

# PLAN D'HABITAT DE LA HAUTE-GARONNE 2020-2026

PLAN DÉPARTEMENTAL  
DE L'HABITAT  
2020-2026



## PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À HAUTE INTENSITÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HAUTS-GARONNAIS ET FAIRE FACE AUX CONSÉQUENCES DE LA CRISE ÉCONOMIQUE

La Haute-Garonne est un département dynamique qui accueille 18 000 nouveaux habitants par an. Du fait de son attractivité, de sa vitalité démographique, des évolutions sociales et sociétales (comme la réduction de la taille des ménages), des tensions sur le marché privé locatif, le besoin en nouveaux logements est de 11 000 par an.

La demande de logement social (hors demandes de mutations au sein du parc HLM) est passée de 21 347 demandes actives en 2012 à 31 917 au 31 décembre 2020, soit 50% d'augmentation et 10 570 demandes supplémentaires, malgré une production de logements HLM qui a fortement augmenté depuis 2010.

De fait, si la majorité des attributions de logement sociaux est faite dans le parc de logements existants, la production de logement HLM neufs est capitale puisqu'elle couvre aujourd'hui en moyenne 27% des attributions, part qui peut monter à 55% voire 100% dans certains territoires du nord du département.

Pour cette raison, le développement de logements abordables est une priorité du PDH et du PDALHPD. L'effort quantitatif est à maintenir.

Pour mémoire, entre 2000 et 2010 1 570 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) par an en moyenne étaient effectivement construits. Ils étaient 3 240 par an en moyenne sur la période 2010-2016.

Si la moyenne des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) financés était de 4475 logements par an entre 2017 et 2019, ce nombre **a chuté de 24% en 2020** à 3430 logements, augmentant le risque de tensions sur l'accès au logement.

D'autres facteurs, eux aussi structurels, augmentent le besoin de production et sont à prendre en compte :

- ▶ Les sorties de parc liées aux opérations de renouvellement urbain (300 par an pendant les 10 années à venir),
- ▶ L'accélération de la vente HLM (295 logements ont été vendus à des particuliers en 2018 et 1 450 logements sociaux sont actuellement en vente),
- ▶ La mobilisation du parc HLM pour l'hébergement (850 pris en charge par une association en 2017).

Le Plan Habitat, approuvé au début de l'année 2020, fixe un objectif **de production de logements locatifs sociaux à au moins 3 500 à 4 000 logements par an en Haute-Garonne**, couvrant ainsi 1/3 des besoins en logement. Mais aujourd'hui le besoin réel est amplifié par la crise économique, dont les conséquences se manifesteront progressivement au cours des mois à venir.

Selon le 26ème rapport sur « L'état du mal-logement » de la Fondation Abbé Pierre, la crise économique engendrée par la crise sanitaire a conduit à une forte augmentation de la pauvreté (accroissement sans précédent des allocataires du RSA ...) et, par ricochet, une forte pression sur l'hébergement : 53% des demandes d'hébergement effectués au 115 ne sont pas satisfaites.

Enfin, le Plan Habitat de Haute-Garonne met l'accent sur l'adaptation qualitative de la production aux besoins, de manière à répondre aux capacités financières des ménages et à proposer une offre diversifiée aux profils des publics.

**L'accessibilité financière des logements :** au moins 30% des logements sociaux ordinaires doivent être des PLAI (dont 10% de PLAI Adapté à bas niveau de quittance) ; et au moins 10% doit être consacré à une offre complémentaire de logements d'insertion (maisons relais, résidences sociales, résidences habitat jeunes...).

En effet parmi les demandeurs de logements sociaux, 75% sont sous les plafonds de ressources du logement social à très bas loyers PLAI et 43% ont des ressources inférieures à 20% des plafonds de ressources du logement social PLUS.

**La diversification des types de logements :** une offre de très grands logements (T5 et +) est à poursuivre dans les communes les plus urbaines (métropole toulousaine) ; une part significative de petits logements doit être développée de manière à rééquilibrer le parc là où l'offre de logements familiaux est traditionnellement dominante.

L'année 2020 a été marquée par la réalisation du **bilan triennal 2017-2019**, afin d'établir l'atteinte ou non pour les communes soumises aux exigences de la loi **SRU** des objectifs triennaux en termes de production de logements sociaux sur la période, ainsi que sur la typologie de financement (logements très sociaux à peu sociaux).

Une commission départementale a été créée le 24 septembre 2020, en présence de la préfecture, de la DDT, des bailleurs sociaux et des délégataires des aides à la pierre, afin d'entendre les communes en intention de carence sur leurs difficultés et leur permettre de mettre en avant la volonté et la dynamique de leur commune dans la mise en œuvre de la mixité sociale sur leur territoire.

Après avis du Préfet, de la Commission Nationale SRU et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, 3 communes sont placées en situation de carence pour une durée de 3 ans. Les arrêtés de carence permettent notamment la reprise du droit de préemption de la commune, un prélèvement majoré et une délégation du droit de préemption urbain de la commune à l'État.