

Les PLH de Haute Garonne

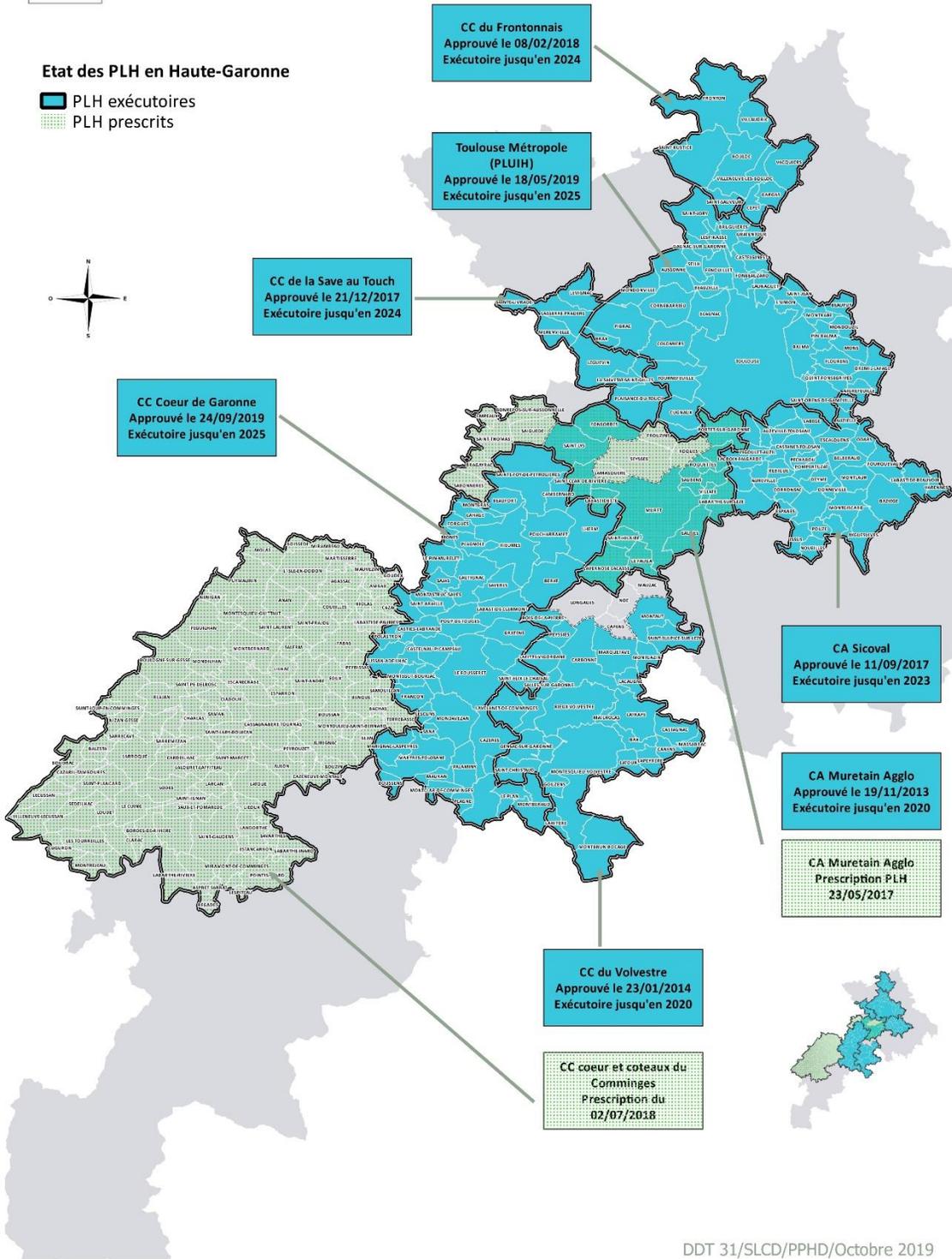


Direction Départementale des Territoires
de la Haute-Garonne
Clé administrative Bât. A
2 Bd Armand Duportal BP 70 001
31074 Toulouse Cedex 9

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

Etat des PLH en Haute-Garonne

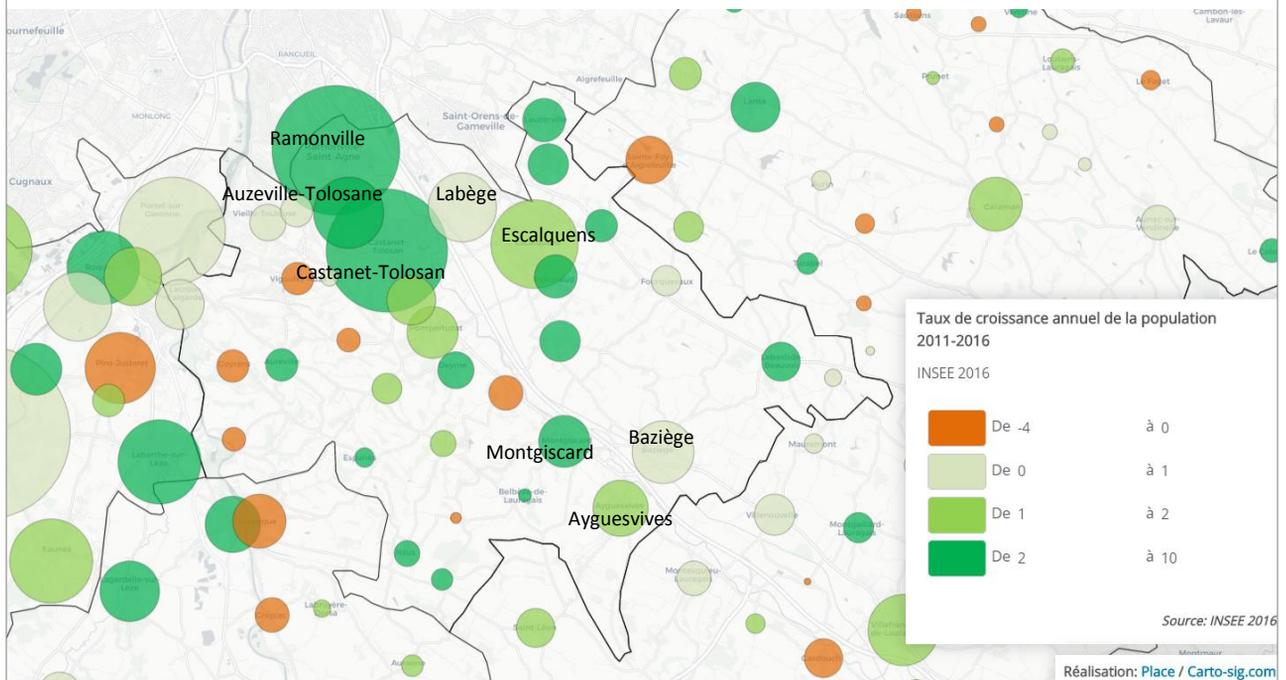
- PLH exécutoires
- PLH prescrits



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 SICOVAL propose plus de 32 000 emplois et constitue le troisième pôle d'emplois du Département.
- 80% des actifs du département travaillent sur l'unité urbaine de Toulouse, organisant des interdépendances fortes 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 SICOVAL, la dernière période s'est traduite par une accélération importante de la dynamique démographique.

| | 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% |
| poids 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 majeur 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 SICOVAL est une des composantes essentielles de la structuration de l'emploi autour de la capitale régionale, en proposant 32000 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 SICOVAL a bénéficié de la création nette de 350 emplois par an. Il s'affirme comme un des quatre grands pôles d'emplois périphériques de l'agglomération toulousaine :

- 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 des pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine 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 SICOVAL, c'est tout le Lauragais, jusqu'à Castelnaudary, qui forme un vrai bassin d'habitat.

Face à la dynamique d'accueil métropolitaine, la montée en puissance progressive du SICOVAL...

Depuis le début des années 2000, la contribution du SICOVAL au développement démographique de l'agglomération toulousaine ne cesse de croître. Les rythmes de croissance s'intensifient et aujourd'hui **la Communauté d'Agglomération du Sud-Est toulousain gagne 1 570 habitants par an, correspondant à un taux de croissance annuel de 2,2%**, bien au-delà des mille habitants par an que le PLH avait retenu comme objectif. L'attractivité du territoire joue à plein et marque sans doute une nouvelle période pour au moins deux raisons :

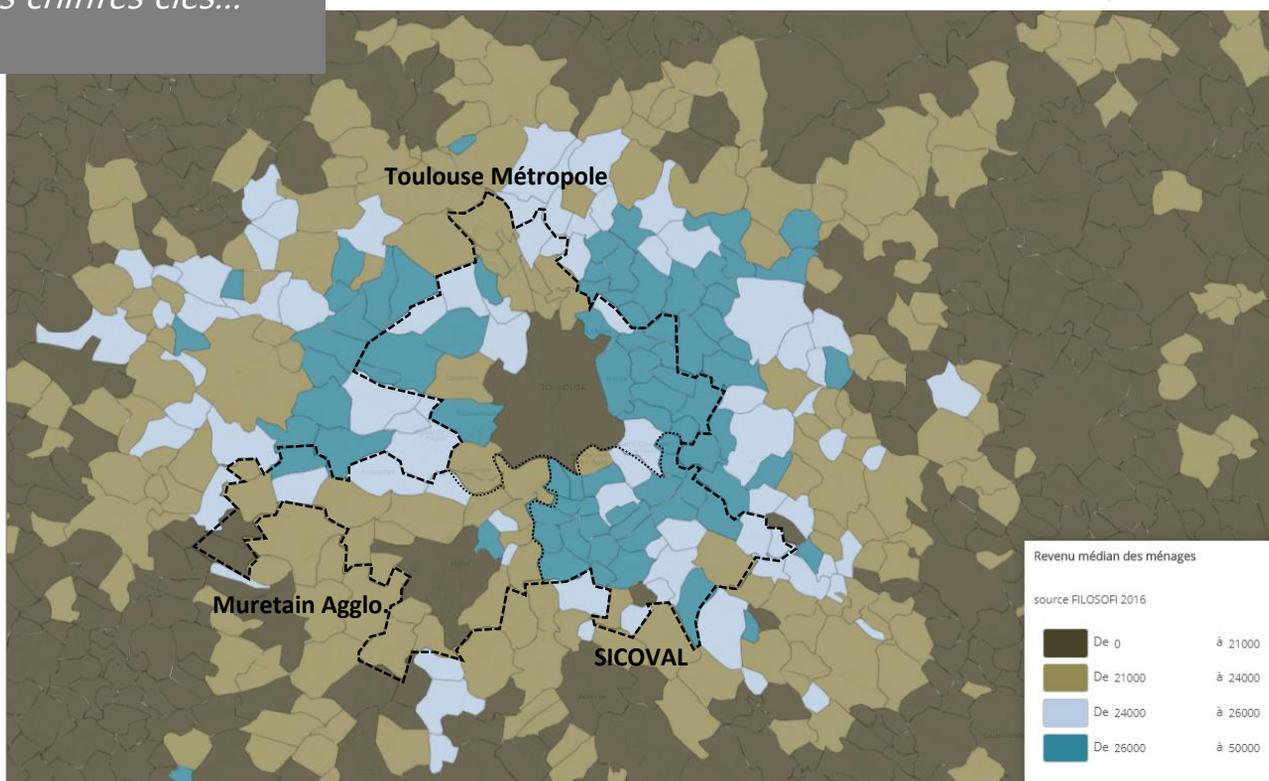
- le rythme de croissance n'a jamais été aussi fort (il était de 1,4% entre 1999 et 2006, puis de 1,8% entre 2006 et 2011) ;
- il est significativement plus haut que pour Toulouse Métropole ou pour le Muretain (1,3% an entre 2011 et 2016).

La stratégie du SCoT, relayée par les politiques locales d'urbanisme et d'habitat, sont sans doute à l'origine de cette ouverture à l'accueil plus ambitieuse et affirmée d'un territoire qui pendant longtemps s'était tenu à distance d'un développement et d'une urbanisation dont les effets non maîtrisés étaient redoutés.

L'affirmation de la « ville intense » au Nord du territoire, pleinement inscrite dans le cœur métropolitain, constitue le levier de ce développement. Ce sont bien ces communes qui portent et structurent la majorité de la croissance démographique : Auzeville-Tolosane, Castanet-Tolosan, Escalquens, Labège, Péchabou, Ramonville-Saint-Agne ont concentré 67% de la dynamique démographique du SICOVAL entre 2011 et 2016, soit un taux de croissance de 2,6% par an.

Portée par les communes de la « ville intense » nord, tête de pont du développement du SICOVAL, la croissance a bénéficié à toutes ses composantes :

- +1,5 sur les trois communes de la ville intense Sud,
- +1,7% pour les communes au développement mesuré



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 <i>évolution 2011-2016</i> | 13% 21% 184 | 6% 11% 91 | 23% 39% 2432 | 21% 34% |
|  | couple sans enfant | poids dans la population <i>évolution 2011-2016</i> | 27% 13% 115 | 27% 17% 144 | 21% 8% 484 | 22% 9% |
|  | famille avec enfants | poids dans la population <i>évolution 2011-2016</i> | 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 <i>évolution 2011-2016</i> | 20% 30% 255 | 22% 46% 374 | 22% 25% 1562 | 21% 28% |
|  | retraité seul plus 65 | poids dans la population <i>évolution 2011-2016</i> | 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 diversifiés 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 SICOVAL est monté à hauteur de 860 résidences principales par an ces dernières années. **Tous les types de profils de population ont alimenté ce besoin puissant 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 (couple avec enfant(s)) ont continué de porter une partie de l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire (à hauteur de 19%), la montée en puissance des séparations rejaillit et diversifie les besoins en logements des structures familiales : les familles monoparentales ont été à l'origine de 30% de l'augmentation des ménages enregistrée au cours des cinq dernières années (255 ménages supplémentaires tous les ans).
- Le vieillissement de la population apparaît comme un phénomène émergent. Les personnes âgées de plus de 65 ans vivant seules représentent 6% des ménages. Elles ont contribué significativement à l'augmentation du nombre de ménages, à hauteur de 12%.
- Avec son pôle d'emplois dynamique et la présence d'un pôle de formation, ce sont aussi les personnes seules, jeunes actives ou en formation qui ont structuré les besoins en logement (21% de l'augmentation des ménages).

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 SICOVAL.

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 différenciée entre les composantes de l'agglomération toulousaine.

Dans ce système, le SICOVAL est clairement positionné comme un territoire de préférence résidentielle.

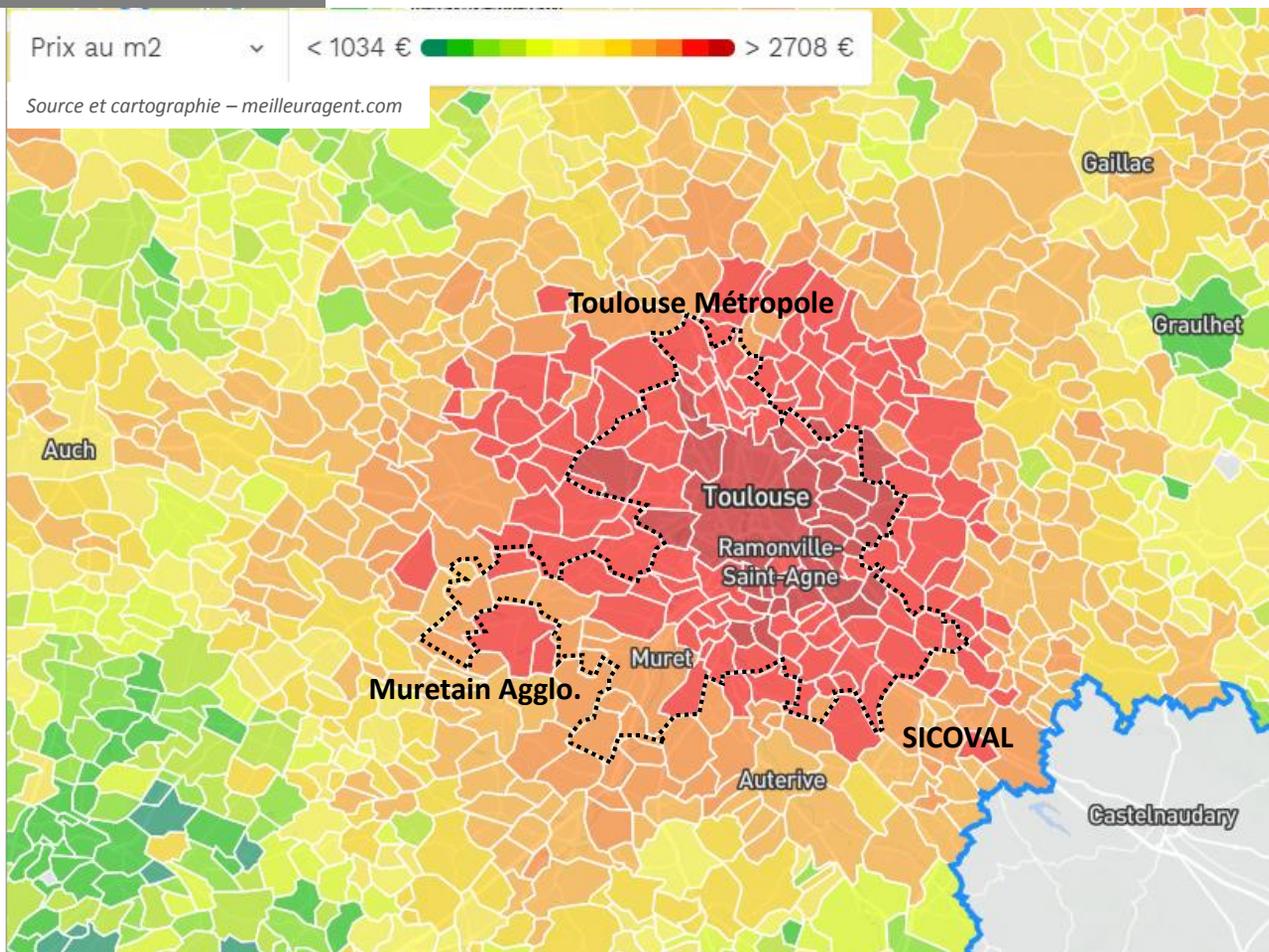
Les communes captent essentiellement des ménages actifs et accueillent une proportion significative de cadres et de professions intermédiaires. Le SICOVAL s'avère de moins en moins accessible aux classes moyennes et encore moins aux personnes à revenus modestes ou précaires.

Le PLH le relève : les revenus confortables de ces catégories socio-professionnelles permettent à un grand nombre de ménages d'avoir accès à une offre diversifiée de logements, que ce soit en location ou en accession.

Pour autant, le modèle économique de développement fait aussi appel à des emplois à temps partiel, fractionné. De nombreux actifs ont des ressources modestes : un quart des salariés ont moins de 1550 euros (par mois et par unité de consommation).

L'élargissement de la zone de tension des prix du marché du logement durcit les conditions d'accès parfois... jusqu'à exclusion.

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 ressources moyennes des ménages du SICOVAL sont élevées, comparées aux autres territoires métropolitains. Elles cachent une grande diversité de situations alors que le coût du logement est quant à lui très élevé dans tous les territoires et sur tous les segments.

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'accès hyper-sélective à la propriété

Le Sicoval est majoritairement un territoire de propriétaires (62%). Structurellement, c'est sur le champ de l'accès que le territoire a construit sa fonction résidentielle. L'arrivée des jeunes familles dans l'emploi, propriétaires, reste un des principaux leviers de la dynamique d'accueil.

Dans un territoire fortement sollicité, l'inflation des prix s'est 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 de nombreux 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'accès ou à le concrétiser plus loin, là où les prix, notamment du foncier, sont plus abordables.

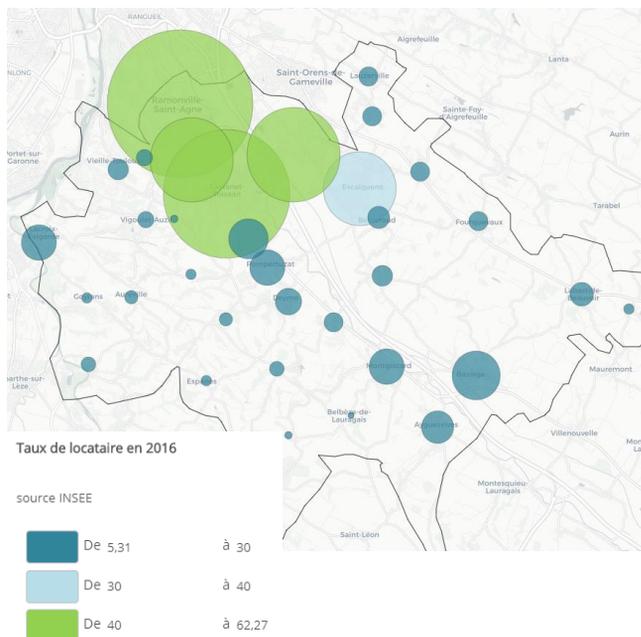
Sur ce registre, le SICOVAL s'est mobilisé pour favoriser l'accès à coût abordable. Cet objectif s'avère indispensable pour répondre à la demande locale d'employés et d'ouvriers.

2-2 La concentration et l'attractivité de l'investissement locatif dans la « ville intense » Nord

77% du parc locatif du SICOVAL se situe sur les 5 communes de la « ville intense » Nord. Celles-ci proposent une réelle diversité de l'offre, même si les prix à la location dans le secteur privé sont très élevés (10,5€/m²), à hauteur de ceux pratiqués dans le cœur d'agglomération.

L'attractivité des investisseurs privés pour ce territoire est manifeste sur le champ du locatif. Sous l'impulsion de ces investisseurs privés, la « ville intense » a concentré le tiers du développement de l'habitat du SICOVAL. Sur les autres composantes, la promotion privée s'est tenue à l'écart. Le développement s'est essentiellement organisé autour de l'accès à la propriété. Seul le parc HLM a contribué à une certaine diversification de l'offre.

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.



Le développement de l'offre abordable, en locatif et en accession, moteur de la stratégie habitat

Le cap à maintenir au SICOVAL :
Produire 1000 logements par an

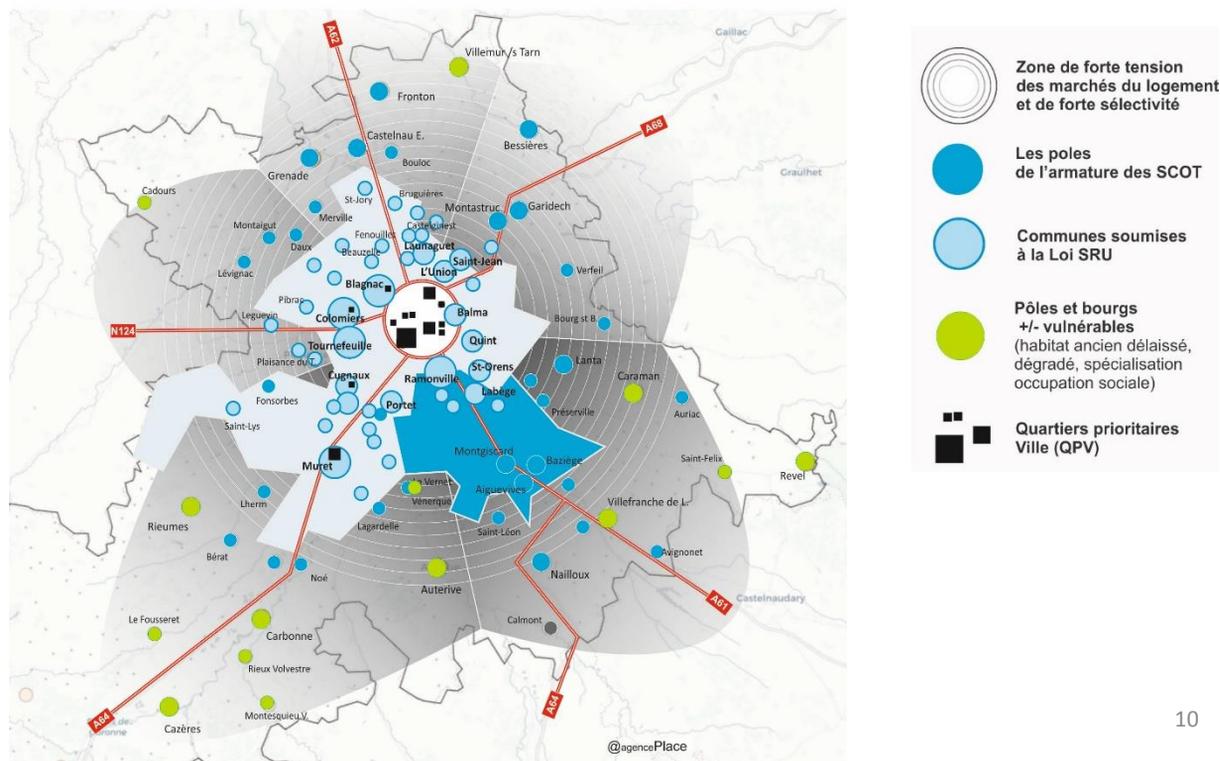
Entre 2011 et 2016 :
+ 870 résidences principales / an
+ 938 logements « construits » / an

La prise en compte des besoins et des tensions des marchés du logement de l'agglomération toulousaine est un enjeu majeur pour la cohésion départementale. Le soutien aux stratégies locales visant à détendre et diversifier l'habitat participe pleinement à la régulation des dysfonctionnements du marché haut-garonnais.

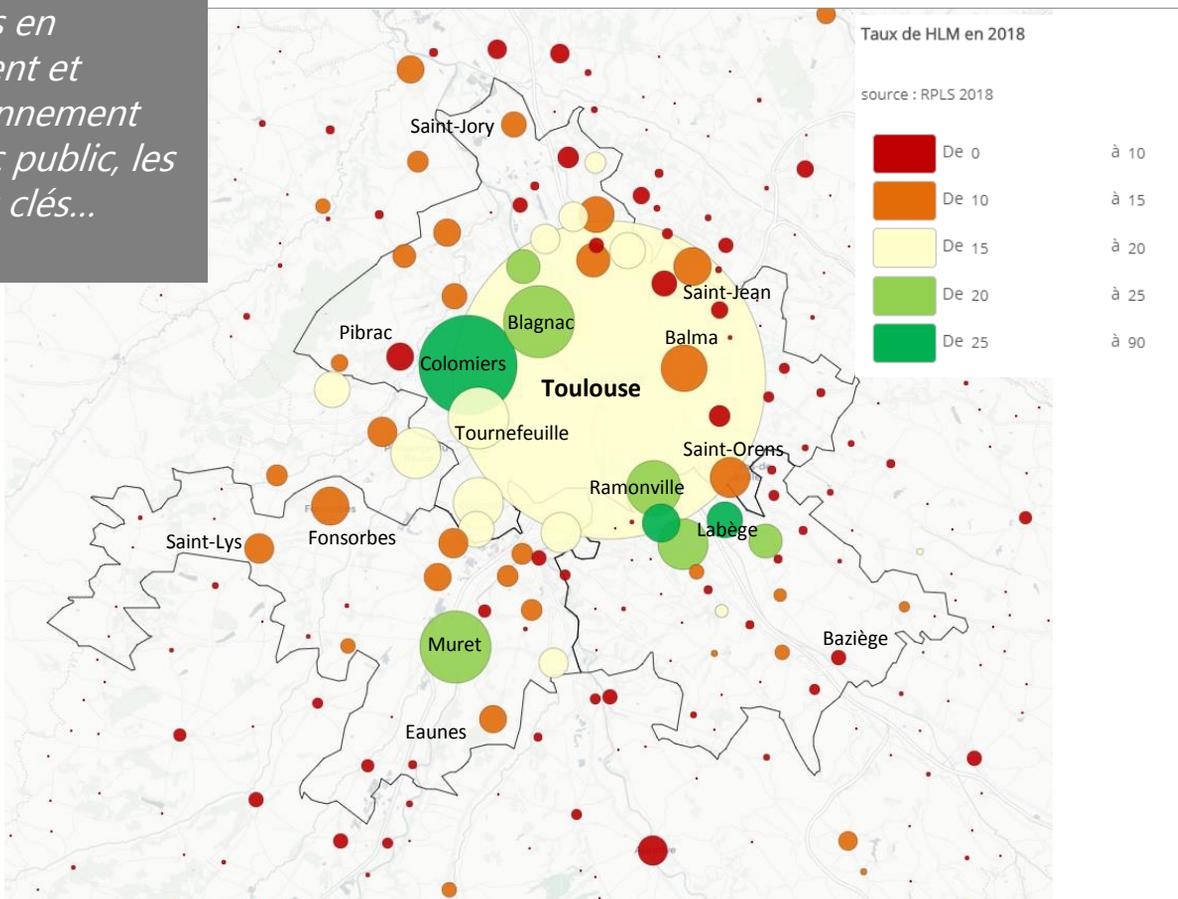
Face à ces besoins qui ne fléchissent pas, l'ampleur des enjeux habitat en termes de solidarité et de cohésion sociale, de production de logements et de maîtrise des consommations foncières, d'équipements et services ou encore d'adaptation au changement climatique, sont autant de défis à relever collectivement.

Le Plan Habitat de la Haute-Garonne entend soutenir les stratégies locales en :

- activant les deux leviers que sont le logement privé et le logement public,
- veillant au ciblage des produits et aux complémentarités entre les parcs de logement.



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



Avec ses 5 360 logements, le parc HLM permet de loger 16% des ménages du SICOVAL

- Les cinq communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, celles de la « ville intense » Nord, ont atteint ou dépassent la barre des 20 % : Auzerville-Tolosane (33%), Castanet-Tolosan (20%), Escalquens (20%), Labège (26%), Ramonville-Saint-Agne (21%). Elles concentrent 85% du parc HLM du SICOVAL.
- Ailleurs, et notamment dans les communes de la « ville intense » Sud, le parc HLM reste peu présent autour de 10% des résidences principales.
- Le parc HLM « très accessible »*, celui qui permet de répondre aux ménages les plus en difficulté, est peu présent (15%). Il se situe pour les deux tiers à Ramonville (43%) et à Castanet-Tolosan (25%).

* HLMo, PLAi, PSR-PLR

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

Près de 2200 demandes sont actives dans le SICOVAL (soit 5% des demandes de la Haute-Garonne). 60% de ces demandes émanent de ménages qui vivent déjà dans l'Agglomération. L'indicateur de pression est de 3,5 demandes pour une attribution hors T1 à hauteur de la moyenne départementale.

Ressources en fonction des plafonds PLUS

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

| DEMANDE hors T1 | | ATTRIBUTIONS hors T1 | |
|-----------------|--------------|----------------------|-------------|
| nb | poids | nb | poids |
| 637 | 34% | 205 | 31% |
| 295 | 16% | 108 | 16% |
| 350 | 19% | 143 | 22% |
| 371 | 20% | 172 | 26% |
| 126 | 7% | 20 | 3% |
| 102 | 5% | 12 | 2% |
| Total | 1 881 | 660 | 100% |

source Imohweb 2017-2018

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

La demande met sous pression la production du logement social qui doit répondre aux évolutions du profil des demandeurs, marquées à la fois par la fragilité des ressources et la réduction de la taille des ménages. **Cette production de logements HLM à très bas loyer est d'autant plus stratégique que ce segment est peu présent dans les communes du SICOVAL.**

La demande est largement structurée autour des T2/T3 (57% des demandes). La structure du parc permet d'y répondre relativement correctement. **La satisfaction des besoins est plus problématique concernant les T2 et plus significativement les grands logement (T4 et T5).**

| SICOVAL | total logement HLM | | DEMANDE | | ATTRIBUTIONS | | indicateur de satisfaction |
|--------------|--------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------|
| | nb | poids | nb | poids | nb | poids | |
| T1 | 1 010 | 19% | 274 | 12% | 529 | 63% | |
| T2 | 993 | 19% | 555 | 25% | 181 | 22% | 33 % |
| T3 | 1 810 | 34% | 694 | 32% | 291 | 35% | 42 % |
| T4 | 1 133 | 21% | 520 | 24% | 159 | 19% | 31 % |
| T5 | 304 | 6% | 104 | 5% | 27 | 3% | 26 % |
| Total | 5 270 | 100% | 2 196 | 100% | 1 189 | 141% | 54 % |

source Imohweb 2017-2018

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 des ménages. 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 associant 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'agglomération toulousaine :

- 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****

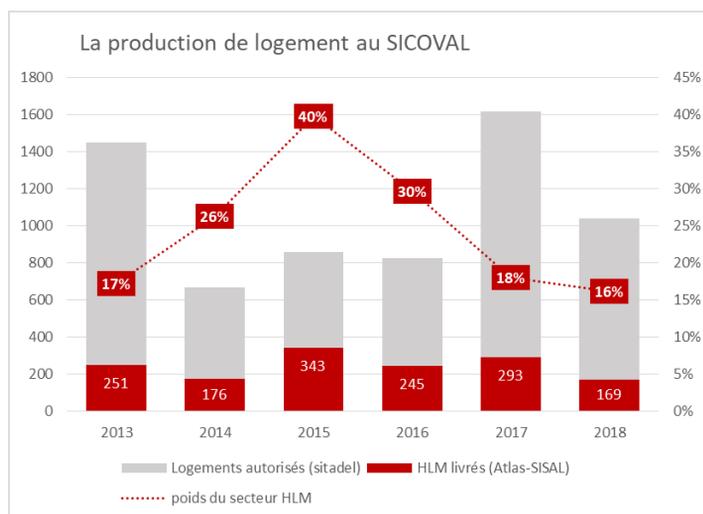
Le programme de rénovation urbaine est largement engagée.

Dans les communes du SICOVAL

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. De 2005 à aujourd'hui, le parc locatif social est passé de 2000 logements à 5300 !

Ces politiques ont permis d'asseoir **23%** de la production de logement au bénéfice du secteur HLM, assurant des rythmes annuels moyens de production autour de **250 logements HLM**.

L'effort engagé s'est aussi focalisé sur la production de logements HLM aux loyers les plus bas : 30% des logements produits récemment ont été financés via le PLAI. Les résidences étudiantes publiques ont aussi été privilégiées (plus de 200 logement depuis 2013, 14% de la production récentes.)



* RPLS 2018

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

2-1 Maintenir voire intensifier le développement du parc social public

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 de l'agglomération toulousaine. Les EPCI délégataires des aides à la pierre, avec leur PLH comme feuille de route, permettent de décliner et d'animer le partenariat pour 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 du parc HLM dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,
- Un objectif d'équilibre entre la « ville intense » Nord, la « ville intense » Sud 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

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 celles-ci 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 qu'elle est peu présente sur le territoire. Les communes dotées de services sont plus particulièrement propices pour contribuer à cet effort de développement et de rééquilibrage de l'offre locative sociale et très sociale de la Communauté d'agglomération.

Le mouvement de vente et de recomposition du parc HLM 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 soumises aux obligations 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. Sur ce registre, le SICOVAL s'est donnée des objectifs situés entre 20 et 40% de la production totale de logements selon les communes. Le PLH soutient ainsi la stratégie d'accueil de ménages actifs, dans la tranche d'âge des 30 à 45 ans, dont les niveaux de ressources, bien que plutôt stables, ne les autorisent pas à franchir le cap de l'accèsion dans un marché tendu. À côté de la production de logements financés en PSLA, le soutien à l'accèsion à coûts abordables se décline à travers une gamme étendue de produits en capacité de répondre à la diversité des demandes des potentiels acquéreurs : SCIAPP, petits lots à bâtir, maisons ou appartements clés en main dont les prix et les surfaces sont encadrés et reportés dans les servitudes de mixité sociale des PLU.

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 indexés 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 résidentiel 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. Dans le prolongement des efforts que poursuit le PLH, 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.

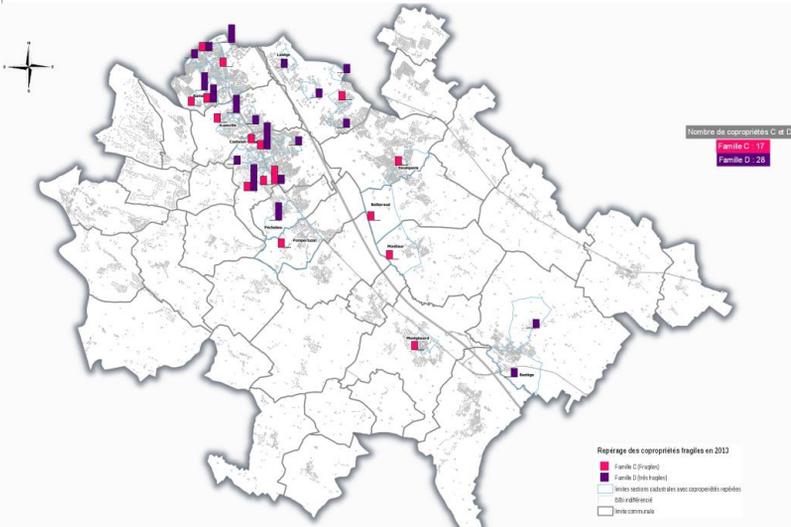
2 – Soutenir les stratégies de requalification du parc privé pour mieux lutter contre le mal logement

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



Direction Départementale des Territoires
de la Haute-Garonne
Château de la Courbe 21
236 Avenue de la République 31000
33071 Toulouse Cedex 9

Repérage des copropriétés fragiles à très fragiles (familles C_D)
à la section cadastrale en 2013 - CA du SICOVAL



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 de l'agglomération toulousaine. La mise en place du dispositif de Veille et observation des copropriétés (VOC) a permis d'identifier 46 copropriétés à observer de près. 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. C'est notamment le cas du SICOVAL, avec le Plan de sauvegarde de la copropriété Les Floralies à Ramonville. Aujourd'hui il s'agit de renforcer l'intervention en secteurs urbains en fonction des conclusions des observatoires locaux des copropriétés.

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 l'agglomération toulousaine essentiellement sur Toulouse Métropole et sa ville centre. Néanmoins, le SICOVAL 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

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 SICOVAL compte d'ores et déjà près de 7 550 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 (2143 personnes ont plus de 80 ans – 7% de la population).

Plus de la moitié (52%) des personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules dans leur logement. Ce sont majoritairement des femmes qui sont dans cette situation.

Si 82% 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 associées 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 HLM ou communal,
- prendre en compte les mutations au sein du parc HLM 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 intermédiaire 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 160 ménages retraités sont en attente d'un logement social (7% des demandeurs).

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 (3% de la demande sociale du SICOVAL) sont en attente d'un logement social. Le Plan Habitat invite à identifier le parc adapté aux personnes en situation de handicap et à 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 28% des ménages du SICOVAL. L'offre de formation du territoire dépasse les 4000 étudiants et apprentis.

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. Ce sont majoritairement des personnes seules (55% des jeunes en logement autonome) ou des couples actifs (35% des jeunes).

- La moitié des jeunes en logement autonome ont moins de 1550 € par mois
- 19% des jeunes ménages de moins de 30 ans ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté
- 70% des jeunes sont locataires

Revenu des jeunes de moins de 30 ans

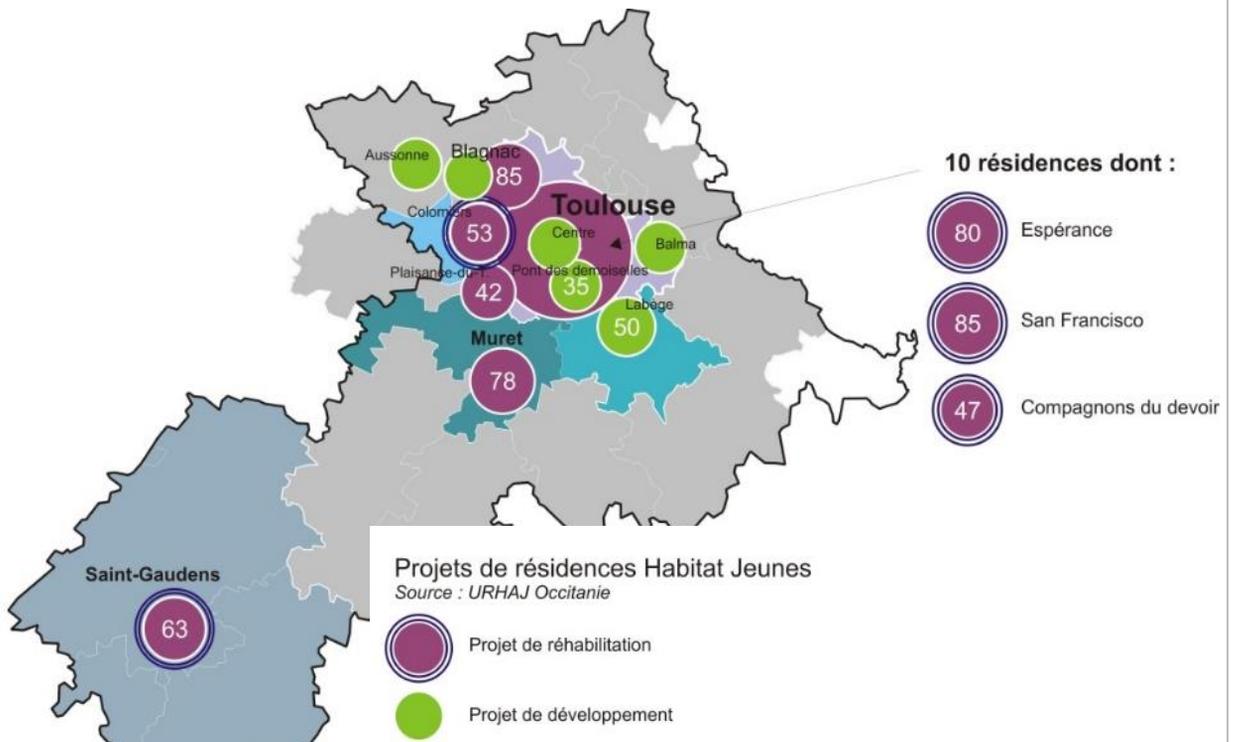
Source Filosofi
Revenus mensuel
des ménages part UC

| | 20% des ménages ont des revenus inférieurs à | 50% des ménages ont des revenus inférieurs à | 60% des ménages ont des revenus inférieurs à |
|--------------------|--|--|--|
| | 2e décile (€) | Médiane (€) | 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 Sicoval | 18,9 |
| CA du Muretain | 18,3 |



3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

Les jeunes dans leur diversité...

Avec l'arrivée d'une résidence habitat jeunes, 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.

Le SICOVAL s'est attaché à répondre aux besoins en logement des 4500 étudiants accueillis dans la douzaine d'établissement d'enseignement supérieur que compte le territoire. Il dispose de dix résidences étudiantes représentant 2 226 logements dont 939 logements sociaux destinés en priorité aux étudiants boursiers soit 42% de l'offre en résidence.

La Communauté d'Agglomération a aussi souhaité tenir compte de la diversité des besoins des publics jeunes. 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. Ces constats ont conduit au projet de création d'une Résidence Habitat Jeunes.

• Le cap à franchir

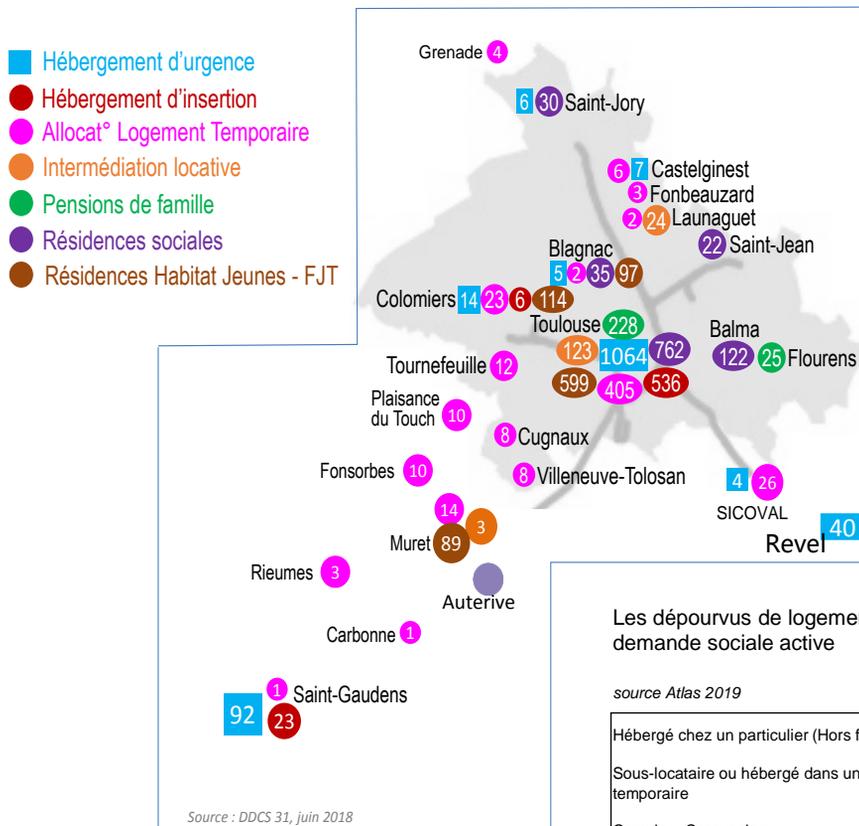
Jusqu'à maintenant, seules les offres dédiées aux étudiants permettait de répondre aux enjeux liés au logement des jeunes. Les réponses qui seront apportées par la future Résidence Habitat Jeunes (50 logements) marquera un tournant. Elle va permettre non seulement de proposer une offre qui intègre la pluralité de profils des jeunes ; elle va aussi entraîner l'arrivée sur le territoire d'un opérateur spécialisé, autour duquel il va devenir possible de structurer le partenariat local.

Cette première marche va dans le sens du Plan Habitat de la Haute Garonne qui soutient les actions visant à :

- **Constituer un maillage de réponses de logement temporaire**, notamment en captation, en ciblant les centralités de l'armature pour coupler accès au logement, emploi, services et à la 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**, 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 agiles. 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, s'accorder sur la programmation et les régulations à promouvoir.

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

- Le SICOVAL n'échappe pas à la présence de personnes en situation de précarité voire d'exclusion. Le panel des risques est relativement diversifié : les difficultés financières finissent par exposer à la perte du logement ; des fragilités personnelles, liées à des problèmes de santé ou des parcours de vie complexes, génèrent des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement. Les réponses proposées localement pour accompagner ces situations restent étroites et les ménages concernés sont orientés la plupart du temps vers Toulouse Métropole dont les dispositifs sont énormément sollicités.
- Dans d'autres cas, le besoin d'hébergement intervient à la suite du départ brutal du foyer, pour échapper à des situations de violence conjugale ou familiale. Le dispositif de mise en sécurité de ces personnes mis en place par le Sicoval en partenariat avec la gendarmerie est une première réponse. Mais en cas d'absence de relais du réseau des proches, la question de l'hébergement est renvoyée aux structures toulousaines. Ce cas de figure oblige alors les femmes concernées (et éventuellement leurs enfants) à rompre avec la sociabilité et les habitudes de vie que leur procure leur lieu de résidence habituel, même si cette « mise à distance » peut être nécessaire au moins dans un premier temps.



Les dépourvus de logement dans la demande sociale active

SICOVAL

source Atlas 2019

| | |
|---|-----|
| Hébergé chez un particulier (Hors famille) | 496 |
| Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire | 132 |
| Camping, Caravaning | 23 |
| Hébergé dans une structure d'hébergement | 45 |
| Sans abri ou abri de fortune | 99 |

Total des dépourvus de logement 795

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

- **Des besoins diffus mais bien réels qui sont peu ou mal reconnus**

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 : cinq communes du territoire disposent d'une trentaine de logements ou de places d'hébergement temporaire pour répondre à des besoins de mise à l'abri et / ou d'accompagnement dans l'attente d'un logement durable. Cette offre est complétée par la prise en charge de nuitées d'hôtel, notamment en direction des femmes victimes de violences conjugales. Le site d'Emmaüs à Escalquens propose des solutions d'hébergement sur place aux publics accompagnés dans le cadre des activités de recyclage.

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 SICOVAL est appelé à s'inscrire dans la stratégie de rééquilibrage géographique de l'offre d'hébergement et de logement accompagné 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.

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 les structures d'hébergement d'urgence** sur les communes de « ville intense » Nord.
- **Accélérer la diversification de l'offre de logement adapté / accompagné** avec la création de structures de logement temporaire (une dans les communes de la « ville intense » Nord, une autre dans la « ville intense » Sud)
- **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 HLM 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

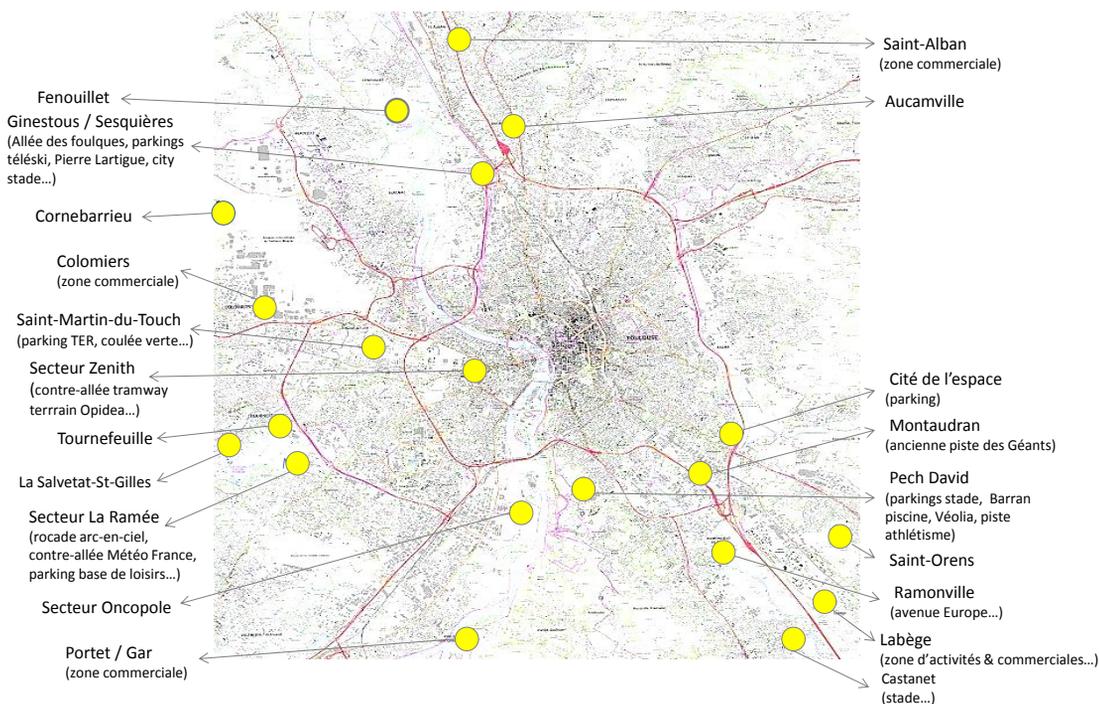
Comme pour l'ensemble de la population, l'hyper attractivité de l'agglomération toulousaine est aussi particulièrement forte s'agissant de la présence et de l'accueil des gens du voyage. La pression des besoins est même sans précédent, en raison de motifs de présence qui se cumulent et parfois se percutent 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 même si instable de ces groupes s'accompagne de la venue ponctuelle de proches qui viennent rendre visite ou se réunissent pour des évènements familiaux (mariage, maladie, décès...). Ces regroupements familiaux varient dans leur taille ; les plus importants atteignent une trentaine de caravanes.

- l'agglomération toulousaine 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 l'agglomération, 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 l'agglomération toulousaine est mobilisée d'abord comme point de départ puis de dispersion des rassemblements qui sillonnent tout l'été le grand Sud.

- 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 l'agglomération toulousaine mais aussi dans son centre (en particulier le quartier de Ginestous), des familles se sont installées de manière éparsée sur des terrains pour disposer d'un « chez soi », tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie. 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...

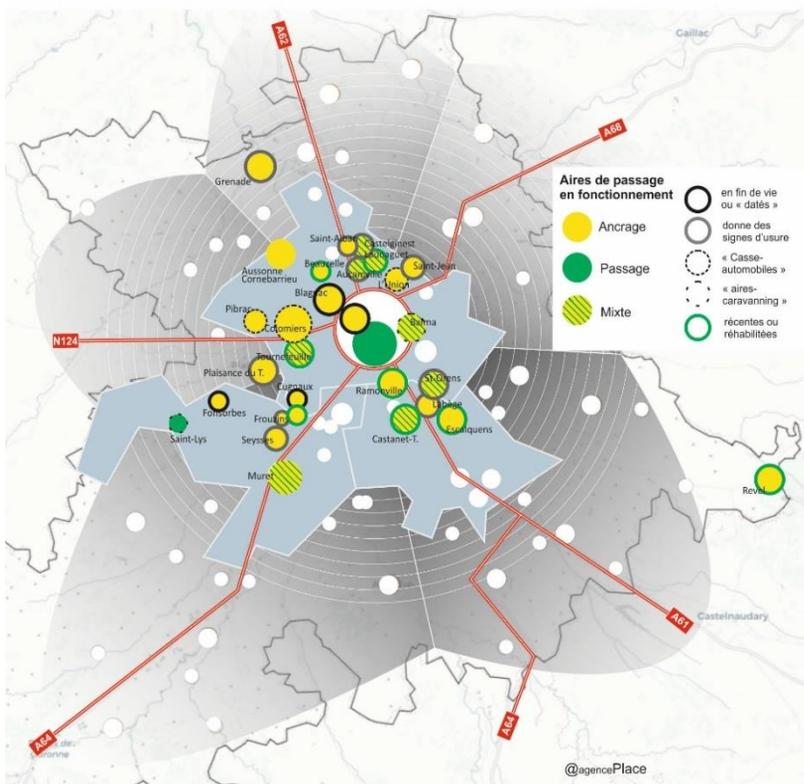
• Des aires d'accueil « résidentialisées » et à la vocation de passage « gelée »

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 de l'agglomération toulousaine (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 rejailit 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 et dans la foulée des premières créations, les deux précédents schémas ont pu s'appuyer sur la référence progressive à un modèle-type d'aire d'accueil pour consolider le maillage des réponses. Ce fut le cas dans le SICOVAL. Compétente dès 2002 pour la création et la réhabilitation d'habitat pour l'accueil des gens du voyage, l'Agglomération a pris en charge la réhabilitation des aires qu'avaient créées les communes de Castanet/Auzeville (2009) et de Labège (2012). Elle a réalisé l'aire d'Escalquens qui est la dernière créée dans le département (2012). L'aire de Ramonville a aussi été entièrement reconstruite en 2017. L'ensemble de ces équipements sont désormais gérés par le SICOVAL.

Comparé à la dynamique des précédents, 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). Si le SICOVAL a respecté ses obligations de création et de réhabilitation, les prescriptions qui n'ont toujours pas été réalisées à l'échelle de l'agglomération toulousaine, concernent la création de 6 aires (182 places) ainsi que la réhabilitation de 3 aires (54 places). Ces places prescrites et non réalisées font défaut face à la pression des besoins. Le recours aux installations illégales s'en trouve renforcé.

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

- essoufflement de la gouvernance 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.

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). Le SICOVAL n'est pas concerné par de nouvelles prescriptions de création ou de réhabilitation d'aires d'accueil. Néanmoins, en portant l'objectif de soutenir le développement de réponses adaptées aux besoins croissants d'ancrage, le nouveau schéma offre la possibilité de restaurer la vocation de passage des aires. Cette perspective invite à être étudiée dans le SICOVAL.

• Le choix de la rotation annuelle entre communes pour l'installation des aires de grand passage

Le SICOVAL ainsi que Toulouse Métropole ont opté récemment pour implanter les aires de grand passage chaque année de manière tournante. Depuis ce choix, c'est toutefois le même site à Labège qui sert d'assise à l'aire de grand passage de la Communauté d'Agglomération du Sud-Est Toulousain. Pour l'instant, sa fréquentation est faible et il serait intéressant d'échanger avec les organisateurs des rassemblements pour en connaître les raisons.

SICOVAL : tirage au sort entre 14 communes répondant à des critères pré-établis

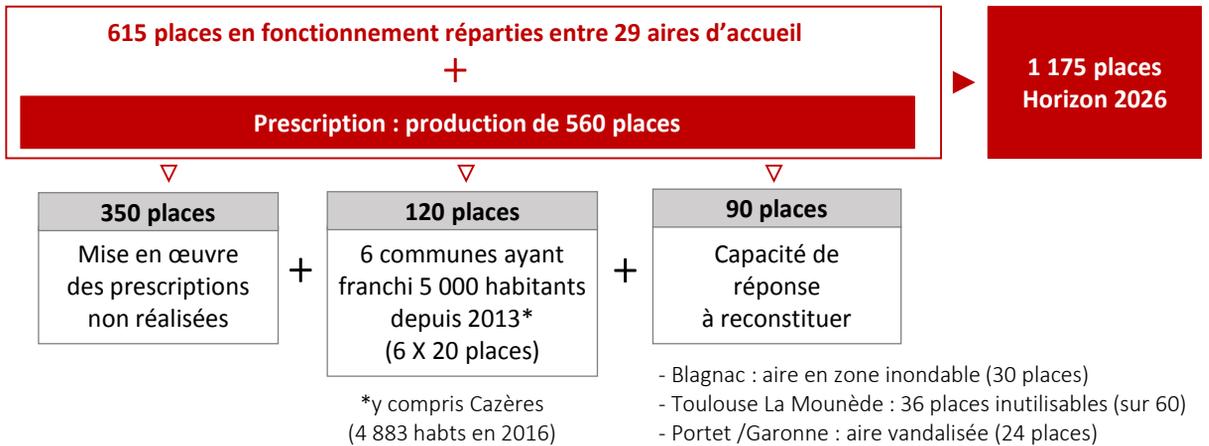
- Situation sur un des axes de circulation suivant : RD 813, RD 820 et RD4 entre Toulouse et l'accès RD820, RD16 et/ou à proximité de centres commerciaux ou supermarchés
- Présence de terrains plats de 2 à 4 ha hors zone inondable ou hors zones protégée
- Proximité d'accès aux réseaux d'eau et d'électricité
- Accessibilité pour les camions et caravanes ainsi que pour les secours en cas de nécessité.

BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL & D'HABITAT

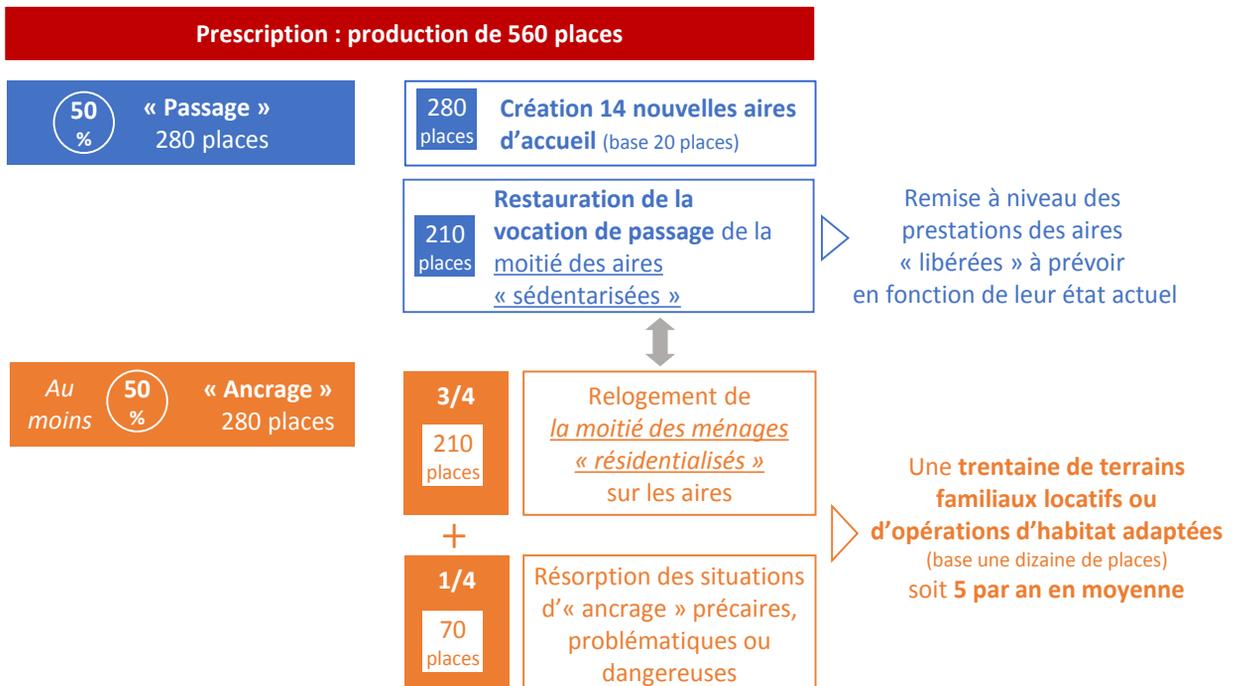
- ***L'affirmation de la volonté des gens du voyage de disposer de lieux où s'ancrer, pour :***
 - *disposer d'un « chez soi » tout en conservant tout ou partie de son mode de vie,*
 - *s'installer durablement, tout en ayant un point de « chute » qui sécurise la possibilité de voyager,*
 - *habiter le 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.



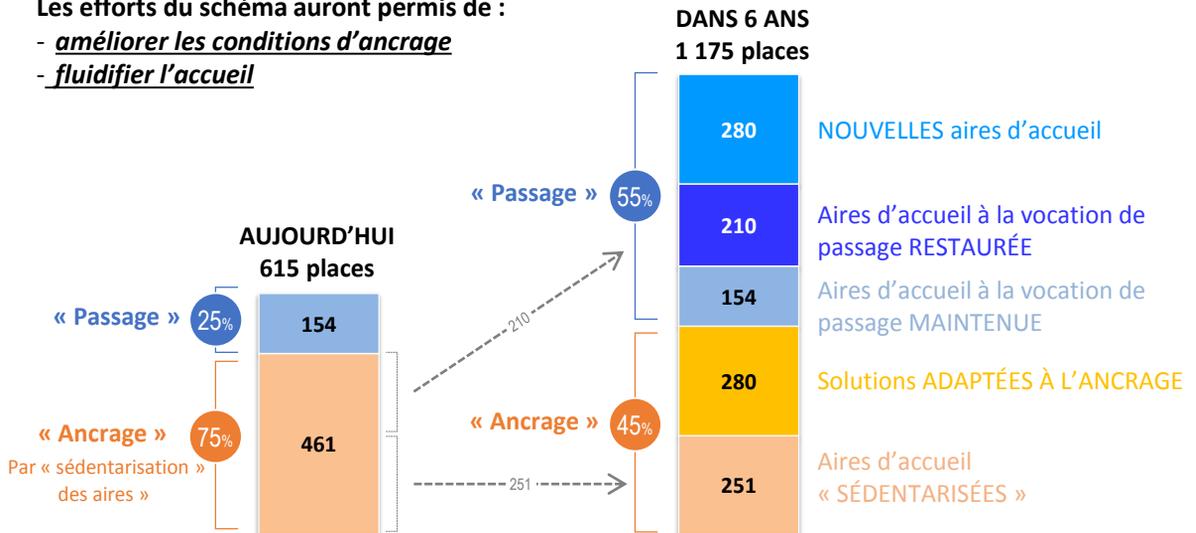
Pour combiner amélioration des conditions d'accueil ET prise en compte des besoins croissants de s'ancrer, le SDAHGV vise le développement de réponses diversifiées qui accordent au moins 50% des nouvelles places aux solutions dédiées à l'« ancrage »



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...



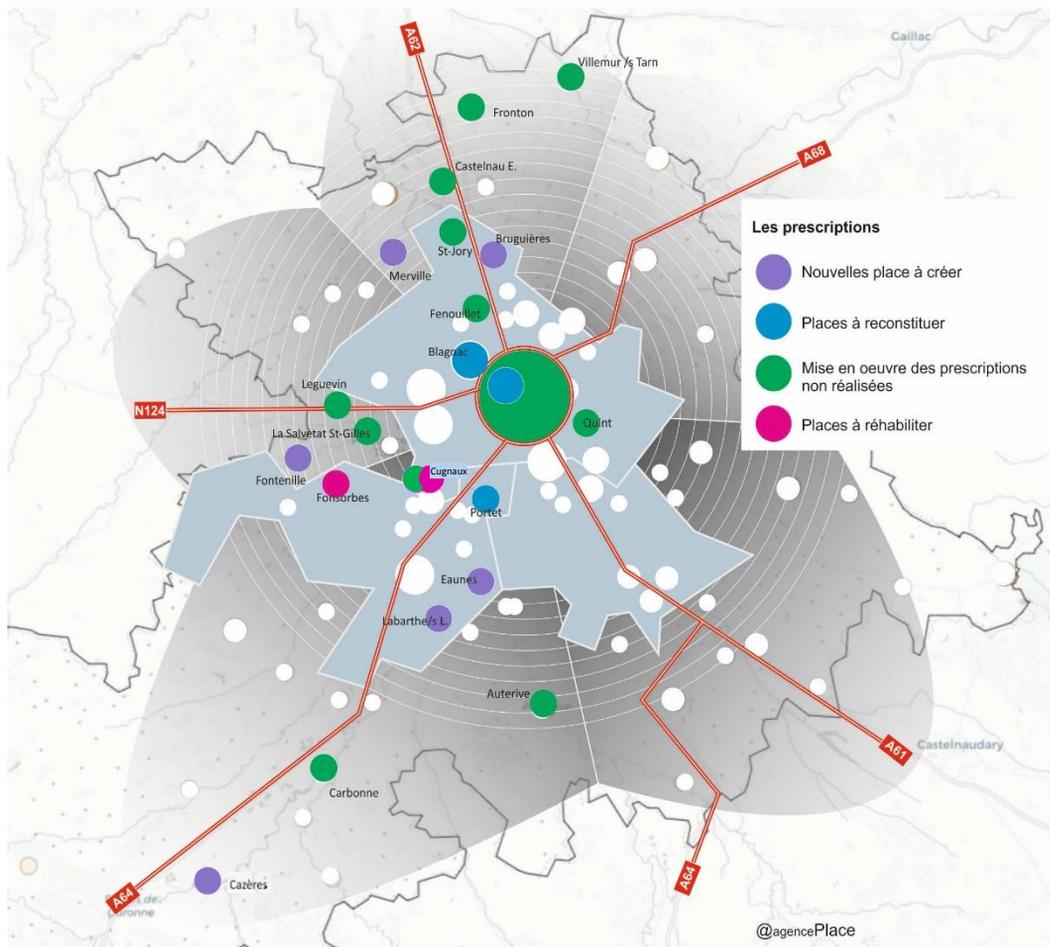
Un accompagnement des besoins d'ancrage qui passe par la promotion de solutions nouvelles et innovantes

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 ».

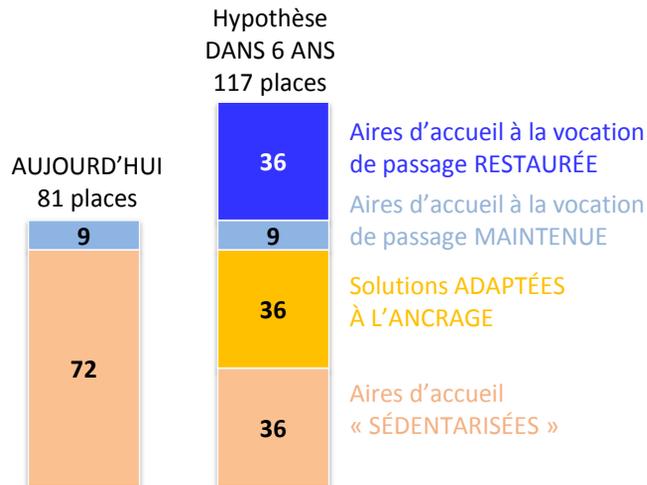


SICOVAL

RECOMMANDATION

Redonner aux aires existantes leur vocation de passage en proposant des solutions adaptées d'ancrage aux ménages qui s'y sont « résidentialisés »

Hypothèse illustrative à étudier : restauration de la vocation de passage de la moitié des aires d'accueil aujourd'hui « sédentarisées »



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 »
 - 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

SICOVAL

1 aire de Grand passage de 2 ha
(au lieu de 4 ha par dérogation)

RECOMMANDATION

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