017-2022 induirait un effort supplémentaire en la matière.

Réponse du SICOVAL, 9 février 2017 :

S'agissant des capacités d'accueil de logement en intensification (au sein des espaces urbanisés existants³) le SICOVAL en donne des éléments d'évaluation, au sein de la production totale, par groupe de territorialisation du PLH (tableau figurant dans le courrier). Au vu de ce tableau, la part en intensification représenterait 16% de la production totale de logement le SICOVAL considérant, toutefois que cette évaluation présente un fort caractère d'incertitude.

² Annexe 1 du DOG, et annexe 1 du projet de DOO.

³ Donc hors territoires d'extension au sens du SCoT (pixels).

Commentaire :

Le SCoT ne fixe, ni en prescription ni en recommandation, de taux de répartition de l'accueil d'habitants, ou de logements, entre intensification (en espace déjà urbanisé) et extension (sous pixel) qui soit destiné à être traduit, en tant que tel, dans le PLH.

Il invite, en revanche, les documents d'urbanisme (POS, PLU/i), dans un souci d'optimisation du foncier et de réduction de la consommation d'espace, à promouvoir et organiser un renforcement de l'accueil de logements intensification (ou renouvellement urbain), et en premier lieu, à prendre appui, dans leur diagnostic, sur une évaluation fine de ces capacités et sur leurs conditions de mobilisation (au-delà, le cas échéant, des éléments globaux et indicatifs figurant dans le PLH).

En matière de production de logements sociaux

Courrier SMEAT du 9 janvier 2017

Parallèlement aux dispositions des lois SRU et Duflot, qui fixent des objectifs de production de Logements locatifs sociaux (LLS) par commune (pour tendre vers 25% du parc, en 2025, dans les communes assujetties), le SCoT énonce un objectif global, à l'horizon du SCoT, de 20% du parc en LLS ; effort auquel doivent aussi contribuer, quoique plus modestement, les communes non assujetties à la loi SRU (10% de leur production).

Le parc, de logements du SICOVAL comptait 10% de LLS en 2009, et 12,2% au 1^{er}/01/2014 (90 % de ces LLS étant localisés dans les communes dites de Ville intense nord).

Le projet de PLH mentionne un objectif de production de 30% de LLS au sein de l'ensemble de la production neuve sur la période (auquel on peut ajouter un objectif de production en accession sociale aidée). Il est, par ailleurs, intéressant de relever que, pour participer à l'objectif d'accroissement du parc locatif social, le PLH prévoit de générer « *une offre complémentaire par mutation de logements privés [...]* » pour laquelle « *le recensement de des copropriétés en fin de défiscalisation puis une veille des DIA seront mis en place en partenariat avec les communes et avec les bailleurs sociaux* ».

Il y aurait lieu, toutefois, de mieux faire apparaître l'évaluation du taux global de LLS à l'issue du PLH (fin 2022) telle quelle peut être faite, à ce jour, sur la base d'une mise en œuvre des différentes dispositions du PLH, et ce au regard de l'objectif énoncé par le SCoT.

Réponse du SICOVAL, 9 février 2017 :

Il est indiqué que l'objectif de ce PLH est d'atteindre un nombre de LLS représentant 15% du parc de logement du SICOVAL en 2025 (échéance postérieure à celle du présent PLH).

Commentaire :

Cet objectif traduit l'effort, porté par les PLH successifs du SICOVAL, de renforcer, progressivement, la part de LLS au sein de son parc de logements.

Il y a lieu, toutefois, d'attirer l'attention sur le fait que l'atteinte de l'objectif de 20% de LLS à l'horizon du SCOT (2030) pourrait appeler (au vu du taux de LLS qui sera, effectivement constaté en 2022), un effort de rattrapage très significatif sur le ou les PLH suivants (période 2023-2030).