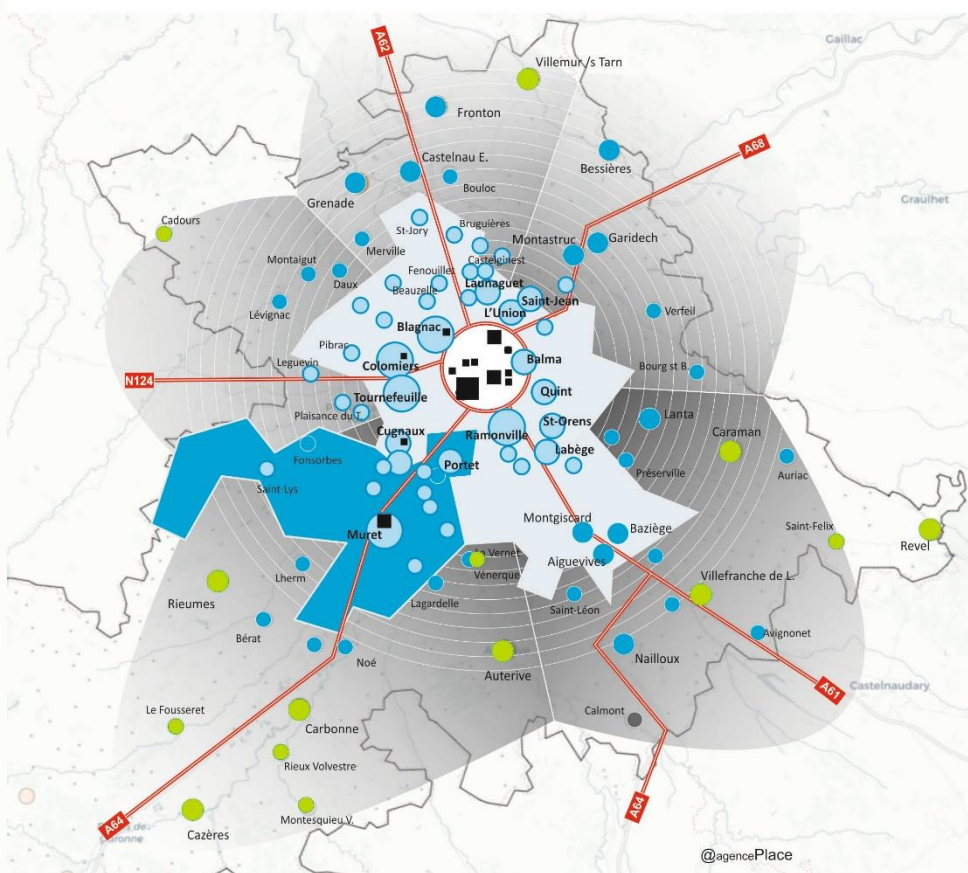


Le Plan habitat de Haute-Garonne 2020-2026

- Plan Départemental de l'Habitat (PDH)
- Plan Départemental d'Actions pour le Logement, l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Schéma Départemental, d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Les cahiers de territoire : Muretain Agglomération



Les PLH de Haute Garonne

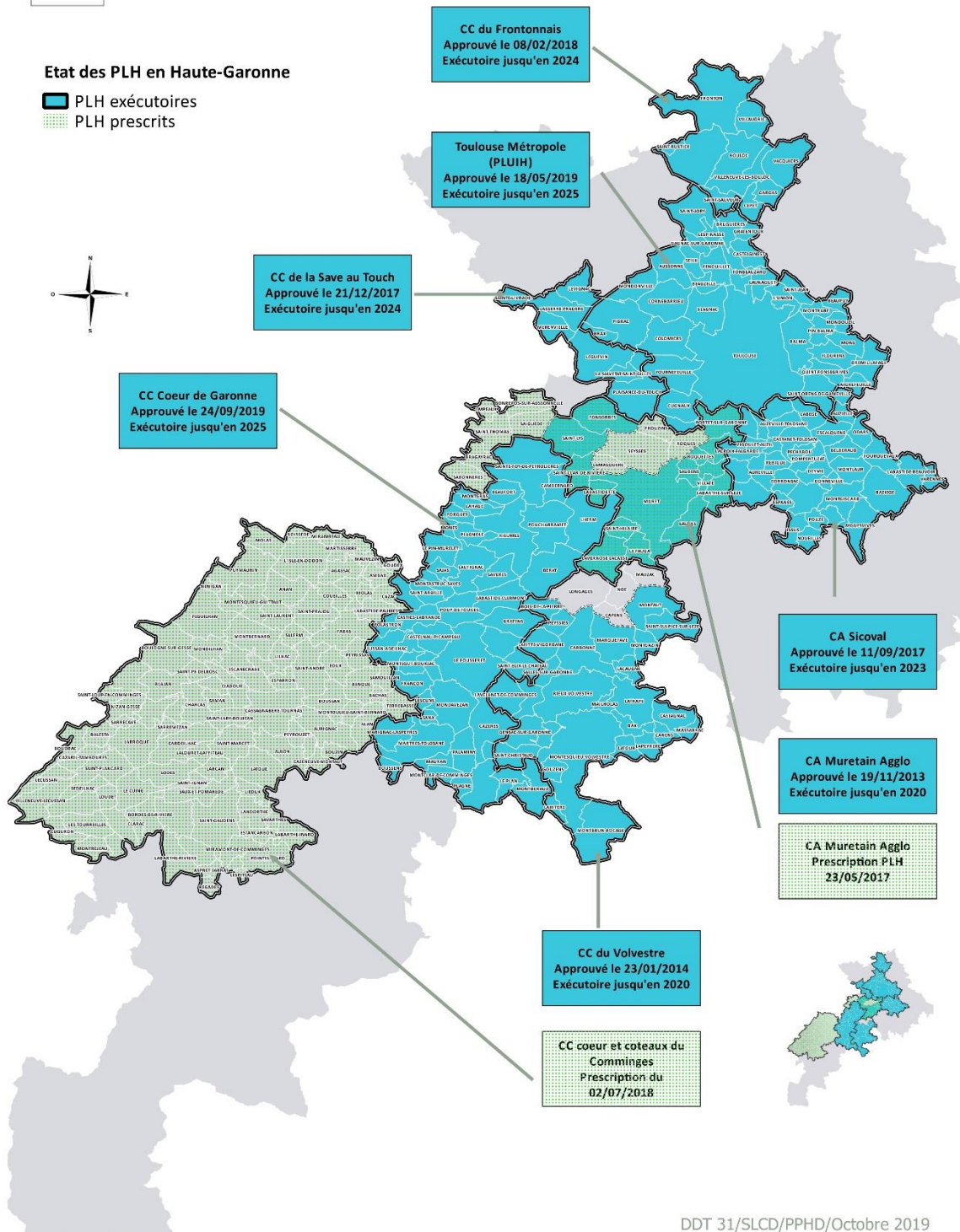


Direction Départementale des Territoires
de la Haute-Garonne
Ché administrative Bât. A
2 Bd Armand Duportal BP 70 001
31074 Toulouse Cedex 9

Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) Haute-Garonne - Octobre 2019

Etat des PLH en Haute-Garonne

- PLH exécutoires
- PLH prescrits



Les territoires au cœur du Plan Habitat de la Haute-Garonne

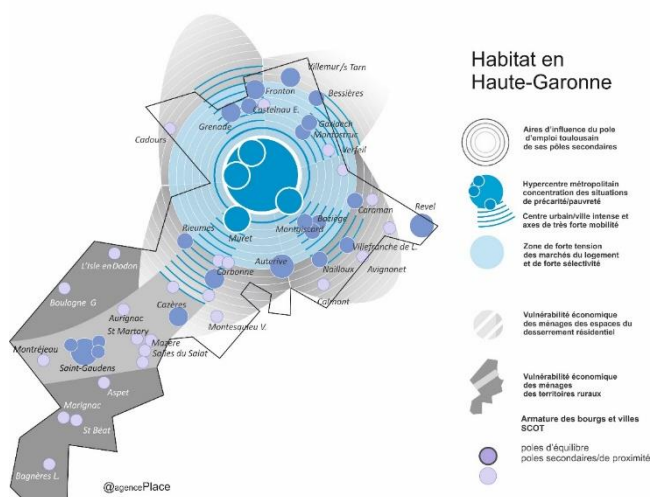
Le Plan Habitat est le fruit de la volonté de construire ensemble le logement pour tous en Haute-Garonne, en ancrant les actions dans la proximité des grands territoires de Haute-Garonne : l'agglomération toulousaine, le Nord Toulousain, le Sud Toulousain, Le Lauragais et le Comminges. Cette approche à la fois décloisonnée et territorialisée est attentive aux préoccupations des acteurs et des territoires. Deux rencontres territoriales ont ainsi été organisées dans le cadre de la démarche de concertation et de coproduction du Plan Habitat de Haute-Garonne. Elles ont permis de partager le diagnostic et les enjeux puis de préciser les orientations à promouvoir, de manière à enrichir la stratégie départementale de l'habitat et à bien inscrire les priorités des territoires au sein du Plan Habitat de Haute-Garonne. Les assises de l'habitat ont également été un temps fort de la mobilisation collective et de la prise en compte des attentes des territoires. Cette réunion en un seul lieu des acteurs départementaux du logement et de l'hébergement en Haute-Garonne a permis une vision croisée et transversale.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne propose une stratégie d'ensemble mobilisant les collectivités, les opérateurs et les acteurs de l'habitat. S'articulant avec les politiques développées localement dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat et des documents de planification territoriale (SCoT...), il propose une action intégrée et territorialisée des trois documents cadres de l'action sur le logement :

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH),
- Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- Le Schéma Départemental, d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Les cahiers de territoire sont une composante à part entière de la stratégie départementale.

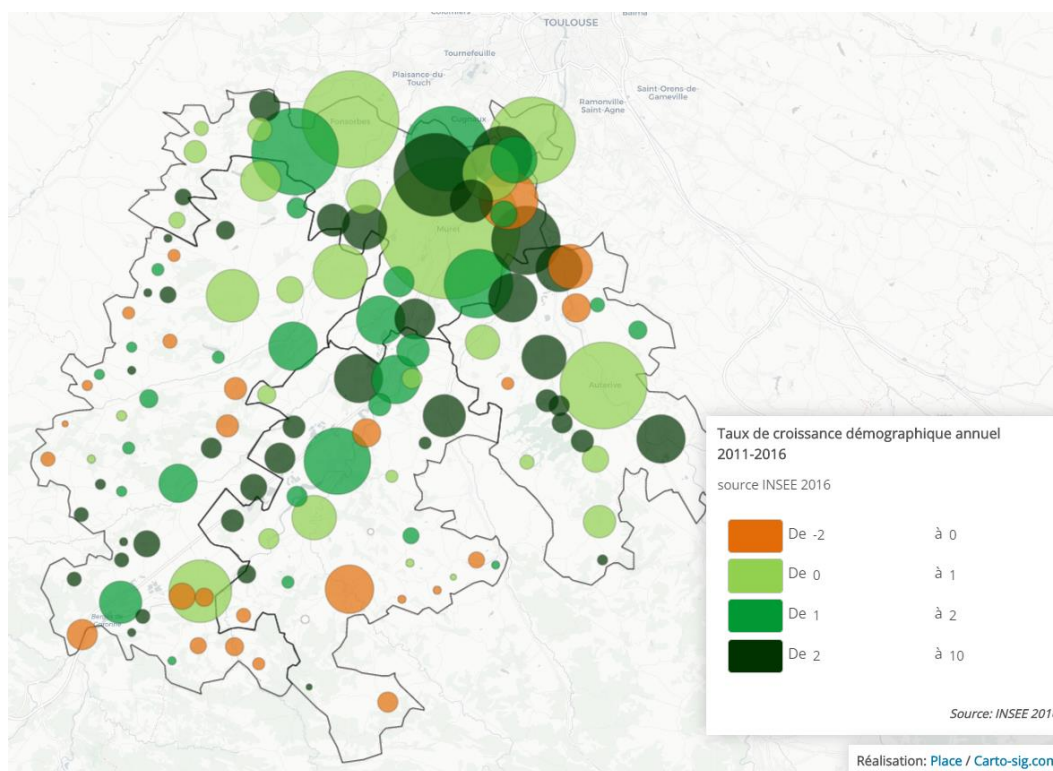
Déclinés et adaptés à l'échelle de chacun des territoires Haut-Garonnais, ils ont vocation à mettre en perspective les enjeux, les stratégies possibles, les outils et les modes d'actions qui permettraient d'atteindre les résultats. Ils servent de cadre de référence pour déployer les actions autour d'objectifs opérationnels, développer les coopérations, agir dans des cadres négociés autour des projets de territoires. Ils visent ainsi à définir une feuille de route commune entre l'Etat, le Conseil départemental et les territoires, pour mieux répondre aux enjeux de régulation des dysfonctionnements de l'habitat dans tous les territoires de Haute-Garonne.



Dynamique démographique, les chiffres clés...

- L'agglomération toulousaine concentre plus de 520 000 emplois soit 84% des emplois de Haute-Garonne. Dans ce puissant mouvement de concentration, le Muretain Agglomération propose plus de 36 000 emplois et constitue le second pôle d'emplois du Département.
- 80% des actifs du département travaillent sur l'unité urbaine de Toulouse, organisant de puissantes interdépendances entre les territoires haut-garonnais.
- La dynamique d'accueil et de développement démographique se concentre et s'accélère au sein de l'agglomération toulousaine. A l'échelle du Muretain, la dernière période s'est traduite par une croissance plus mesurée.

	Population 2016	évolution annuelle 2006- 2011	évolution annuelle 2011-2016	évolution annuelle 2006-2011	évolution annuelle 2011-2016
CA du Sicoval	76 777	1 035	1 570	1,6%	2,2%
CA Le Muretain Agglo	119 336	1 839	1 546	1,7%	1,3%
Toulouse Métropole	762 956	5 359	9 725	0,8%	1,3%
L'Agglomération toulousaine	959 069	8 234	12 840	0,9%	1,4%
poinds en Haute Garonne	71%	56%	73%		
La Haute Garonne	1 348 183	14 779	17 591	1,2%	1,4%



1- L'accélération et l'intensification de la métropolisation

La consolidation d'un pôle économique secondaire de l'agglomération toulousaine

Dans ce système de très forte concentration de l'emploi sur le cœur d'agglomération et tout particulièrement sur sa ville centre (310 000 sur la seule ville de Toulouse), le Muretain est une des composantes essentielles de la structuration de l'emploi autour de la capitale régionale, en proposant 31 000 emplois.

Même si sur la dernière période il a peu participé au puissant phénomène de métropolisation de l'emploi en Haute-Garonne (+7600 emplois supplémentaires chaque année dans le département dont 80% sur Toulouse Métropole), le Muretain demeure un des quatre grands pôles d'emplois périphériques de l'agglomération :

- Colomiers-Blagnac-Tournefeuille : 72 000 emplois
- Balma-L'Union-Saint Jean : 21 000 emplois
- Labège-Saint Orens-Ramonville : 25 000 emplois
- Muret-Portet-Cugnaux-Roques : 28 000 emplois

Cette structuration du développement économique en périphérie renforce l'attractivité résidentielle des espaces

traditionnellement éloignés de l'emploi : ils sont de plus en plus prisés pour leurs disponibilités foncières. L'influence du pôle d'emplois de l'aire métropolitaine est ainsi de plus en plus large. Elle construit un fort emboîtement des territoires du département et favorise l'intensification des interdépendances entre les territoires de Haute-Garonne dans un fonctionnement par quadrant, en pétale. Dans le prolongement du pôle du Muretain, c'est tout le Sud toulousain jusqu'à Saint-Gaudens qui forme un vrai bassin d'habitat.

Dans ce système, les communes de Muret et de Portet-sur-Garonne jouent un rôle essentiel. Elles sont les lieux de convergence des différents modes de transports collectifs urbains (TER, bus Tisséo, bus arc en ciel, A64) et font office de pôles d'échanges multimodaux. L'offre de TC s'améliore, avec également l'accroissement de la fréquence ferroviaire entre Muret et Toulouse en 2020. Elles sont au cœur de la Ville intense du rayonnement du muretain. En ce sens, elles jouent un rôle essentiel en matière d'accueil de population, d'emplois et d'équipements.

La dynamique d'accueil fléchit mais ne se dément pas...

Jusqu'à récemment, la croissance démographique a été particulièrement soutenue dans le Muretain qui s'est révélé être un territoire d'accueil privilégié du desserrement résidentiel métropolitain. Les taux de croissance annuels ont été proches de 3% entre 1999 et 2006, correspondant à une dynamique d'accueil de près de 2500 personnes supplémentaires chaque année. Ils ont dépassé les 2% jusque dans les années 2000.

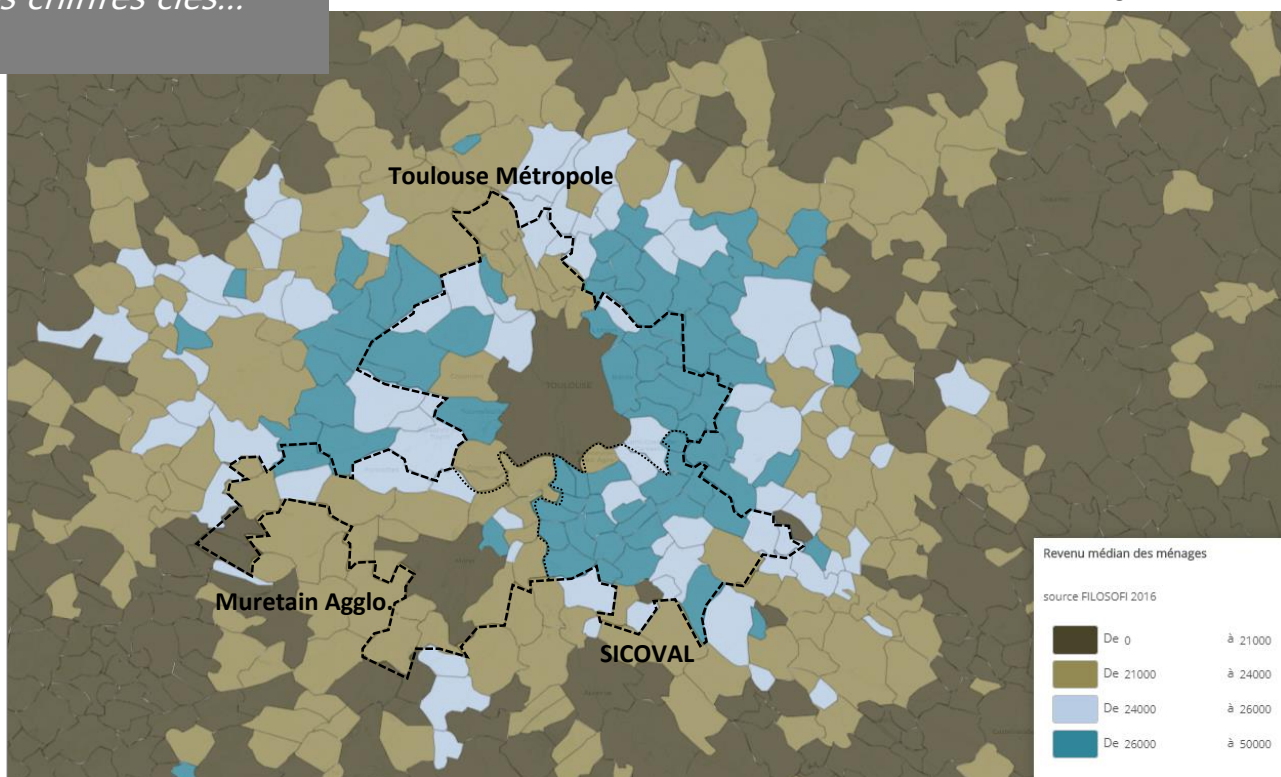
Avec l'intensité de cette dynamique d'accueil, les équilibres urbains, sociaux et de l'habitat se sont modifiés : d'un territoire péri-urbain à l'urbanisation extensive, le Muretain a amorcé sa transformation en une composante urbaine à part entière de la métropole.

Mais cette dynamique démographique positive a aussi été source de tensions. Elle a mis à l'épreuve les capacités des équipements et des services ; elle a exercé une forte pression sur le foncier. Face à l'explosion des besoins sociaux, d'équipement, et de logements le territoire a souhaité marquer une pause et maîtriser ses rythmes de développement.

Le dernier recensement donne à voir ce nouveau positionnement :

les rythmes de croissance démographique n'ont jamais été aussi faibles, même s'ils restent à la hauteur de la moyenne métropolitaine. Ce sont les communes de la « ville intense » qui ont plutôt marqué le pas. La complexité et les difficultés à sortir les grandes opérations d'aménagement font partie des facteurs d'explication. À l'inverse, les plus petites communes continuent de se développer à des rythmes soutenus.

C'est un fait, le Muretain n'a pas été en capacité ou n'a pas souhaité jouer « le choc de l'offre » comme l'a fait Toulouse Métropole qui a intensifié l'activité de la construction sur son territoire ces dernières années. Celle-ci a été contenue dans le Muretain à hauteur de 1300 logements par an. Le desserrement urbain métropolitain pour partie « enjambé » l'agglomération muretaine au profit des territoires du Pays Sud-Toulousain, aujourd'hui en plein essor démographique.



2011-2016 - Evolutions sociétales

Poids et évolutions des principaux profils

Source INSEE

		CA du Sicoval	CA Le Muretain Agglo	Toulouse Métropole	Agglomération Toulousaine
	pers seule moins de 40 ans poids dans la population évolution 2011-2016	13% 21% 184	6% 11% 91	23% 39% 2432	21% 34%
	couple sans enfant poids dans la population évolution 2011-2016	27% 13% 115	27% 17% 144	21% 8% 484	22% 9%
	famille avec enfants poids dans la population évolution 2011-2016	29% 19% 167	33% 7% 61	20% 12% 741	22% 12%
	Famille monoparentale et personnes seules de 40 à 65 ans (conjoint séparé) poids dans la population évolution 2011-2016	20% 30% 255	22% 46% 374	22% 25% 1562	21% 28%
	retraité seul plus 65 poids dans la population évolution 2011-2016	6% 12% 103	6% 20% 176	9% 15% 931	6% 15%
Augmentation totale du nb de ménages		4 289	4 341	30 851	39 482
Augmentation annuelle		858	868	6170	7896

2- Des besoins nombreux et diversifié qui mettent en tension le modèle social d'accueil

Entre accueil et desserrement des ménages, une multitude de besoins à pourvoir.

Pour suivre la dynamique d'accueil, tout autant que les effets du desserrement des ménages (séparation, décohabitation, vieillissement...), le besoin en logement du Muretain Agglomération s'est maintenu à haut niveau autour de 870 résidences principales par an ces dernières années. **Tous les types de profils de population ont alimenté ce besoin en logement.**

L'analyse rétrospective de l'augmentation des ménages précise et donne à voir l'intensité des évolutions engagées et l'enjeu de la prise en compte ajustée des besoins en logement des ménages du territoire. Les décohabitations, la montée des séparations ainsi que le vieillissement de la population sont des tendances de fond qui marquent l'analyse des besoins en logements :

- Si les familles (couples avec enfant(s)) ont continué de porter une partie de l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire (à hauteur de 7%), la montée en puissance des séparations rejaillit sur les besoins en logements des structures familiales : les familles monoparentales ont été à l'origine de près de la moitié de l'augmentation des ménages enregistrée au cours des cinq dernières années (374 ménages supplémentaires tous les ans).

- Le vieillissement de la population apparaît comme un phénomène émergent. Les personnes âgées de plus de 65 ans vivants seules représentent 6% des ménages. Elles ont contribué significativement à l'augmentation du nombre de ménages, à hauteur de 20%.

Dans un système en tension, de tels besoins sont à accompagner pour structurer et orienter la production de logements au plus près des besoins et des capacités des habitants du Muretain.

La spécialisation sociale des territoires de l'agglomération toulousaine.

Par leurs mobilités résidentielles plus ou moins contraintes, les ménages associent les territoires de la métropole dans un jeu de spécialisation sociale et générationnelle qui s'accroît. Ces écarts de revenu dessinent une géographie sociale fortement marquée entre les composantes de l'agglomération.

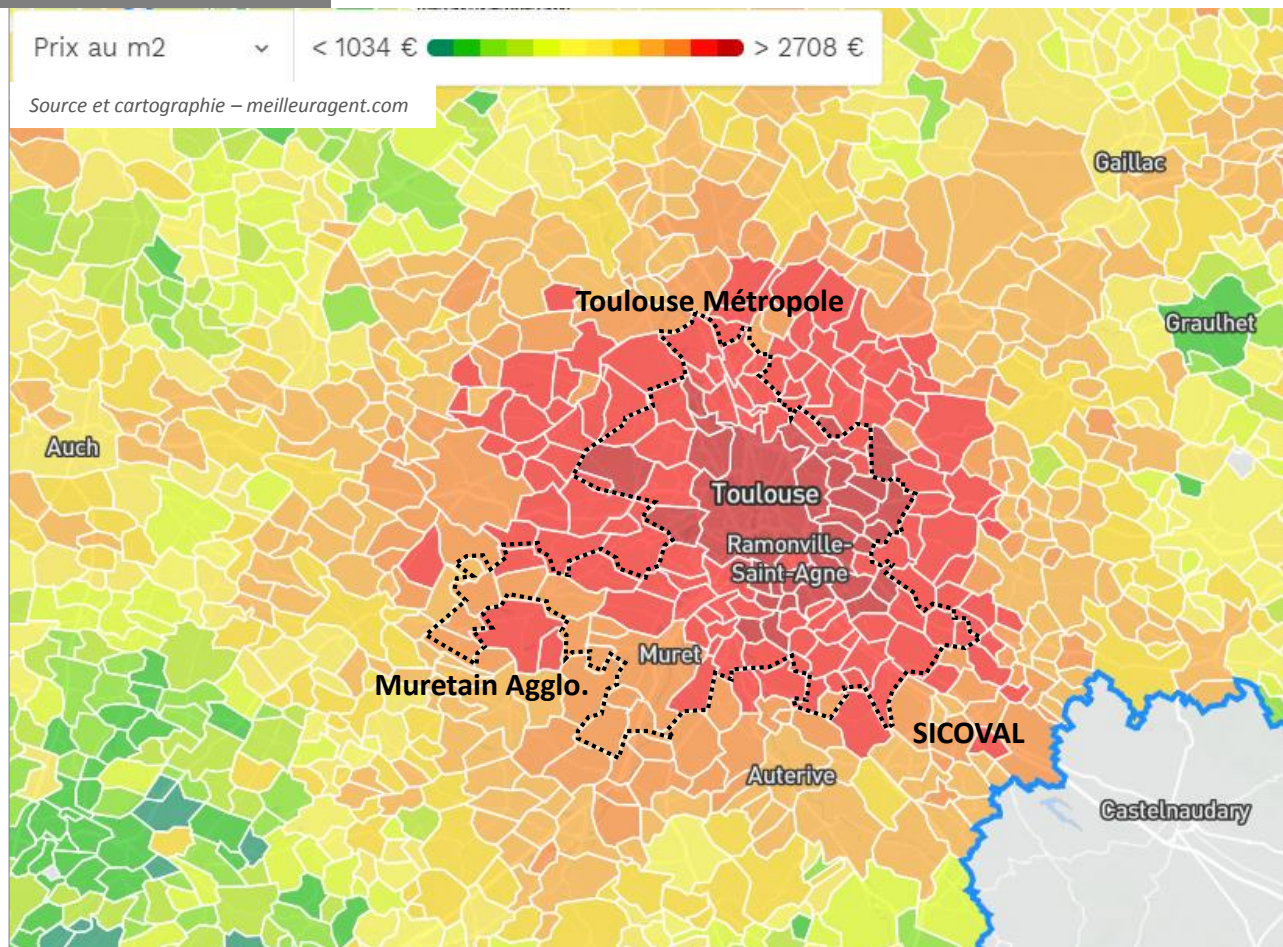
Dans ce système, le Muretain se différencie par une base sociale plus « populaire » que les autres périphéries de l'agglomération toulousaine. Il renvoie ainsi un positionnement résidentiel au sein de l'agglomération toulousaine qui se démarque des territoires voisins, souvent plus sélectifs.

Pour autant, l'élargissement de la zone de tension des prix du marché du logement durcit les conditions d'accès parfois... jusqu'à exclure les catégories modestes. La majorité des communes du Muretain sont aujourd'hui inscrites dans la zone de très forte tension.

Ces niveaux de prix sont de moins en moins compatibles avec le modèle économique du territoire qui fait largement appel à des emplois à durée déterminée ou à temps partiel et fractionné. Cette structure de l'emploi se répercute sur les niveaux de rémunération moyens ou modestes de nombreux actifs du territoire.

Le positionnement résidentiel du Muretain est complexe. Il doit répondre à la fois aux enjeux d'accueil de la dynamique métropolitaine, d'accessibilité des produits logements pour les salariés du territoire et d'accompagnement d'une partie de la population de plus en plus en difficulté pour accéder ou se maintenir dans son logement.

La hiérarchie territoriale des prix immobiliers en 2018



source FILOSOFI 2016

	nb de ménages sous seuil de pauvreté	Taux de pauvreté
Haute Garonne	72 575	13%
Toulouse Métropole	49 652	15%
Toulouse	39 294	19%
TM hors Toulouse	10 358	8%
CA Le Muretain Agglo	4 635	10%
Muret	1 597	15%
CA Muretain hors Muret	3 038	8%
CA du Sicoval	2 377	8%
Ramonville	882	14%
SICOVAL hors Ramonville	1 495	6%

Les niveaux élevés des prix rendent d'autant plus difficiles l'accès ou le maintien dans un logement que les ressources des ménages du Muretain sont relativement modestes, comparées aux autres territoires métropolitains. Situé à 22 640 €, leur revenu médian annuel est par exemple nettement moins élevé que dans le SICOVAL (26 650 €). La combinaison entre la montée de la tension sur les prix et l'étroitesse des revenus définit un système sous très haute tension.

3- Des tensions qui compromettent de plus en plus le logement pour tous

Source INSEE	Taux de Propriétaires-occupants en 2016	Poids propriétaires-occupants dans le développement des résidences principales (2011-2016)	Taux de locataires en 2016	Poids locataires dans le développement des résidences principales (2011-2016)
CA du Sicoval	62%	50%	36%	50%
CA Le Muretain Agglo	65%	67%	33%	33%
Toulouse Métropole	42%	36%	56%	64%
l'agglomération toulousaine	46%	41%	52%	59%

2-1 L'accession sélective à la propriété

Le Muretain est majoritairement un territoire de propriétaires (65%). Structurellement, c'est sur le champ de l'accession que le territoire gagne et affirme sa fonction résidentielle.

L'arrivée des jeunes familles, propriétaires, dans l'emploi, reste un des principaux leviers de la dynamique d'accueil. A la différence des autres territoires de l'agglomération toulousaine, la montée en diversité de l'offre via la consolidation du parc locatif s'est moins fait sentir : entre 2011 et 2016, les deux tiers du développement de l'habitat se sont construits sur le segment de l'accession.

Dans un territoire fortement sollicité, l'inflation des prix se fait sentir sur l'ensemble des segments, qu'il s'agisse des terrains à bâtir, de la maison individuelle ou des appartements. Les niveaux des prix sont aujourd'hui sélectifs pour beaucoup de ménages. Le déficit d'offre à coût abordable à l'achat renforce les effets de blocage dans les parcours résidentiels, en particulier à l'égard des jeunes primo-accédants, amenés à retarder leur projet d'accession ou le concrétiser plus loin, là où les prix, notamment du foncier, sont plus abordables.

2-2 La montée en diversité du parc de logement demeure un enjeu fort

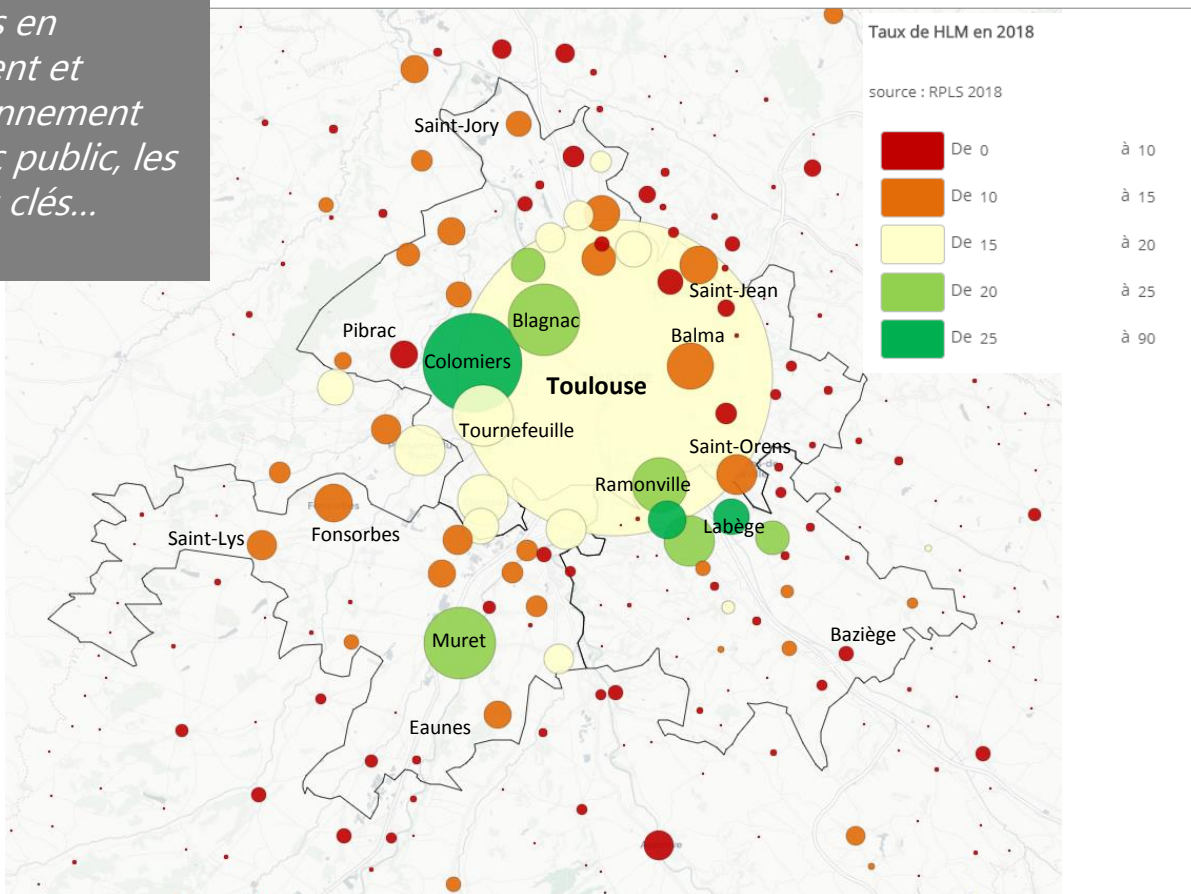
Au milieu des années 2000, le Muretain, comme de nombreux territoires, a connu un renouvellement important du parc locatif privé, sous l'arrivée massive des produits de défiscalisation. Ces derniers ont contribué à élargir l'offre proposée sur le territoire. Mais en calant leurs niveaux de loyers sur ceux du cœur d'agglomération, ils n'ont répondu qu'à une partie de la demande locative, la plus solvable.

L'autre conséquence est que le marché locatif local s'est trouvé momentanément «asséché» par l'introduction massive et resserrée dans le temps de cette production. Bien que celle-ci soit aujourd'hui largement absorbée, elle continue d'entretenir chez les professionnels de l'immobilier certaines hésitations.

La promotion privée est restée dans une attitude d'attentisme. Entre 2011 et 2016, l'investissement locatif privé n'a contribué qu'à hauteur de 20% à l'augmentation des résidences principales (150 logement par an). Cette caractéristique reporte vers le secteur public l'essentiel du développement de l'offre locative, tandis que les organismes HLM ont aussi à faire face aux enjeux de rénovation du parc existant.

La montée en diversité du parc de logement demeure un enjeu fort et même qui s'affirme au regard des tensions de plus en plus fortes rencontrées sur le territoire pour se loger. Cette priorité est portée par les PLH successifs. Elle est aussi relayée par la délégation des aides à la pierre qu'exerce l'intercommunalité depuis plusieurs années.

Besoins en logement et positionnement du parc public, les chiffres clés...



Avec ses 6 430 logements dont plus de 2 380 logements sont à Muret, le parc social permet de loger 14% des ménages de Muretain Agglo.

Malgré l'effort de rééquilibrage impulsé par les PLH :

- le parc social reste fortement concentré à Muret (37% du parc social de l'agglomération toulousaine),
- toutes les communes du Muretain de plus de 3500 habitants, à l'exception de sa ville-centre, sont déficitaires en logements HLM et relèvent de l'article 55 de la Loi SRU,
- le parc social « très accessible »* celui qui permet de répondre aux ménages les plus en difficulté, est présent (30%) mais il est majoritairement porté par Muret (68% du parc très accessible) et son quartier prioritaire (53% du parc très accessible de l'agglomération toulousaine).

* HLMo, PLAi, PSR-PLR

Besoins en logement et positionnement du parc public, les chiffres clés...

Près de 3000 demandes HLM sont actives dans le Muretain (soit 7% des demandes de la Haute-Garonne). 60% de ces demandes émanent de ménages qui vivent déjà dans l'agglomération toulousaine. L'indicateur de pression est de 3,4 demandes pour une attribution, autrement dit le taux de satisfaction ne dépasse pas les 30%.

Ressources en fonction des plafonds PLUS

moins de 20%
de 20 à 40%
de 40 à 60%
de 60 à 100%
plus de 100%
NC

DEMANDE		ATTRIBUTIONS	
nb	poids	nb	poids
1 025	35%	252	30%
548	19%	199	24%
530	18%	191	23%
569	19%	178	21%
166	6%	18	2%
91	3%	3	0%
Total Département	2 929	841	100%

source Imohweb 2017-2018

Comme pour l'ensemble de la Haute-Garonne, **la demande sociale du Muretain est marquée par sa vulnérabilité économique. Les attributions aussi !** Elles soulignent la forte fonction sociale de l'offre HLM.

La demande met aussi sous pression la production du logement social qui doit répondre aux évolutions du profil des demandeurs, marquées par à la fois par la fragilité des ressources et la réduction de la tailles des ménages. La demande est largement structurée autour des T3/T4 (61% des demandes),

MURETAIN AGGLO

	total logement HLM		DEMANDE		ATTRIBUTIONS		indicateur de satisfaction
	nb	poids	nb	poids	nb	poids	
T1	106	2%	160	5%	10	1%	6%
T2	974	15%	755	26%	154	18%	20%
T3	2 402	37%	1 023	35%	360	43%	35%
T4	2 386	37%	756	26%	273	32%	36%
T5	515		195	7%	43	5%	22%
T6 et plus	45	1%	10	0%	1	0%	10%
Total Département	6 428	100%	2 929	100%	841	100%	

source Imohweb 2017-2018

La structure du parc permet d'y répondre relativement correctement. **La satisfaction des besoins est plus problématique concernant les T2 et dans une moindre mesure les T5.**

Enfin, la demande met sous pression les équilibres sociaux à l'échelle de l'agglomération toulousaine et les enjeux de mixité sociale à l'échelle des quartiers et des résidences HLM. Le parc social le plus abordable, largement concentré à Muret, accueille de plus en plus les ménages les plus précaires et accentue les difficultés d'un territoire déjà fragile.

Les locataires du parc HLM aux ressources fragiles
(< à 40% des plafonds PLUS)

Source OPS 2016

	Total des locataires (A)	Les locataires emménagés depuis moins de 2 ans (B)	indice de spécialisation (A-B)
CA le Muretain Agglo	37%	48%	12
Muret	42%	60%	18
Fonsorbes	39%	48%	8
Portet-sur-Garonne	27%	35%	8
Autres communes	34%	43%	9

A l'échelle de l'Agglomération, 37% des locataire du parc social ont de très faibles ressources. Près de la moitié de ceux qui viennent de s'installer, sont dans ces situations de précarité, soit 12 points de plus que les locataires en place. Cet indice de spécialisation atteint 18 points à Muret, soulignant que le parc social de la ville-centre remplit une fonction sociale déjà forte et qui se renforce.

1 - Se mobiliser ensemble pour maintenir le développement du parc locatif à loyer maîtrisé

Le secteur du logement locatif social figure comme un acteur majeur du développement de l'offre : son élargissement est le moyen de détendre le marché du logement, de maîtriser et d'orienter le développement résidentiel ou encore de proposer des réponses qui accompagnent le déroulé des parcours résidentiels. L'intervention des organismes HLM est ici cruciale, au cœur des politiques de l'habitat.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne vient soutenir une programmation ajustée aux besoins des publics et des territoires. Ce développement doit prendre en compte les jeux de contraintes associés aux conditions différentes de production du logement social : les tensions du marché du logement, les difficultés d'accès au foncier... L'effort de production que le PDH propose d'accompagner, s'inscrit ainsi dans une stratégie d'ensemble. Elle est l'occasion de soutenir la stratégie de structuration du territoire portée par le SCoT et les PLH de l'agglomération toulousaine. **Le recours à une stratégie partenariale, partagée à grande échelle et regroupant tous les délégataires des aides à la pierre, est indispensable.**

Les efforts engagés... la mobilisation de tous les territoires

La production de logements HLM s'est intensifiée et diversifiée à l'échelle de l'aire métropolitaine (Toulouse Métropole, Muretain Agglomération et SICOVAL) :

- 1300 HLM /an livrés entre 2000 et 2010*
- 2900 HLM /an livrés entre 2010 et 2016*
- **3500 HLM /an financés entre 2016 et 2018****
- **490 PSLA / an****

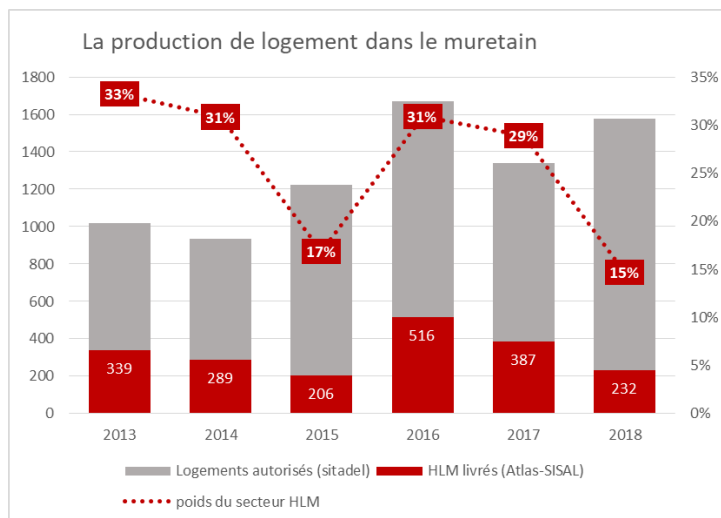
Le programme de rénovation urbaine est largement engagé.

Dans les communes du Muretain Agglomération

Avec la mise en place et l'animation des politiques locales de l'habitat, la sensibilisation des communes à l'exigence de diversité de l'habitat a nettement progressé. **Elle a permis d'asseoir 25% de la production de logement au bénéfice du secteur HLM.**

Avec la reprise de l'activité de la construction depuis 2016, les rythmes de production/livraison sont passés de 280 logements au début des années 2010 à **380 logements HLM par an ces trois dernières années.**

L'effort engagé s'est aussi focalisée sur la production de logements HLM aux loyers les plus bas : 30% des logements produits récemment ont été financés via le PLAi.



* RPLS 2018

** Source infocentre SISAL - Univers consolidé avec programmation - Document actualisé le 28 janvier 2019

2-1 Maintenir le développement du parc social public à haute intensité

Le Plan Habitat de Haute Garonne entend maintenir et soutenir l'effort de production aujourd'hui engagé pour détendre et diversifier l'offre de logements abordables, avec la production annuelle minimum de 3070 logements locatifs familiaux sociaux par an à l'échelle des trois intercommunalités de l'aire métropolitaine. Les EPCI délégataires des aides à la pierre, avec leur PLUiH ou leur PLH comme feuille de route, permettent de décliner et d'animer le partenariat nécessaire à la réalisation de ces objectifs.

- **2 450 à Toulouse Métropole (35% de la production)**
- **Entre 260 (PLH – 25% de la production) et 300 (recommandation du PDH – 30% de la production) au SICOVAL**
- **Entre 360 et 430 dans le Muretain Agglomération** (33% de la production de logements) selon les objectifs de production de logements qui seront fixés par la révision en cours du PLH

Le développement du logement abordable demande à être ciblé selon les territoires. En affirmant une géographie préférentielle qui réponde à 3 types d'objectifs :

- Un objectif de rattrapage dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,
- Un objectif d'équilibre entre la ville centre et les autres communes,
- Un objectif d'optimisation et de valorisation des espaces urbains existants, au regard de l'offre de services, d'équipements, de commerces, de transports en commun qu'ils proposent : le cœur urbain (Muret et Portet-sur-Garonne), comme les pôles relais (Eaunes, Labarthe-sur-Lèze, Pins-Justaret, Roquettes, Saint-Lys et Fonsorbes) sont les territoires à privilégier dans le développement du parc social.

2-2 ... Améliorer, reconstituer, élargir et rééquilibrer l'offre très sociale

Pour chacun des territoires

- *Une part significative de petits logements*
- *Aller vers 40% de PLAI dont 10% de PLAIa*

L'effort de production locative sociale est à cibler sur les produits PLUS et PLAI, soit les maillons déficitaires les plus évidents de l'offre abordable. Leur répartition doit permettre d'aller vers 40% de PLAI.

Au-delà de la question du loyer de sortie, c'est bien le défi d'une production à très bas loyer toutes charges comprises (loyers, charges locatives et annexes) qui est aussi posé, tant ces dernières sont susceptibles de fragiliser les conditions d'accès et de maintien dans le logement. L'affirmation d'un cadre partagé au regard des enjeux de gestion et d'optimisation du montant des charges contraintes (charges locatives, charges de copropriétés issues de la production en VEFA...) est de nature à mieux ajuster les coûts du logement aux capacités économiques des ménages.

Le développement de cette offre locative à très haute valeur sociale est d'autant plus stratégique que le parc le plus accessible, souvent le plus ancien, est amené à se réduire avec les opérations ambitieuses de renouvellement urbain. Ces opérations sont aussi l'occasion de développer le parc très social sur une autre géographie, plus équilibrée et mieux répartie à l'échelle du Muretain Agglomération : à Muret, en dehors des quartiers prioritaires mais surtout dans les communes de la « ville intense ». A leur échelle, les communes dotées de services sont propices pour contribuer au développement et au rééquilibrage de l'offre locative sociale et très sociale de la Communauté d'agglomération.

Le mouvement de vente et de recomposition du parc social demande à être mené avec vigilance au regard de ses impacts sur la demande locative sociale, la diversité des produits logement, les risques d'accroître la vulnérabilité des accédants et d'installer de nouvelles copropriétés fragiles. Ces précautions sont aussi à mettre en perspective pour les communes déficitaires en logements sociaux au regard de la Loi SRU.

Enfin, la diversité des produits (taille, types...) est aussi à valoriser pour bien répondre aux profils des clientèles de la demande locative : une offre de petits logements dont une partie fléchée pour la demande de jeunes actifs, les personnes âgées et handicapées en couple ou « isolées »... et l'autre, plus grands, pour les familles en particulier celles dont l'un des membres est en situation de handicap.

2-3 Retrouver les chemins de l'accèsion à coûts abordables

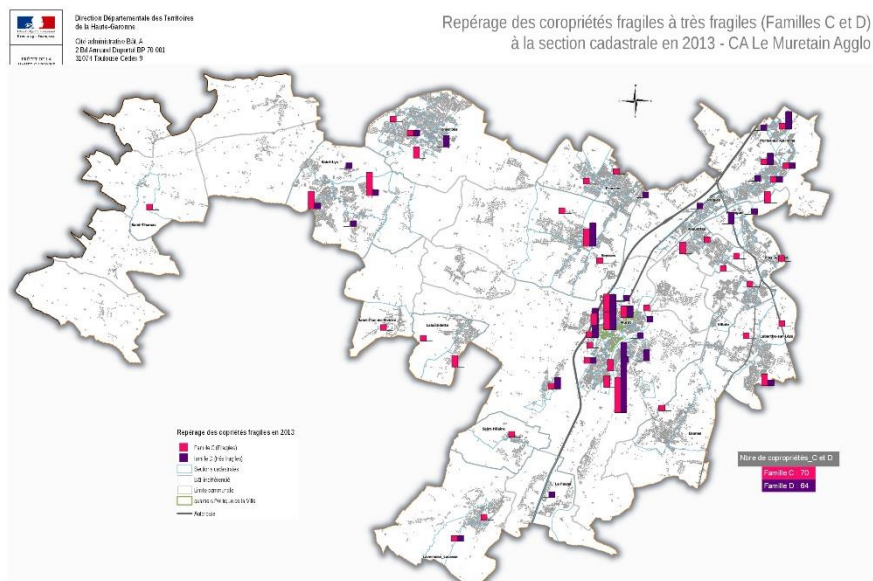
Développer des produits innovants : habitat participatif, organisme de foncier solidaire notamment le bail réel solidaire qui garantit la pérennisation des aides financières publiques apportées

La levée des freins à l'accèsion sociale à la propriété est susceptible de redonner de la fluidité aux marchés du logement. L'impact en faveur de la requalification de certains secteurs est aussi à considérer : les produits accèsion peuvent contribuer à la revitalisation des centres anciens et cœurs de bourg comme à la régénération des quartiers d'habitat social. Le Plan Habitat de Haute Garonne soutient ces objectifs qui visent à mieux contribuer à l'équilibre social et générationnel, à la réduction de l'évasion des actifs modestes, à la concrétisation des projets résidentiels des ménages.

Ces efforts sont tout particulièrement à encourager et à intensifier en direction des candidats à l'accèsion à la propriété aux ressources modestes. Les profils des primo-accédants ont évolué avec des revenus globalement plus faibles. Longtemps indexé sur les familles, les candidats à l'accèsion sont aujourd'hui plus divers. Des personnes seules avec des revenus autour de 1800€ recherchant des types 2 ou 3 pour amorcer leur parcours résidentielle alimentent de plus en plus les fichiers des opérateurs du PSLA. Ces évolutions donnent à voir l'exigence de mieux accompagner la question des parcours résidentiels dans les politiques d'accèsion. Les nouveaux modes d'habiter et les nouveaux outils proposés pour favoriser l'accèsion dans un cadre sécurisé peuvent y contribuer. La promotion et le développement du produit BRS (Bail Réel Solidaire) ou encore les formes d'habitat coopératif comme l'habitat partagé constituent en particulier des opportunités qui méritent d'être investies.

2 – Soutenir les stratégies de requalification du parc privé pour mieux lutter contre le mal logement

2-1 - Renforcer l'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées



En Haute-Garonne, plus de 1500 copropriétés sont qualifiées de « très fragiles » (catégorie D) par les indicateurs de l'ANAH.

Si les deux-tiers se situent sur la commune de Toulouse, en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, elles se retrouvent aussi dans le tissu urbain diffus. **A l'échelle du Muretain, 64 copropriétés sont identifiées comme très fragiles.** Majoritairement construites après les années 1960, ces résidences sont particulièrement exposées aux effets de « trappe » du marché immobilier sous pression.

Certaines copropriétés connaissent un processus de déclassement qui appelle une veille ou une vigilance accrue, des mesures préventives, parfois des interventions d'ampleur à visée curative. Pour le Plan Habitat de la Haute-Garonne, la prévention du déclassement des copropriétés, est une priorité. Les territoires de Haute-Garonne ont été précurseurs et sont investis sur cette problématique qui concerne certains ensembles d'habitat collectif en copropriété des années 60-70. Aujourd'hui, il s'agit de renforcer l'intervention en secteurs urbains. La mise en place du dispositif de Veille et observation des copropriétés (VOC) sera la première marche. Elle permettra d'engager des actions en fonction de ses conclusions.

2-2 - Lutter contre les situations diffuses d'habitat indigne et/ou indécents

Les outils d'observation du « mal logement » estiment l'ampleur du phénomène à 16 000 situations soit 3% des ménages de Haute Garonne et l'équivalent de 17% des ménages pauvres. 57% des « mal logés » du département habitent les trois intercommunalités de l'aire métropolitaine, et essentiellement Toulouse Métropole et sa ville centre. Néanmoins, **le Muretain n'échappe pas à ces problématiques.** Face à la permanence et sans doute au durcissement des situations, les outils de lutte contre l'habitat indigne et indécents demandent à être amplifiés.

Le Plan Habitat de la Haute invite à :

- mettre l'accent sur le déploiement des outils de veille, de signalement, de traitement, de manière à faire remonter les situations vers le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. L'enjeu est de passer d'un repérage « passif » et alimenté pour l'essentiel par les seules plaintes, à un repérage actif, basé sur des visites et diagnostics sommaires de logements ou d'immeubles repérés « à risques ».
- mobiliser les nouveaux outils mise à disposition dans le cadre de la Loi (permis de louer, conservation des allocations logement...)
- poursuivre les démarches opérationnelles notamment dans le cadre du PIG qui est sur le point de s'achever (fin 2019).

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

Les personnes âgées et handicapées...

Conforter le maintien à domicile et élargir les choix

• Une question d'avenir

Malgré le profil familial du territoire, le Muretain compte d'ores et déjà près de 11000 ménages âgés de plus de 65 ans (24% de la population). Le territoire n'échappe pas à la tendance générale du vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie (3250 personnes ont plus de 80 ans).

Plus de la moitié (54%) des personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules dans leur logement. Ce sont majoritairement des femmes qui sont dans cette situation.

Si 74% des personnes âgées de plus de 80 ans sont propriétaires de leur logement, l'isolement, la chute des ressources avec la disparition du conjoint et souvent l'inadaptation des logements sont des problématiques qui fragilisent les personnes âgées parfois jusqu'à la précarité. De telles situations compromettent la capacité à habiter dans de bonnes conditions et rendent plus complexe le maintien à domicile quand le fait de vivre seul chez soi se complique.

De nombreuses personnes âgées sont en situation de sous-occupation dans leur logement, font l'expérience de mauvaises conditions d'habiter ou sont exposées aux risques associés à l'inadaptation de leur logement. Ces personnes désirent souvent habiter dans de nouvelles offres, adaptées à leur situation et permettant de bénéficier des commerces, des services et des transports collectifs. La demande réinstallation des seniors notamment en locatif est à prendre en compte

• Le cap à poursuivre

Le Plan Habitat de la Haute Garonne soutient les stratégies du PLH de maintien à domicile et de développement de nouvelles solutions.

D'une part, en poursuivant la stratégie d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- accompagner les personnes âgées pour anticiper, convaincre, rassurer, éviter les adaptations dans l'urgence, recenser les besoins en logements adaptés,
- poursuivre les programmes de travaux portant sur l'amélioration et l'adaptation des logements dans le parc privé, via les dispositifs de l'ANAH pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, comme dans le parc social ou communal,
- prendre en compte les mutations au sein du parc social de manière à promouvoir des réponses qualitatives.

D'autre part, **en déployant des offres locatives accessibles aux personnes âgées à ressources modestes, alternatives à l'EHPAD.** Ces offres intermédiaires ont vocation à :

- s'inscrire dans la proximité des commerces, services publics et moyens de transports collectifs, mais aussi dans un environnement proposant une bonne accessibilité (abords et entrées d'immeuble, cheminements) pour l'ensemble des situations de handicap.
- être portées par les organismes HLM et développées dans le cadre d'un partenariat fort avec les collectivités et les acteurs ressources des territoires. D'ores et déjà, près de 300 ménages retraités sont en attente d'un logement social (10% de la demande sociale).

Le Plan Habitat entend faire avancer l'accès des personnes en situation de handicap à des logements accessibles dans le parc public. Une centaine de personnes en situation de handicap (4% de la demande sociale du Muretain) sont en attente d'un logement social. Le Plan Habitat invite à identifier le parc adapté aux personnes en situation de handicap et proposer des logements adaptés et adaptables. Il entend encourager les opérations de logement social qui dépassent les 20% de logements accessibles aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

Le logement des jeunes, les chiffres clés...

Les publics jeunes de 15 à 30 ans représentent près de 30% de la population des 3 EPCI de l'aire métropolitaine. La présence de plus 100 000 étudiants est une composante majeure des jeunes du territoire.

Au-delà des étudiants qui recouvrent à eux seuls une diversité de situations sociales (boursiers, non boursiers...), il existe une multiplicité de situations et de profils de la jeunesse. L'Insee recense 46000 actifs dont près de 10 000 sont à la recherche d'un emploi et 11 570 en contrat précaire (CDI, Intérim, stagiaire, apprentissage...)

- La moitié des jeunes actifs en logement autonome ont moins de 1500 € par mois
- 19% des jeunes ménages de moins de 30 ans ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

Revenu des jeunes de moins de 30 ans

Source Filosofi
Revenus mensuel
des ménages part UC

20% des
ménages ont
des revenus
inférieurs à

2e décile (€)

50% des ménages
ont des revenus
inférieurs à

Médiane (€)

60% des ménages
ont des revenus
inférieurs à

6e décile (€)

Toulouse Métropole

937

1 422

1 654

CA Le Muretain

1 117

1 496

1 684

CA du Sicoval

1 111

1 550

1 762

source : Filosofi 2016
(seuil de 60%)

Taux de pauvreté des jeunes de moins de 30 ans

Toulouse Métropole

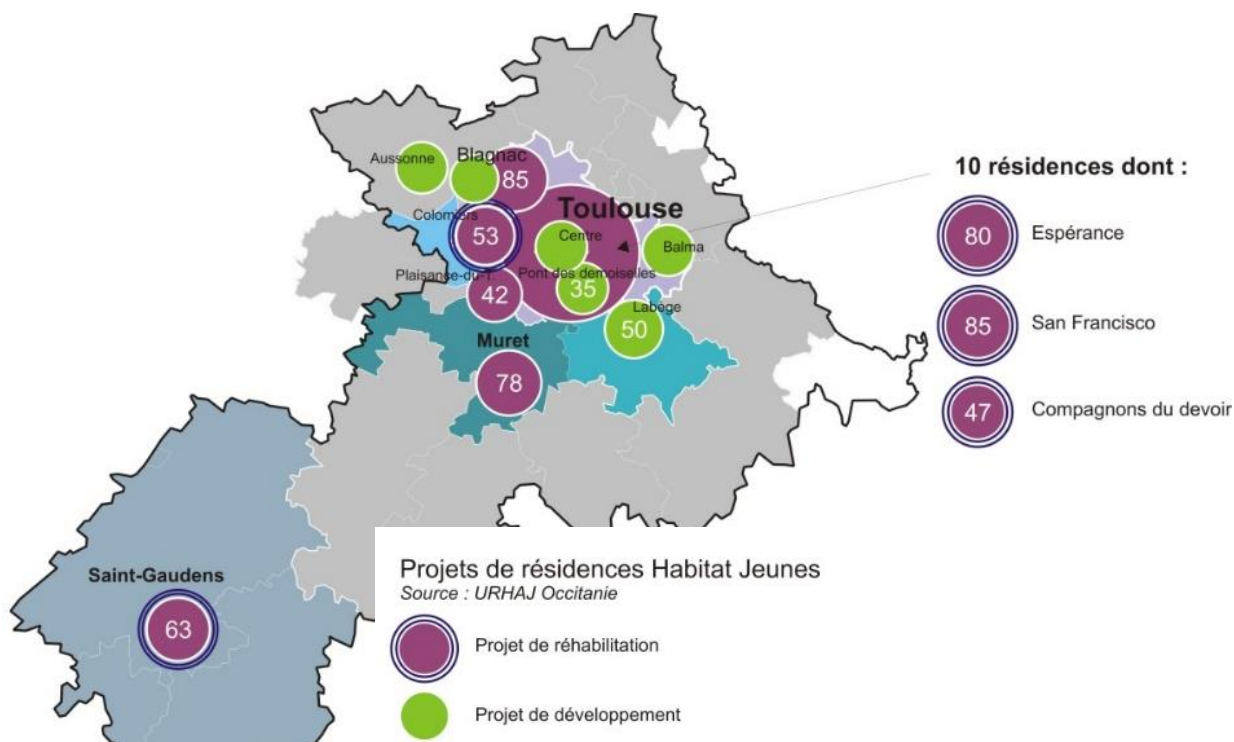
24,2

CA du Muretain

18,3

CA du Sicoval

18,9



3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

Les jeunes dans leur diversité...

A partir de la nouvelle résidence Habitat Jeune de Muret, poursuivre le développement de réponses pour accompagner les parcours des jeunes et soutenir la dynamique du bassin d'emploi

• Des besoins nombreux multiples et évolutifs

Les jeunes figurent parmi les plus exposés face au logement. La faible solvabilité constitue le premier cadre de contraintes que rencontrent les jeunes du territoire. L'instabilité des ressources liées à la précarité de certains contrats de travail, la modicité des revenus du travail à temps partiel, le manque de moyens générés par des périodes de changement de situation accentuent leur vulnérabilité face au logement. La faiblesse et la volatilité des ressources des jeunes rendent complexe l'accès à un logement ordinaire dans un contexte de tension des marchés du logement qui les expose à une concurrence accrue avec les autres publics..

C'est aussi à une pluralité de besoins qu'il convient de pouvoir répondre. Autant les réponses aux installations durables, pour accéder à un premier emploi ou pour accompagner la décohabitation du foyer parental, peuvent être envisagées via l'offre « ordinaire », à condition que son coût soit abordable ; autant les besoins que génèrent les formations en alternance, les stages, les périodes d'essai, etc., relèvent plutôt de solutions d'hébergement. Et lorsque se combinent faible degré d'autonomie et présence temporaire ou alternée, des réponses dédiées s'imposent.

• Le cap à franchir

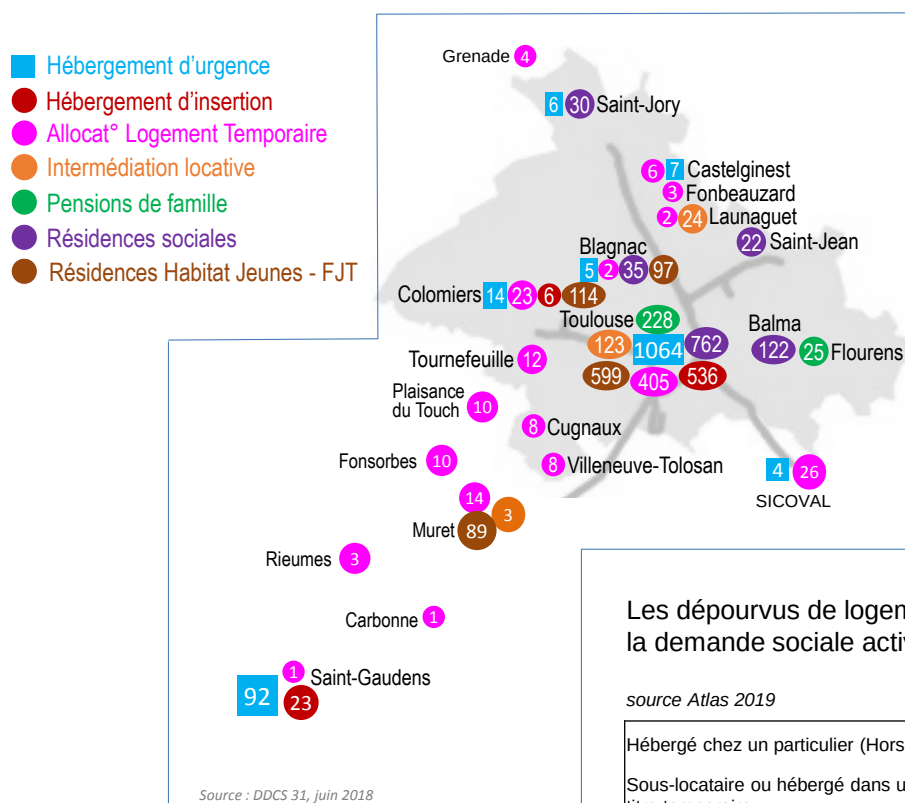
Les réponses apportées par la Résidence Habitat Jeunes de l'Escale à Muret (78 logements) a marqué un tournant pour le logement des jeunes dans le Muretain. Elle a non seulement proposé une offre dédiée jusqu'à absente du territoire ; elle a aussi entraîné l'arrivée sur le territoire d'un opérateur spécialisé, autour duquel il devient possible de structurer le partenariat local.

Partant de cette première marche, le Plan Habitat de la Haute Garonne soutient les actions visant à :

- **Constituer un maillage de réponses logement temporaire**, notamment en captation, en ciblant les centralités de l'armature pour coupler accès au logement, emploi, services et mobilité. Ces réponses sont des éléments clés pour soutenir la mobilité des jeunes ;
- **Développer des services pour mettre en relation les offres du parc privé et du parc communal**, s'assurer de la qualité des offres ouvertes à la location,
- **Améliorer les offres de petits logements accessibles** dans le cadre de l'action sur la requalification du parc privé et de la lutte contre le mal logement,
- **Soutenir des formules innovantes à haute valeur sociale** (habitat intergénérationnel, colocation choisie...)
- **Mobiliser et conforter le partenariat** autour des collectivités et de la Mission Locale des coordinateurs logement du CD 31, des bailleurs, Action Logement, la Région pour concrétiser des réponses logements adaptées et réactives par rapport aux besoins. La coordination des acteurs du logement des jeunes est le moyen de croiser, cordonner, mutualiser les approches, développer une observation fine permettant de prendre en compte les besoins de logement et d'hébergement, qualifier le positionnement des produits habitat ou encore s'accorder sur la programmation et les régulations à promouvoir.

De l'urgence sociale aux travailleurs pauvres, les chiffres clés...

- Le Muretain n'échappe pas à la présence de situations de personnes en précarité voire en cumul de difficultés (sociales, psychologiques, santé...). Le site d'Emmaüs à Labarthe / Lèze accompagne environ 80 personnes dans le cadre de ses activités de recyclage et de réemploi. Des places en Allocation Logement Temporaire sont gérées par le CCAS de Muret (14) et celui de Fonsorbes (10). En dehors de ces solutions, la prise en charge des besoins d'hébergement temporaire et de logement accompagné est renvoyée vers Toulouse, dont les dispositifs sont déjà énormément sollicités.
- Dans certains cas, le besoin d'hébergement intervient à la suite du départ brutal du foyer conjugal, notamment pour échapper à des situations de violence conjugale. A Muret, l'association « Du côté des femmes » propose désormais 4 places d'hébergement d'urgence temporaire dans un appartement collectif en cohabitation.



Les dépourvus de logement dans la demande sociale active

Muretain Agglomération

source Atlas 2019

Hébergé chez un particulier (Hors famille)	842
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	156
Camping, Caravaning	223
Hébergé dans un centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	3
Hébergé dans une structure d'hébergement	54
Sans abri ou abri de fortune	122
Total des dépourvus de logement	1400

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

De l'urgence sociale aux travailleurs pauvres...

Accroître le développement de l'offre d'hébergement d'urgence et de logement accompagné / temporaire dans une stratégie de rééquilibrage territorial

- **Une pression sans précédent sur le dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion (forte, croissante et polarisée)**

Que les situations renvoient à une grande précarité ou bien à une vulnérabilité plus temporaire, les réponses qui leur sont proposées sur le territoire, restent faiblement étoffées : 14 places sont gérées en ALT par le CCAS de Muret, 3 en Intermédiation Locative et 10 autres ALT à Fonsorbes.

Face à l'urgence et la gravité des situations, d'autres communes peuvent ponctuellement proposer des solutions, mais hors financement spécifique. Par exemple, le CCAS de Portet-sur-Garonne propose 3 logements.

Les acteurs associatifs ou institutionnels (CCAS, Pole de la solidarité du Département, Mission locale...) mais aussi les élus sont de plus en plus souvent confrontés à des situations de vulnérabilité forte, complexes ou plus passagères, pour lesquelles l'accès à un logement de « droit commun » n'est pas toujours possible dans l'immédiat. Peu de solutions existent sur le territoire pour répondre à ces situations qui appellent des « mises à l'abri » rapides. La prise en charge de ces besoins est pour l'essentiel renvoyée vers les structures d'hébergement toulousaines, par ailleurs largement saturées.

- **Le cap à franchir**

Le Muretain est appelé à s'inscrire dans la stratégie de rééquilibrage géographique de l'offre d'hébergement à l'échelle du département. Ce déploiement devra veiller à ce que les solutions déployées s'inscrivent dans un tissu social et urbain accessible et propice à l'inclusion des personnes concernées.

Dans le cadre du PDALHPD, il s'agira dans un premier temps d'affiner en lien avec les acteurs sociaux et les communes la caractérisation des publics et de leurs besoins (le niveau de non-réponses, la nature des difficultés...) pour, de là, développer dans un cadre partenarial des solutions nouvelles, adaptées aux besoins aujourd'hui mal ou insuffisamment couverts dans l'agglomération toulousaine.

Le Plan Habitat de la Haute Garonne en partenariat étroit avec les acteurs locaux entend animer le partenariat local pour améliorer la connaissance des situations et soutenir les actions visant à :

- **Développer des structures d'hébergement d'urgence** sur les communes du cœur urbain Portet-sur-Garonne et Muret.
- **Accélérer la diversification de l'offre de logement temporaire / accompagné** dans les pôles de services du territoire (une dans le cœur urbain - Portet-sur-Garonne, Roques, Pins-Justaret et Muret) mais aussi une autre dans les pôles relais comme Saint-Lys ou Fonsorbes)
- **Aller vers la mise en œuvre du logement d'abord** via la captation de solutions « sécurisées » dans le parc privé (intermédiation locative) et l'accès priorisé au parc social des publics dépourvus de logement.

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

L'accueil et l'habitat des gens du voyage...

Relancer et renouveler les réponses pour améliorer les conditions d'ancrage et fluidifier l'accueil

- Une présence alimentée par des ressorts multiples
... et une pression sans précédent des besoins

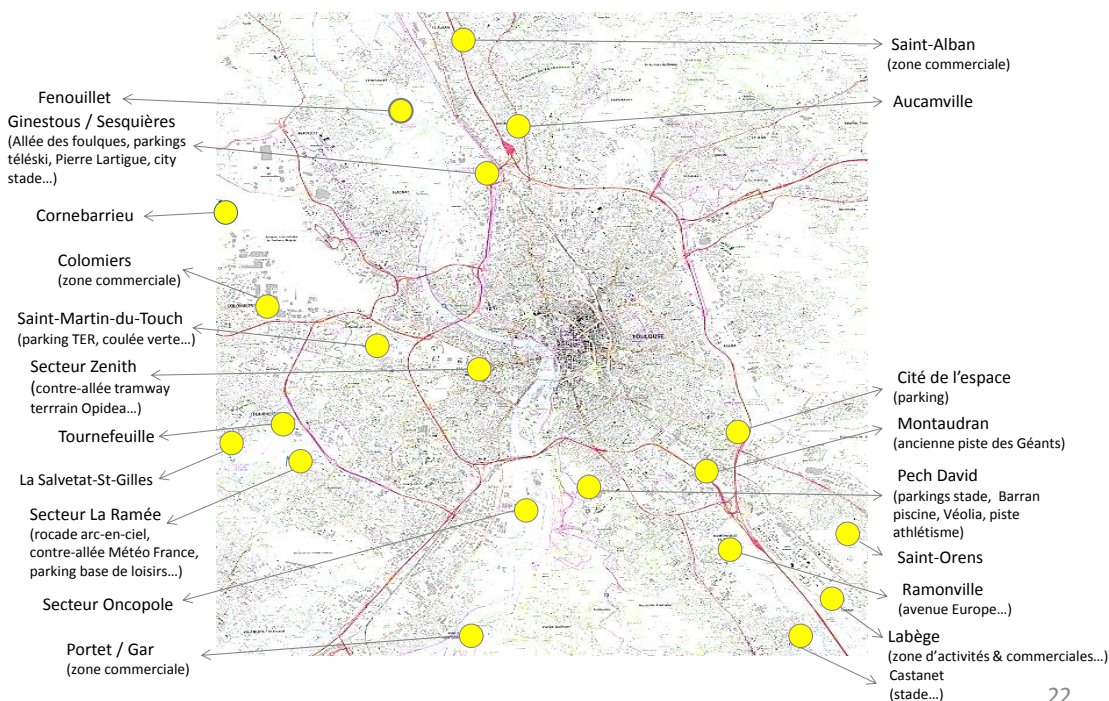
Comme pour l'ensemble de la population, l'hyper attractivité de l'aire métropolitaine est aussi particulièrement forte s'agissant de la présence et de l'accueil des gens du voyage. La pression des besoins est même sans précédent, en raison de motifs de présence qui se cumulent et parfois se percutent notamment en période estivale.

- Entre 300 et 400 caravanes sont en situation permanente de « mal stationnement tournant » ou en « errance » au sein de l'aire métropolitaine et ce, indifféremment des limites administratives. Ces groupes qui ont généralement des attaches anciennes sur le territoire, se déplacent au gré de parcours chaotiques, rythmés par les étapes plus ou moins longues qu'autorise leur passage d'une installation illégale à l'autre.

- La présence durable et instable de ces groupes s'accompagne de la venue ponctuelle de proches qui viennent rendre visite ou se réunissent pour des événements familiaux (mariage, maladie, décès...). Ces regroupements familiaux varient dans leur taille ; les plus importants atteignent une trentaine de caravanes.

- L'aire métropolitaine offre des opportunités d'activités qui en font un point de passage dans les circuits géographiques larges autour desquels les populations de « voyageurs » organisent l'exercice de leurs activités professionnelles. Une majorité des groupes itinérants qui transitent par la métropole, viennent du Grand Sud (Gironde, Hérault, Perpignan...). Le nombre et les durées de séjour sont difficiles à quantifier. Si l'intensité est variable, la présence de ces « voyageurs » se repère toute l'année.

Principaux sites mobilisés illégalement par les populations d'attaches locales en situation de « mal-stationnement tournant » et/ou par les populations de voyageurs en itinérance



- Toulouse et les territoires « associés » figurent parmi les étapes des rassemblements estivaux. Leur principale origine et la plus visible correspond aux déplacements des « missions » pour l'exercice de temps religieux (baptêmes, mariages....). Dans ces trajets, la métropole est mobilisée d'abord comme point de départ puis de dispersion des rassemblements qui sillonnent tout l'été le grand Sud. L'impact des rassemblements estivaux a ainsi tendance à se faire sentir au-delà de la seule période estivale.

- Certains groupes du territoire se « greffent » aux missions lors de leur arrivée dans l'aire métropolitaine. Ils viennent grossir la taille des rassemblements dans des proportions difficiles à anticiper par les organisateurs.

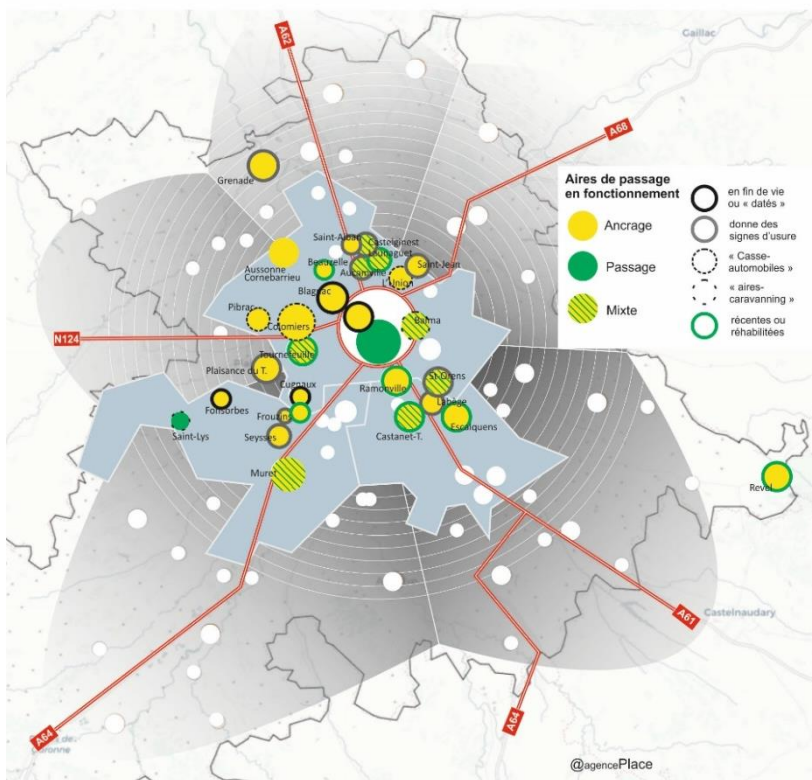
- Dans les couronnes péri-urbaines et les franges rurales de la l'aire métropolitaine mais aussi dans son centre (en particulier le quartier de Ginestous), des familles se sont installées de manière éparse sur des terrains pour disposer d'un « chez soi », tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie. des familles sont. Ces implantations durables sur des terrains-socles à l'ancrage familial peuvent s'être opérées « sans histoire ». Mais certaines de ces installations, diffuses et difficiles à dénombrer, revêtent un caractère problématique et parfois même dangereux en raison de motifs qui souvent se cumulent : précarité des conditions d'habitat, non-conformité avec le droit du sol, non-raccordement aux VRD, exercices d'activités professionnelles sources de dégradation de l'environnement, flou autour du statut d'occupation... Dans le Muretain, plusieurs sites sont particulièrement emblématiques de ces mécanismes et de leurs dysfonctionnements (Roques/ Garonne, Seysses, Saint-Hilaire...).

• Des aires d'accueil « résidentialisées » et à la vocation de passage « gelée »

Faute d'alternatives aux besoins de s'ancrer, la plupart des ménages ont prolongé leur séjour sur les aires d'accueil, au point de s'y « résidentialiser ». Leur présence quasi-permanente a fait perdre aux aires la vocation de « passage ». Pour les 27 aires d'accueil en fonctionnement dans l'aire métropolitaine (18 pour Toulouse Métropole, 5 pour le Muretain Agglo et 4 pour le SICOVAL), les trois-quarts de la capacité d'accueil peuvent ainsi être considérés comme « gelés » en raison de l'installation permanente de 200 à 250 ménages qui s'y sont « ancrés ».

Cette présence « au long cours » des mêmes familles rejaillit aussi sur l'usage, la gestion et le « climat » des aires. D'intensité variable, les difficultés se repèrent à travers différents mécanismes :

- décalage entre des équipements conçus à destination de courts séjours et le besoin des familles de se protéger et de s'abriter plus durablement,
- usage intensif et accélération de l'usure,
- problèmes de paiement des forfaits ou redevances,
- difficultés à organiser les fermetures estivales...



Le processus de « résidentialisation » a tourné à l'« appropriation / main mise » sur les aires de Portet-sur-Garonne et de La Mounède à Toulouse : la première a dû être fermée après une succession de vandalismes ; dans la seconde, 36 places sur 60 ont été saccagées et ne sont plus fonctionnelles.

- Une production des aires permanentes d'accueil à l'arrêt

Les premières aires permanentes d'accueil ont été réalisées dès les années 1990. C'est notamment le cas de celle de Fonsorbes, ce qui rejaillit aujourd'hui sur l'aspect « daté » de ses équipements. Dans la foulée des premières créations, les deux précédents schémas ont pu s'appuyer sur la référence progressive à un modèle-type d'aire pour consolider le maillage des réponses. Ce fut le cas dans le Muretain avec la création dans les années 2000 des aires de Muret, de Portet (entièrement refaite en 2007), de Plaisance-du-Touch (avec Frouzins), de Seysses et de la dernière, Saint-Lys. L'ensemble de ces équipements sont désormais gérés par le Muretain Agglo.

Comparé à la dynamique précédente, le bilan du schéma actuel (2013-2019) est dramatiquement plus concis : aucune réalisation et seulement deux réhabilitations (aires de Ramonville en 2017 et de Beauzelle / Seilh tout récemment). A l'issue des deux schémas, seul le SICOVAL a respecté ses obligations de création et de réhabilitation.

A l'échelle des 3 intercommunalités métropolitaines, les prescriptions qui n'ont pas été réalisées, concernent la création de 6 aires (182 places) ainsi que la réhabilitation de 3 aires (54 places) dont celle de Fonsorbes. L'ensemble de ces places prescrites et non réalisées font défaut face à la pression sans précédent des besoins. Le recours aux installations illégales s'en trouve renforcé.

- L'organisation « sous tension » des grands passages

Le Muretain et ses alentours sont sollicités comme étape des rassemblements estivaux que motivent des motifs familiaux ou religieux. Les groupes de taille variable séjournent quelques jours sur le territoire avant de rejoindre Toulouse dès le début de l'été ou de s'y disperser à la fin de l'automne. La fréquence de sollicitation a tendance à progresser ces dernières années, sans que la création de l'aire de grand passage prescrite pour l'arrondissement de Muret dès le 1^{er} schéma, ne parvienne à aboutir, malgré des tentatives.

Les raisons à l'origine de l'arrêt des réalisations tiennent à différents motifs :

- essoufflement de la gouvernance politique du schéma mais aussi de ses relais opérationnels, avec en particulier le délitement des liens entre l'Auat et le SIENAT (devenu Manéo) qui avaient largement contribué à structurer l'ingénierie d'appui aux réalisations ;
- raréfaction et cherté des disponibilités foncières « bien situées » ;
- difficulté à équilibrer les opérations (notamment avec l'introduction à compter de 2008 de l'éligibilité aux subventions de l'Etat conditionnée à la réalisation des aires dans un délai de 2 ans après promulgation du schéma) ;
- doutes et interrogations quant à la pertinence du « produit aire » face aux aspirations de disposer de lieux d'ancrage, etc.

Ce sont sur ces blocages que le nouveau schéma entend faire levier. Il propose d'introduire de la souplesse dans le choix des solutions à développer (réponses aux besoins d'accueil ET d'ancrage) mais aussi dans la définition de la géographie de mise en œuvre des places prescrites (possibilité de les mutualiser au sein de l'EPCI). C'est dans ce nouveau cadre que pourront être abordées en concertation avec l'Agglomération la vocation et la localisation de la capacité de réponse à reconstituer (avec la fermeture de l'aire de Portet suite à son vandalisme) ainsi que des nouvelles solutions à créer (avec le franchissement du seuil des 5000 habitants d'Eaunes et de Labarthe / Lèze).

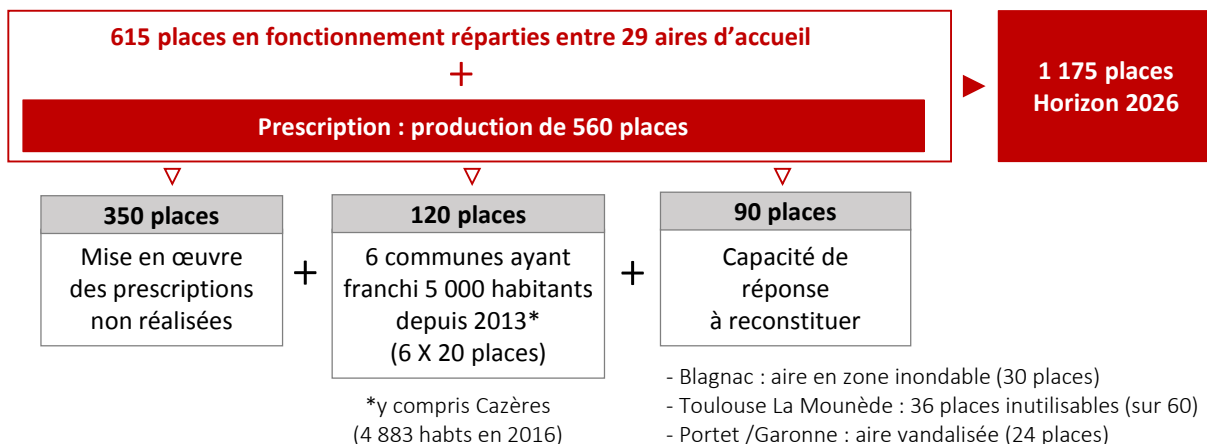
Faute d'équipement mais aussi en raison de sollicitations en augmentation, l'organisation des grands passages est « sous tension ». L'absence d'avancée collective sur ces enjeux a pu générer des situations de conflits inacceptables et qu'il convient de gérer autrement.

BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL & D'HABITAT

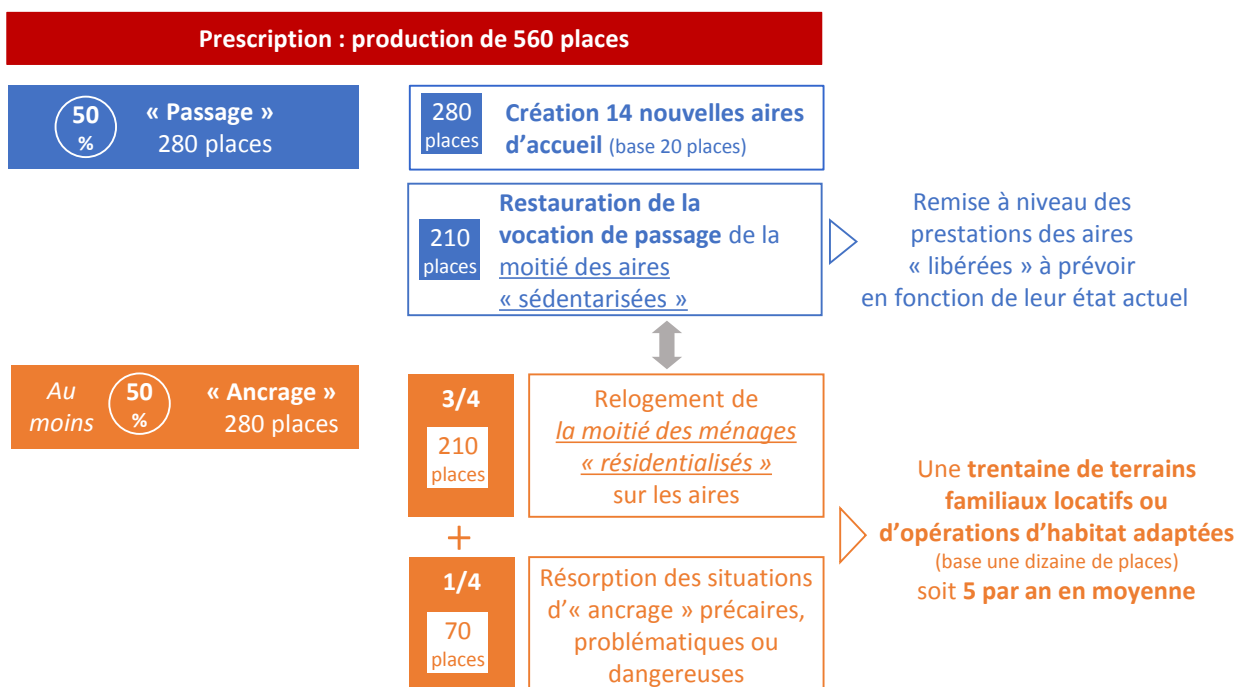
- ***L'affirmation de la volonté des gens du voyage de disposer de lieux où s'ancrer, pour :***
 - *disposer d'un « chez soi » tout en conservant tout ou partie de son mode de vie,*
 - *s'installer durablement, tout en ayant un point de « chute » qui sécurise la possibilité de voyager,*
 - *habiter le bassin de vie dans lequel se sont construits des attaches, des repères et des habitudes, parfois depuis plusieurs générations*
 - *bénéficier d'un habitat plus confortable et mieux isolé, notamment avec l'avancée en âge ou la présence de jeunes enfants*
 - *favoriser la scolarisation des enfants et les soins médicaux,*
 - *faciliter la domiciliation et les démarches d'insertion...*
- ***La nécessité de restaurer la vocation d'accueil temporaire des aires existantes***
- ***Une capacité globale de réponse à élever au moins à 1 200 places pour répondre aux besoins non ou mal couverts***
 - *Dans les aires d'accueil, 500 places sont « résidentialisées » par 200 à 250 ménages qui s'y sont installés durablement faute de solutions adaptées*
 - *En situation de « mal-stationnement tournant » ou de « transit », entre 300 et 400 caravanes tournent en permanence au sein de l'aire métropolitaine toulousaine ; une cinquantaine sont dans le même cas dans le Comminges autour du pôle saint-gaudinois.*
 - *Des ménages, au nombre difficile à quantifier, sont implantés sur des terrains publics ou privés dans des conditions problématiques, précaires voire dangereuses.*

ACCUEIL & HABITAT : LE CAP À FRANCHIR

Face à la pression des besoins et au contexte de tension sans précédent, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) entend soutenir le quasi doublement de la capacité de réponse actuelle.



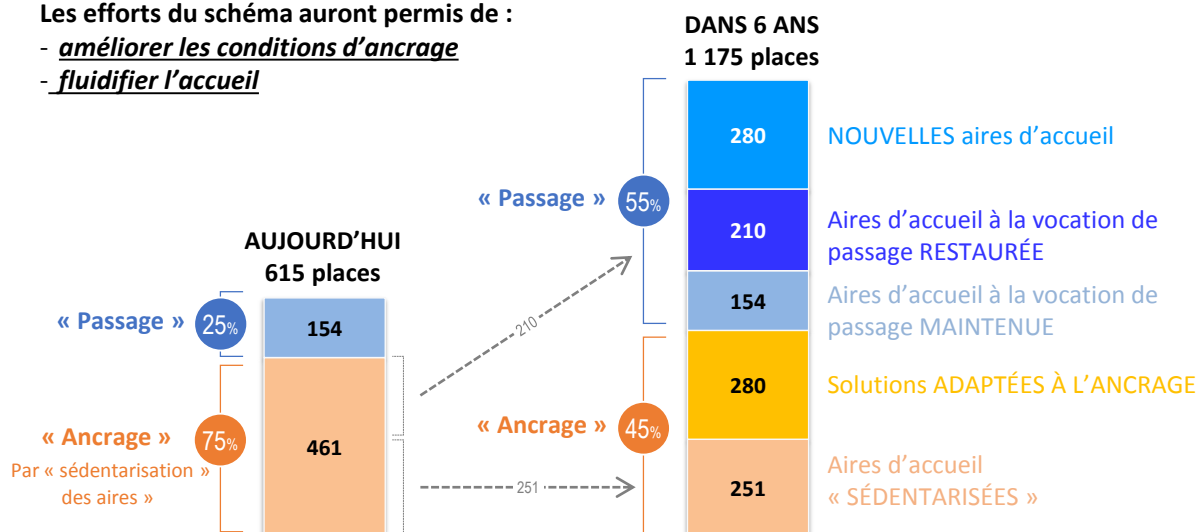
Pour combiner amélioration des conditions d'accueil ET prise en compte des besoins croissants de s'ancrer, le SDAHGV vise le développement de réponses diversifiées qui accordent au moins 50% des nouvelles places aux solutions dédiées à l'« ancrage »



A l'horizon 2026, le nouveau schéma ambitionne de proposer une capacité de réponse augmentée et renouvelée

Les efforts du schéma auront permis de :

- améliorer les conditions d'ancrage
- fluidifier l'accueil



Pour accompagner l'atteinte de ces objectifs, le schéma pourra mobiliser le co-financement de Maîtrises d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), dans un double rôle :

1/ Appuyer les EPCI dans la réalisation de diagnostics puis de solutions adaptées

- Conception technique
- Prospection foncière
- Montage financier...



Des solutions dont la réussite est conditionnée à l'implication forte des parties prenantes (familles concernées, élus, techniciens...)

2/ Co-construire les réponses avec les familles

- Besoins / aspirations
- Compositions familiales
- Capacités financières...



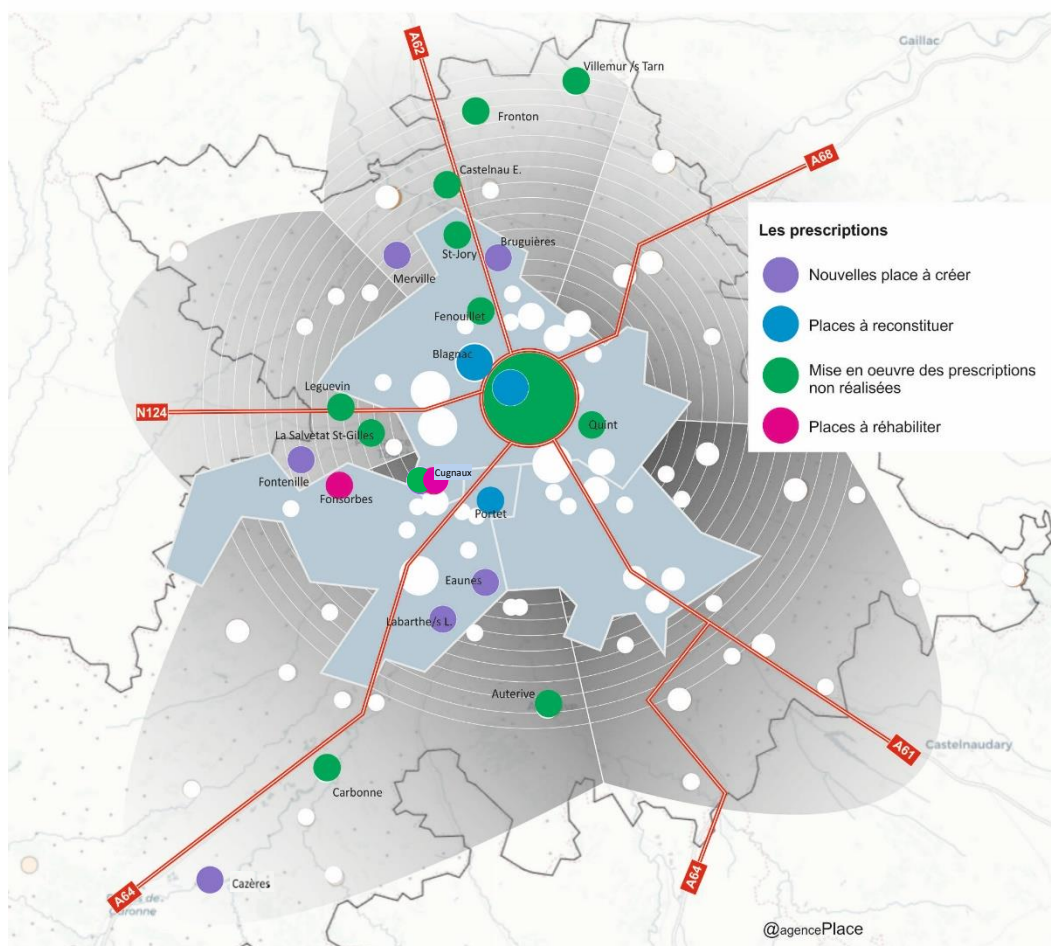
Un accompagnement des besoins d'ancrage qui passe par la promotion de solutions nouvelles et innovantes

Dans le prolongement de la loi Egalité Citoyenneté*, le nouveau schéma introduit de la souplesse dans la vocation et la géographie de mise en œuvre des prescriptions.

- Les intercommunalités auront jusqu'à fin 2020 pour définir leur projet respectif d'amélioration des conditions d'accueil ET d'habitat des gens du voyage qui séjournent ou sont « ancrés » sur leur territoire. Chacune aura ainsi la possibilité de mutualiser et de répartir les places prescrites sur son périmètre selon la géographie de son choix. Il s'agira aussi de définir la vocation à donner aux prescriptions (ancrage / passage).
- Durant cette période, chaque projet sera élaboré en concertation étroite entre l'EPCI et les co-pilotes.
- Au 31 décembre 2020, en cas d'absence d'accord entre les communes membres de l'EPCI ou d'inacceptation par les co-pilotes du projet proposé par l'EPCI, les prescriptions de création de places d'« ancrage » / « passage » seront appliquées d'office à / aux seule(s) commune(s) concernée(s) par les obligations.

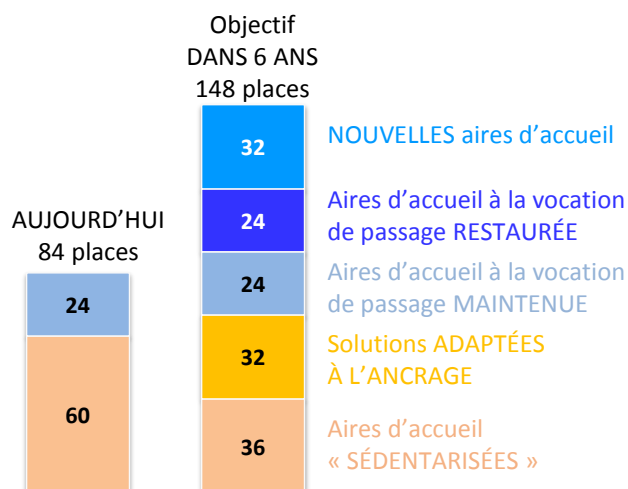
* Loi Egalité Citoyenneté- Art. 194

« Un établissement public de coopération intercommunale compétent pour mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental peut retenir un terrain d'implantation pour une aire permanente d'accueil, une aire de grand passage ou un terrain familial locatif situé sur le territoire d'une autre commune membre que celle figurant au schéma départemental à la condition qu'elle soit incluse dans le même secteur géographique d'implantation prévu par le schéma départemental ».



MURETAIN AGGLO

Le développement et le renouvellement de la capacité de réponse à l'horizon 2026



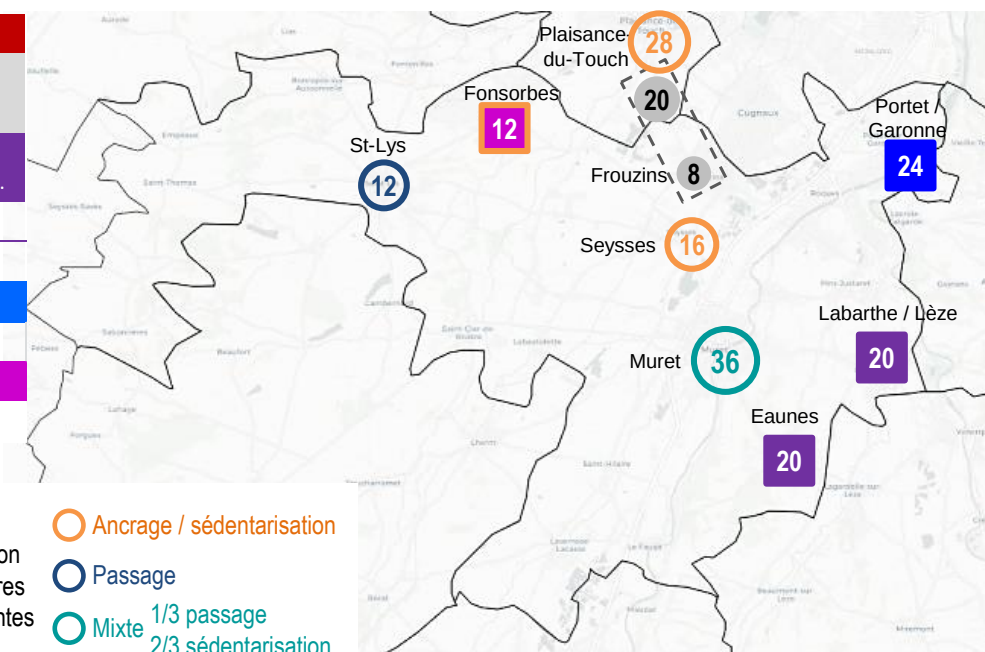
La possibilité de mutualiser et de répartir les prescriptions à l'échelle de l'EPCI

Exemples de pistes à étudier : consacrer 50% des places prescrites (soit 32) à des solutions adaptées à l'ancrage

- Relogement des familles « résidentialisées » sur les aires qui ont perdu leur vocation de passage
- Transformation de l'aire de Fonsorbes à l'occasion de sa réhabilitation en solution adaptée à l'ancrage
- Compensation de la fermeture de l'aire de Portet / Garonne suite à son saccage
- Traitement des situations de sédentarisation problématiques, précaires ou dangereuses (Roques, Saint-Hilaire, Seysses...)
- Etc.

PLACES PRESCRITES	
REALISATION	64
REHABILITATION	12
Nouvelles places à créer Franchissement 5 000 hab.	
Labarthe / Lèze	20
Eaunes	20
Places à reconstituer	
Portet-sur-Garonne	24
Places à réhabiliter	
Fonsorbes	12

○ Ancrage / sédentarisation
○ Passage
○ Mixte 1/3 passage
○ 2/3 sédentarisation



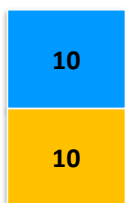
FONTENILLES

Située dans l'arrondissement de Muret, la commune vient de prendre la décision de quitter la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine. Elle a franchi le seuil des 5000 habitas et est désormais concernée par l'obligation de développer une capacité de réponse équivalente à 20 places.

Le développement et le renouvellement de la capacité de réponse à l'horizon 2026

AUJOURD'HUI
Aucune place

Objectif
DANS 6 ANS
20 places



AIRE
D'ACCUEIL

Solutions
ADAPTÉES
À L'ANCRAGE

BASE : au moins 50% Ancrage - 50% Passage

La possibilité de mutualiser et de répartir les prescriptions à l'échelle de l'EPCI que la commune de Fontenilles aura intégré

**Exemples de pistes à étudier : consacrer 50%
des places prescrites (soit 20) à des solutions
adaptées à l'ancrage**

- Relogement de situations de sédentarisation problématiques présentes sur Fontenilles ou bien situées dans une commune proche, membre de la même intercommunalité.

BESOINS EN MATIÈRE D'ORGANISATION DES GRANDS PASSAGES

- **Une progression des rassemblements alimentée par des motifs pluriels**

- Déplacements de « missions » pour l'exercice de rites traditionnels ou religieux (baptêmes, mariages....)
- Exercice d'activités professionnelles (commerce itinérant, fêtes, foires, tâches agricoles saisonnières...)
- Départs en vacance de groupes familiaux
- Événements familiaux imprévus (maladies, décès...)

Côté communes et EPCI...

- Impuissance et sentiment d'être mis devant le fait accompli
- Organisation dans l'urgence et la précipitation (médiation, organisation, régulation avec les riverains...)
- Remise en état des sites mobilisés et non prévus à cet effet

- **Une organisation souvent « subie »**

Côté voyageurs...

- Recours au « coup de force » faute de réponses jugées quantitativement et qualitativement suffisantes
- Organisation chaotique et incertaine des déplacements,
- Impact négatif sur l'image des gens du voyage

- **Un nouveau cadre introduit par le décret relatif aux aires de grand passage du 5 mars 2019**

1/ Règles relatives à l'aménagement, l'équipement et les prestations

Sol Stabilisé & SURFACE « au moins 4 hectares » (Possibilité de dérogation par le Préfet, après avis du Président du Conseil départemental)
Accès routier & Desserte interne
Alimentation eau potable & Electricité
Dispositif de recueil des eaux usées / toilettes & Mise à disposition de bennes OM

2/ Règles relatives à la gestion, l'usage et la tarification

Obligation d'information préalable des autorités publiques
Utilisation de l'aire subordonnée à la signature d'une convention d'occupation temporaire
Respect du règlement intérieur (droit d'usage et tarification des prestations...)

ORGANISATION DES GRANDS PASSAGES : LE CAP À FRANCHIR

PRESCRIPTIONS

- Le nouveau schéma entend conforter le maillage territorial et améliorer l'organisation des grands passages

MURETAIN AGGLO

1 aire de Grand passage de 3 ha
(au lieu de 3 ha par dérogation)

RECOMMANDATION

- Le nouveau schéma recommande la création d'aires fixes de grand passage pour favoriser la conformité au nouveau cadre réglementaire