

**D.2024.12.19.3.3**

**Extrait du registre des délibérations du Syndicat mixte d'études  
pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale  
de la grande agglomération toulousaine**

**Séance du 19 décembre 2024**

**3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT**

**3.3 : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND OUEST  
TOULOUSAIN 2025-2030**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre à quatorze heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Présidente, le Comité syndical du 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 en date du treize décembre deux mille vingt-quatre, le quorum ne pouvant être atteint lors de la réunion du seize décembre deux mille vingt-quatre.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
<b>LAIGNEAU</b> Annette <b>NOUVEL</b> Honoré	<b>PORTARRIEU</b> Jean-François <b>RODRIGUES</b> Patrice
<b>LE MURETAIN AGGLO</b>	
<b>DESCHAMPS</b> Gilbert <b>SÉVERAC</b> Philippe	<b>SUTRA</b> Jean-François
<b>SICOVAL</b>	
<b>CAUBET</b> Bruno	<b>TRONCO</b> Jean-Luc
<b>LE GRAND OUEST TOULOUSAIN</b>	
<b>GUYOT</b> Philippe <b>ALEGRE</b> Raymond	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	

**Délégués titulaires ayant donné pouvoir**

**BERGIA** Jean-Marc, représenté par M. **DESCHAMPS**  
**CASTERA** Didier, représenté par M. **RODRIGUES**  
**MOUDENC** Jean-Luc, représenté par Mme **LAIGNEAU**  
**ROUGÉ** Michel, représenté par M. **NOUVEL**  
**SERP** Bertrand, représenté par M. **PORTARRIEU**  
**TRAVAL-MICHELET** Karine, représentée par M. **SUTRA**  
**URSULE** Béatrice, représentée par M. **ALEGRE**

### Délégués titulaires excusés

**ALENÇON** Alain  
**ANDRE** Christian  
**ANDRE** Gérard  
**ARSAC** Olivier  
**BARRAQUÉ-ONNO**  
Véronique  
**BEUILLÉ** Michel  
**BEZERRA** Gil  
**BOLZAN** Jean-Jacques  
**CARLES** Joseph  
**CARLIER** David-Olivier  
**CHOLLET** François  
**COGNARD** Gaëtan  
**COLL** Jean-Louis  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DENOUVION** Victor

**DOITTAU** Véronique  
**DUHAMEL** Thierry  
**ESPIC** Bruno  
**ESQUERRE** Diane  
**FAURE** Dominique  
**FERNANDEZ** Marc  
**FERRER** Isabelle  
**FOUCHIER** Dominique  
**GASC** Jean-Pierre  
**GRIMAUD** Robert  
**KARMANN** Thomas  
**LAGARDE** Dominique  
**LATTARD** Pierre  
**MANDEMENT** André  
**MARTY** Souhayla  
**MEDINA** Robert  
**MOGICATO** Bruno

**PERE** Marc  
**PLANTADE** Philippe  
**ROURE** Marie-Hélène  
**RUSSO** Ida  
**SANGAY** Dominique  
**SEBI** Jacques  
**SEGERIC** Jacques  
**SIMON** Michel  
**SOURZAC** Jean-Gervais  
**SUAUD** Thierry  
**SUSIGAN** Alain  
**TERRAIL-NOVES** Vincent  
**TOPPAN** Alain  
**TOUNTEVICH** Christophe  
**TOUZET** Sophie  
**VAILLANT** Romain  
**ZANATTA** Thierry

### Délégués suppléants excusés

**ARDERIU** François  
**BAUDEAU** Fabrice  
**CARDEILHAC-PUGENS**  
Etienne

**CARRAL** Alain  
**ESPIC** Xavier  
**LAY** Sophie  
**MILHAU** Claude

**NORMAND** Xavier  
**ROUSSEL** Jean-François  
**TAUZIN** Christian

Nombre de délégués

En exercice : 67

Présents : 11

Votants : 18

Abstention : 0

Contre : 0

Pour : 18

Par courrier en date du 28 octobre 2024, la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain a adressé pour avis sous deux mois son projet de révision du Programme Local de l'Habitat (2025-2030) au SMEAT, consulté en qualité de personne publique associée.

### **Présentation du PLH du Grand Ouest Toulousain**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil stratégique de définition et d'orientation de la politique intercommunale de l'habitat. Elaboré pour une durée de six ans, le PLH du Grand Ouest Toulousain portera sur la période 2025-2030 et constitue le troisième exercice de définition de la politique locale de l'habitat.

Le PLH est composé d'un diagnostic territorial, d'un Programme d'Actions thématiques et d'un programme d'actions territorialisées par communes.

Le programme d'actions thématiques s'articule autour de quatre orientations majeures :

- Porter, piloter et animer la politique locale de l'habitat.
- Développer une offre d'habitat respectueuse du cadre de vie et des ressources.
- Promouvoir la qualité de l'habitat neuf et ancien afin de conforter l'attractivité résidentielle.
- Permettre à chacun de se loger, quels que soient ses revenus et ses besoins.

Ces orientations se déclinent en 14 actions opérationnelles, qui peuvent être regroupées en 5 familles :

- Les actions transversales liées au pilotage et à l'animation du PLH.
- La production de l'offre nouvelle.
- L'accompagnement du parc existant.
- La recherche de la qualité des opérations au sein du territoire.
- Le développement de solutions d'habitat à destination des ménages ayant des besoins spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, ménages les plus vulnérables, accueil et ancrage des gens du voyage).

Les principaux éléments du projet sont les suivants :

- Les éléments mis en avant dans le diagnostic :

Entre 2014 et 2021, la population a augmenté de manière soutenue avec près de 4 600 habitants supplémentaires (RGP 2020 = 47 769 habitants). Un ralentissement a été observé sur une période plus récente, passant de +2% par an entre 1999 et 2014 à +1,7% par an entre 2014 et 2020.

Le Grand Ouest Toulousain fait face au phénomène de vieillissement de sa population. Les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 8% de la population intercommunale en 1990 contre 15% en 2020, avec une accélération prévisible du phénomène.

Seules deux structures au sein de l'EPCI proposent une offre d'habitat adaptée aux personnes handicapées :

- A Fontenilles, un foyer de vie propose une offre de 52 places.
- A Plaisance-du-Touch, une structure d'habitat inclusif, dédiée aux personnes âgées en situation d'handicap, propose 8 places.

En 2020, le territoire du Grand Ouest Toulousain comptabilise près de 21 000 logements. Entre 2014 et 2020, la progression annuelle moyenne du parc est de +2,6%. La proportion de logements vacants reste modérée sur le territoire (5%).

Afin de répondre aux besoins en logement des habitants intercommunaux et des nouveaux arrivants, le PLH 2017-2022 précédent avait programmé la production de 2 079 logements sur la période, soit une moyenne de 346 logements en moyenne par an. A l'échelle intercommunale, le niveau de

production sur ladite période se situe au-dessus cet objectif avec près de 400 logements autorisés en moyenne entre 2017 et 2022.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le Grand Ouest Toulousain compte 3 101 logements locatifs sociaux, soit de l'ordre de 14% des résidences principales, dont quatre soumises à l'article 55 de la loi SRU : Plaisance-du-Touch (1 681 logements), La Salvetat-Saint-Gilles (441 logements), Fontenilles (216 logements), Léguevin (734 logements). 22 logements sociaux sont néanmoins localisés à Lasserre-Pradère et 8 à Lévigac.

Le parc de logements du Grand Ouest Toulousain, majoritairement récent et situé dans un contexte de marché tendu, demeure très peu confronté à la problématique de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) avec seulement 0,7% des résidences principales recensées.

Le Grand Ouest Toulousain compte un peu plus de 4 700 logements en copropriété, représentant environ 22% du parc total de logements. Seules 3 copropriétés apparaissent comme étant potentiellement fragiles, tandis que 10 sont identifiées comme potentiellement en difficulté.

Les situations de précarité ou d'urgence sont observées avec une fréquence relativement faible sur le Territoire. L'objectif de création de 15 à 20 places d'hébergement supplémentaires fixé par le PLH précédent n'a pas été atteint.

- Présentation du projet :

Dans un contexte de sobriété foncière, et dans l'optique d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, le PLH prévoit une poursuite de l'effort déjà engagé en matière de densification. La production en habitat individuel, qui conserve un poids significatif sur l'intercommunalité (76% de l'habitat intercommunal), est ainsi vouée à se diversifier. Le Grand Ouest Toulousain définit un objectif global de production de 2 100 nouveaux logements pour la période 2025-2030, soit environ 350 nouveaux logements en moyenne par an. Cette offre nouvelle visera ainsi à permettre l'accueil de tous types de ménages (personnes seules, couples sans enfants, ménages monoparentaux, ménages à revenus modestes...).

Le projet de PLH prévoit une production d'au moins 712 logements sociaux sur la période 2025-2030 soit environ 120 logements sociaux par an, ainsi que la poursuite de la diversification du parc social avec un minimum de 30% de logements locatifs très sociaux (PLAi) et un maximum de 10% en prêts locatifs sociaux (PLS).

Pour les communes de Plaisance du Touch et de Léguevin dont le taux de LLS est de respectivement 18,7% et 16,1% au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le projet de PLH fixe un objectif de 33% de LLS sur la production neuve. Les communes de La Salvetat Saint-Gilles et de Fontenilles ont un objectif plus ambitieux car le taux de LLS est faible (respectivement de 12% et de 9,4% au 01/01/2022) avec un objectif de 45% de LLS sur la production neuve envisagée.

Les communes non assujetties à la loi SRU, Lasserre-Pradère, Mérenvielle et Sainte-Livrade participent aux efforts de mixité sociale à hauteur d'au moins 10% de leur production en location ou en accession sociale, dans une logique de solidarité territoriale. La commune de Lévigac devra développer au minimum 15% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale dans son offre nouvelle du fait de son rôle de polarité au sein du bassin de vie de la Vallée de la Save. L'objectif de production qualitatif d'au moins 30% de logements financés en PLAi et d'au plus 10% de logements financés en PLS est maintenu dans le but de favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragilisés du territoire et de poursuivre l'effort de diversification de logements sociaux engagé dans le PLH précédent.

Le Grand Ouest Toulousain s'investit dans l'amélioration de son parc de logements en s'appuyant notamment sur la mise en œuvre du « Programme d'Intérêt Général » (PIG) départemental.

Les actions mises en place par le projet de PLH visent l'adaptation du parc de logements existants aux différents âges et niveaux d'autonomie et de ressources, et la poursuite de la lutte contre l'isolement. Les opérations présentant des alternatives à l'hébergement en établissement (médicalisé ou non) seront valorisées : accueil familial, habitat partagé ou inclusif et/ou habitat intergénérationnel. Ce projet de PLH intègre les orientations des schémas départementaux en faveur des personnes âgées.

Le Grand Ouest Toulousain a pour objectif de renforcer l'offre d'habitat à destination des personnes en situation de détresse ou de précarité, de manière équilibrée au sein de l'intercommunalité, en articulation avec les prescriptions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Haute-Garonne, en cours de révision. Un projet d'acquisition d'un logement par le Grand Ouest Toulousain est à l'étude dans la commune de La Salvétat- Saint-Gilles.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2020-2025 de la Haute-Garonne prescrit, sur le périmètre du Grand Ouest Toulousain, la création de 62 places d'ancrage à l'horizon 2026 (20 places pour Plaisance du Touch, 10 pour Fontenilles, 16 pour la Salvétat Saint-Gilles et 16 pour Léguevin). Il établit également un objectif de réalisation de 10 places de passage pour la commune de Fontenilles. Ces objectifs sont repris par ce projet de PLH. En 2022, un dispositif de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été mis en place en partenariat avec les représentants de l'Etat et du département de la Haute Garonne. Le projet de PLH a pour ambition de poursuivre les travaux de la MOUS. Il sera mis à jour lors de l'adoption du nouveau SDAHGV.

Le PLH 2025-2030 prend également en compte les ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), notamment en ce qui concerne la préservation des ressources du territoire, la diminution des émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel, la rénovation énergétique du parc de logements, et la lutte contre la précarité énergétique. Il intègre aussi les objectifs du Schéma Directeur des Mobilités, visant à assurer une articulation entre le développement de l'habitat et le déploiement de l'offre de mobilités durables.

### Analyse du projet du PLH au regard du SCoT de la Grande Agglomération :

- Les prescriptions et recommandations du SCoT en vigueur :

Compte tenu de la nature de ce projet présenté ci-avant, le PLH du Grand Ouest Toulousain a été analysé au regard de l'axe « Polariser » du SCoT opposable, plus particulièrement suivant son chapitre « L'accueil des habitants ».

Le SCoT en vigueur a pour grands objectifs de renforcer la production de logements et de la diversifier. Il fixe des objectifs de production de logements par secteur, définis à partir d'un poids de population attendu en 2030. Les prescriptions **P55**, **P61**, **P62** encadrent ces objectifs, qui diffèrent selon le « statut des communes ». Des recommandations spécifiques aux PLH viennent les compléter : **R62**, **R65a** et **R65b**, **R68**, **R70** et **R71**. Ainsi, certaines prescriptions s'appliquent de manière générale tandis que d'autres s'appliquent de façon territorialisée suivant leur positionnement en Ville Intense du SCoT ou en « Territoire de développement mesuré ».

Au niveau des prescriptions qui s'appliquent aux PLH, et plus particulièrement pour le Grand Ouest Toulousain, l'objectif de production de logements demandé est de l'ordre de 300 à 350 logements par an, avec un principe de phasage dans le temps (P55). Le SMEAT précise que cette fourchette de production a été établie pour la « Communauté de Communes de la Save au Touch » dont le périmètre de l'EPCI n'incluait pas encore la commune de Fontenilles. Les objectifs de production de logements ne seront toutefois pas réévalués au prisme de l'accueil de cette nouvelle commune, sachant que le rythme de production de logements sur l'EPCI, sur la période précédente du PLH, a été supérieur à celui prévu (environ 345 logements par an au lieu des 291 en moyenne).

Pour atteindre l'objectif de diversité sociale souhaitée dans les PLH, le parc locatif social doit atteindre au moins 20% du parc total à l'échelle du SCoT (P61) à l'horizon 2030. Pour ce faire, les PLH doivent prendre en compte à la fois l'accompagnement du développement résidentiel (volume de logements construits) et le rattrapage par rapport aux obligations de la loi SRU pour toutes les communes concernées. Les PLH précisent aussi les objectifs de diversité sociale et de solidarité sur le territoire de l'EPCI (P62).

Enfin, dans la perspective de répondre à la demande des travailleurs pauvres et des ménages en situation de précarité, les PLH doivent intégrer une part très significative de l'offre nouvelle à destination des populations très modestes, en priorité sur les centralités et les polarités. Un objectif minimal de 30% de logements locatifs très sociaux sera recherché dans la production du logement social. Des dispositions seront mises en place :

- Pour organiser et soutenir la production de ces logements, sous des formes diversifiées (hébergements d'urgence, temporaires, d'insertion, etc.).
- Accompagner ces populations.
- La prise en compte du SCoT en vigueur par le projet de PLH du Grand Ouest Toulousain

Seules les communes de Léguevin, La Salvétat-Saint-Gilles et de Plaisance-du-Touch se situent pour partie en Ville Intense, les autres communes étant localisées en territoire de développement mesuré.

Le projet de PLH du Grand Ouest Toulousain comporte un objectif de production de logements diversifiés de 2 100 nouveaux logements pour la période 2025-2030, soit environ 350 nouveaux logements en moyenne par an mais baisse son rythme de production puisque intégrant la commune de Fontenilles. Son objectif de production de logements sociaux se renforce pour tendre vers une part de 20% de logements locatifs sociaux, avec la production d'au moins 715 logements sociaux, soit environ 120 logements sociaux par an. En effet, en 2022, l'intercommunalité n'atteignait que 14% des résidences principales en logement locatif social.

Ce projet prévoit la poursuite de la diversification de son parc social avec un minimum de 30% de logements locatifs très sociaux (PLAi) et un maximum de 10% en prêts locatifs sociaux (PLS), ainsi que la mise en place d'un PIG départemental. Il développe des moyens d'actions à l'égard des populations les plus modestes, en situation de précarité, ainsi que des actions d'accompagnement par le biais d'une MOUS. Les objectifs chiffrés du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2020-2025 de la Haute-Garonne, actuellement en révision, sont reportés sur la période du PLH, qui fera l'objet d'un ajustement nécessaire lorsque le SDAHGV adopté.

Au regard de l'exposé précédemment présenté, le projet de PLH du Grand Ouest Toulousain est en tous points compatible avec les prescriptions du SCoT opposable de la Grande Agglomération Toulousaine.

Le projet de PLH intègre également les recommandations du SCoT précitées :

- Comme indiqué par le diagnostic, selon la R62, les objectifs de production de logements permettent de maintenir le niveau actuel des populations (cf. objectif de croissance démographique cité par la présente délibération au paragraphe présentant le PLH).
- Le PLH implique les communes non assujetties à la loi SRU en leur demandant de participer à l'objectif de mixité sociale. Les communes de Lasserre-Pradère, Mérenvielle et Sainte-Livrade produiront au moins 10% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale. La commune de Lévis devra développer au minimum 15% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale. Si la R65a recommande actuellement de produire au moins 10% de logements locatifs sociaux (LLS) pour les communes non assujetties à la loi SRU, le SCoT en cours de révision ouvre la possibilité, pour ces petites communes, de participer à l'effort sous forme de logements

sociaux ou en accession sociale du fait de la difficulté à produire du LLS avec des projets de faible ampleur. Le projet de PLH est donc compatible sur ce point avec le SCoT en vigueur. Le Grand Ouest Toulousain ne comportant pas de quartiers prioritaires de la ville, la R65b ne s'applique donc pas au cas présent.

- Comme indiqué par le précédent exposé du projet de PLH, celui-ci s'inscrit dans l'accompagnement des ménages en situation de précarité et intègre donc la recommandation R68 du SCoT.
- Le projet de PLH intégrant un volet pour les personnes âgées, ainsi que des dispositions pour répondre aux besoins des gens du voyage et aux besoins de sédentarisation, il est donc compatible avec la R70 du SCoT.
- Les densités moyennes recommandées par le SCoT (R71) sont intégrées au Programme d'Actions territorialisé. Chaque fiche « actions « communale » indique des données de cadrage, les principaux enjeux adaptés à la taille de commune, ainsi que les potentialités de développement de son parc de logements avec désignation des projets en cours ou projetés, portant un objectif moyen de production annuel de logements contribuant à l'objectif intercommunal.

### Avis du SMEAT

Compte tenu des éléments précisés ci-avant, il est proposé que le Comité Syndical émette un avis favorable au projet de révision du PLH du Grand Ouest Toulousain 2025-2030.

Le Comité Syndical  
Entendu l'exposé de Madame la Présidente  
Après en avoir délibéré

**ARTICLE 1 :** EMET un avis favorable au projet de révision du PLH du Grand Ouest Toulousain.

**ARTICLE 2 :** DIT que cette délibération sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain.

**ARTICLE 3 :** DIT que cette délibération sera transmise à :  
- Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité de l'Etat.

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

Pour extrait conforme

La Présidente

  


Annette LAIGNEAU

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 031-253102388-20241219-DEL\_241219\_3\_3-DE