

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

**PLUi-H approuvé par délibération  
du Conseil de la Métropole du 11/04/2019**

**6 - Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**



# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019

Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gagnac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabé  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saint-Orens-de-Gameville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-Tolosane

**PLUi-H approuvé par délibération  
du Conseil de la Métropole du 11/04/2019**

**6 - Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**

**6A - Orientations**

# La Feuille de route Habitat de Toulouse Métropole

## UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE

Pour répondre aux enjeux et défis d'une métropole attractive, solidaire et durable, Toulouse Métropole se fixe un cap stratégique de développement, exprimé dans le PADD autour de trois axes :

- **l'optimisation** : améliorer le fonctionnement du territoire pour le rendre plus performant face au défi de la gestion économe des ressources ;
- **la proximité** : rapprocher l'habitant au plus près des fonctions urbaines nécessaires à ses besoins quotidiens ;
- **la cohésion** : intensifier le lien social entre les habitants, pour une ville accueillante et résiliente.

Avec l'intégration du PLH dans le PLUi, la métropole marque une volonté forte de voir l'habitat prendre part au projet du territoire.

### **Une intégration du PLH dans le PLU intercommunal pour une cohérence renforcée entre habitat et urbanisme**

Afin d'assurer une meilleure articulation entre les différentes politiques urbaines, conformément à la possibilité introduite par la loi ALUR, la métropole s'est engagée dans un document d'urbanisme intégrateur, le PLUi-H. Le projet de territoire et sa traduction réglementaire se développent en cohérence avec la programmation de l'habitat. Le Programme d'orientations et d'actions (POA) constitue dorénavant l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le PLUi, tenant lieu de PLH.

Il précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD et comporte l'ensemble des mesures ou informations nécessaires à la mise en œuvre des orientations de Toulouse Métropole portant sur l'habitat.

Dans la continuité du PLH 2014-2019, le POA définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et les quartiers

d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il se compose de trois grandes parties :

- la feuille de route Habitat de Toulouse Métropole, qui détaille les orientations de la politique métropolitaine de l'habitat ;
- les feuilles de route communales, qui détaillent le volet territorial de cette politique ;
- le programme thématique, qui précise l'ensemble des actions dans le domaine de l'habitat, en articulation avec la Politique de la Ville, la politique sociale et économique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent l'une des pièces principales du Plan Local d'Urbanisme permettent de traduire les grandes orientations Habitat de Toulouse Métropole. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire et viennent compléter et territorialiser les orientations développées dans le POA.

Ainsi, ce nouveau document de planification et de programmation vise à répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

## Une montée en puissance de la politique locale de l'habitat au service du développement du territoire

Bien que la création de la Métropole soit récente (2014), Toulouse Métropole est une intercommunalité déjà engagée depuis de nombreuses années dans une politique locale de l'habitat, partagée par l'ensemble des communes, pour répondre à la diversité des besoins.

Si les premiers PLH ont traité prioritairement la production du logement locatif social, abordant peu la question de la requalification du parc de logements existant (public et privé), faisant peu de place à l'accession à la propriété, et investissant de façon marginale les aspects du logement des publics défavorisés, de l'hébergement, des politiques de peuple-

ment, de façon plus récente, dans la suite du PLH 2014-2019, le POA est marqué par une approche plus globale des différents segments de marché du logement. Le programme d'actions couvre l'ensemble des problématiques du logement, dans un souci de fluidification des parcours résidentiels et de meilleure articulation des réponses à apporter. La politique métropolitaine de l'habitat est réfléchiée dans le cadre d'une stratégie plus large, avec un souci d'aménagement et de cohésion sociale du territoire. Une approche systémique est développée, en lien avec la planification spatiale, le développement économique et les mobilités.

La gouvernance métropolitaine de l'habitat est aujourd'hui menée dans le cadre d'une concertation élargie avec l'ensemble des acteurs : des revues de projets sont organisées avec

les promoteurs privés ou sociaux, des ateliers de travail réunissent les partenaires, des Assises de l'habitat permettent de faire le point et d'esquisser de nouvelles pistes de progrès. Dans le même temps, le travail avec chacune des communes devient plus intégré et plus abouti, permettant ainsi de trouver des solutions adaptées à chaque situation communale, dans le respect de l'identité et du projet politique local, en cohérence avec le projet métropolitain.

La Métropole de Toulouse impulse et anime la politique locale de l'habitat, elle assure un rôle de coordination et de régulation territoriale. Dans ce contexte, le PLUi-H est désormais l'outil de pilotage de la politique de l'habitat, en cohérence avec les autres politiques publiques d'aménagement et des transports.



## Une politique locale de l'habitat pour accompagner le développement de la Métropole et favoriser la cohésion sociale

### Le soutien de Toulouse Métropole à une diversité du logement : un levier économique puissant et « smart » pour le territoire

Depuis la prise de délégation des aides à la pierre en 2006, la politique de l'habitat est devenue progressivement un levier de développement du territoire. En effet, l'économie du bâtiment génère deux emplois pour chaque logement construit, selon les indicateurs nationaux. Ainsi avec un objectif de construction annuelle de 7 000 logements, ce sont plus de 14 000 emplois qui sont concernés par l'engagement fort de la métropole en faveur de l'habitat. À titre de référence, le chiffre d'affaires généré par la vente des logements par la promotion a représenté, en 2017, 1 800 000 K€ TTC (1 700 000 K€ par vente directe + 100 000 K€ par vente aux bailleurs sociaux).

Grâce au « Small Business Act » mis en place par Toulouse Métropole, les entreprises locales accèdent mieux aux marchés publics, notamment les plus petites ; les opérateurs travaillent avec des entreprises du territoire, encourageant ainsi le dé-

veloppement de circuits courts et de filières professionnelles sur des techniques innovantes. Cet engagement est partagé avec les opérateurs sociaux, notamment l'office public métropolitain Toulouse Métropole Habitat.

La métropole encourage aussi le développement de l'économie solidaire locale, en incitant les opérateurs sociaux à travailler avec des clauses d'insertion sociale, en faveur des travailleurs les plus précaires, régulièrement inscrites dans les marchés qu'ils accordent.

Cette nouvelle approche, solidaire, économique et durable se retrouve aussi dans la démarche SMART CITY que conduit Toulouse Métropole. L'Open Métropole, c'est faire de Toulouse une ville moderne plus facile à vivre, plus collaborative. Une ville qui prend le parti des technologies les plus performantes pour faciliter la vie des citoyens et rendre l'action publique plus efficace.

Afin de mesurer encore plus finement l'effet levier de ses politiques publiques, Toulouse Métropole développe une grille d'indicateurs mesurant la création de valeurs par les organismes HLM : construction, gestion, réhabilitation, accession. Cela permettra d'apporter un éclairage qualitatif notamment sur l'effet d'entraînement généré par le

soutien financier à la production du logement locatif social, à hauteur de 60 millions d'euros sur six ans dans le Programme Pluriannuel d'Investissements Métropolitain 2015-2020. Ce levier permet ainsi un investissement financier cumulé de 1,2 milliard d'euros sur six ans.

### L'engagement de Toulouse Métropole pour un mieux vivre ensemble

Dans un contexte de forte croissance démographique, le projet de territoire vise à répondre aux besoins en logements de tous ses habitants, dans la poursuite des dynamiques actuelles. En effet, Toulouse Métropole accueille en moyenne environ 8 000 habitants supplémentaires par an et dans le même temps, l'évolution des modes de vie et le vieillissement contribuent à une baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages ; cela se traduit par une part croissante des personnes vivant seules dans leur logement, qui représentent actuellement 44 % des ménages et plus d'un sur deux à Toulouse.

Pour répondre aux besoins des populations actuelles et des nouveaux habitants, il conviendra de maintenir un niveau élevé de construction. En cohérence avec l'objectif de production de logements affiché dans le SCoT, la Métropole doit être en capacité de permettre la construction de



7 000 logements neufs en moyenne par an, à horizon 2030.

Assurer un volume de construction ne suffit pas et au-delà de l'objectif quantitatif, Toulouse Métropole souhaite que le plus grand nombre d'habitants puisse réaliser le parcours résidentiel adapté à ses besoins et à ses moyens financiers. Dans cette perspective, la métropole soutient la production de logements locatifs sociaux et le développement de logements abordables en accession et en locatif. Il s'agit pour Toulouse Métropole de permettre à chacun de se loger, à proximité des équipements et services, de son travail ou de ses réseaux familiaux ou sociaux, de rendre fluides les parcours résidentiels, et aussi d'améliorer l'accueil des nouveaux salariés, permettant ainsi plus de mobilité professionnelle. Cela passe par un rééquilibrage territorial de l'offre de logements, pour assurer à tous ses habitants des conditions d'habitat favorables à l'épanouissement de chacun.

Plus particulièrement, le logement des jeunes familles constitue un enjeu fort pour la métropole, cette catégorie de ménages quittant trop souvent le territoire métropolitain pour s'installer dans le périurbain proche. Le développement d'une offre variée de logements,

en locatif mais aussi en accession, mais également l'attention portée à l'amélioration du cadre de vie au travers du projet de territoire, ont ainsi pour objectif de favoriser l'installation pérenne des familles.

### **Une politique de l'habitat qui s'articule avec la politique de la ville**

Dans la continuité d'un objectif de cohésion sociale, Toulouse Métropole s'est engagée dans un programme ambitieux de renouvellement urbain, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), portant sur 7 quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) :

- des quartiers toulousains ayant bénéficié du premier programme ANRU : Bellefontaine-Milan-Reynerie, Bagatelle-Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue, Empalot
- de nouveaux quartiers : Izards-Trois Cocus-La Vache et Mirail-Universié à Toulouse ; Val d'Aran, Fenassiers, Poitou Bel Air à Colomiers.

L'ambition du Contrat de Ville qui décline localement le NPNRU est d'apporter une plus grande diversité de l'habitat avec le renouvellement urbain dans ces quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV),

dans un souci de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels, en complément des nouveaux équipements, des aménagements urbains et des actions d'accompagnement social et d'amélioration de la sécurité.

La Métropole a réuni les conditions pour porter un programme sans précédent qui comprend :

- 2 441 logements démolis et à reconstruire en 10 ans, soit 244 logements par an en moyenne ;
- 4 506 logements résidentialisés ;
- 2 551 logements réhabilités ;
- Plus de 3 000 logements en accession à la propriété dont 508 logements financés en accession sociale.

Sur les 2 450 logements locatifs sociaux par an que le PLUi-H prévoit de construire sur le territoire métropolitain, 244 seront produits pour reconstituer les logements démolis dans les QPV. Ce volume annuel de logements à reconstruire sera identifié annuellement avec les 4 bailleurs sociaux concernés. Sur ces 244 logements, 60 %, soit environ 146 logements par an seront reconstruits en PLAI en dehors des QPV, à l'échelle de la Métropole. Une reconstruction sur site d'un maximum de 30 % de l'offre sociale démolie est envisagée, l'objectif étant de passer à la fin du projet de renouvellement,



en-deçà de 50 % de logement locatif social à l'échelle de chaque QPV conventionné avec l'ANRU. Cette reconstitution de l'offre locative sociale sera équitablement répartie sur la Métropole, en prenant en compte des hypothèses de territorialisation sur des communes et quartiers dotés en services publics. L'étude, menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement en vue d'avoir un diagnostic précis sur les secteurs de la Métropole en capacité d'accueillir du logement social, sera annexée à la convention ANRU. Des leviers financiers sont mis en place pour aider les opérateurs sociaux dans cette reconstitution de l'offre (bonification des aides à la pierre, fonds de concours SRU défini dans la stratégie foncière dédiée à l'habitat adoptée par délibération du Conseil de la Métropole le 28 juin 2018).

Le relogement des ménages issus des immeubles démolis dans les QPV sera abordé de manière prioritaire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, dont les orientations sont en cohérence avec le Contrat de Ville :

- Mieux repérer les fragilités territoriales et définir une stratégie commune pour rééquilibrer les attributions ;
- Mieux accueillir les publics fragiles ;
- Favoriser les mutations et fluidifier les parcours résidentiels ;
- Renforcer l'offre à bas loyers en dehors des QPV

Il est à noter cependant que la reconstitution de 144 logements par an hors QPV est à déconnecter partiellement du relogement des ménages, qui pourront aussi être relogés dans leur quartier d'origine s'ils le souhaitent ou dans le parc social existant.

Dans ces QPV ANRU, l'objectif est également d'augmenter la part de propriétaires occupants par de l'accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien sur des formes urbaines répondant, en termes de produit, à la demande de la clientèle toulousaine. Cette production sera notamment travaillée avec les opérateurs sociaux, en fonction des contextes des quartiers.

### **Une politique de l'habitat qui s'articule aussi avec la Démarche Unesco**

La politique métropolitaine de l'habitat se mène en cohérence avec les actions de valorisation patrimoniale initiées notamment dans le cadre de la démarche d'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco. Alors que le patrimoine devient pleinement un outil d'aménagement urbain et de développement local, il s'agit de concilier projet urbain et contraintes du classement, de favoriser l'évolution du centre historique vers un centre de métropole, en évitant une muséification du centre-ville et une mise en retrait du développement urbain. C'est tout l'enjeu des projets urbains de la ville de Toulouse, qui ouvrent le centre-ville sur les faubourgs en redessinant les axes historiques, favorisent la conservation et la valorisation du bâti ancien, et garantissent dans le même temps le maintien d'un centre-ville habité et vivant, avec des commerces et services adaptés à une population diversifiée.

Derrière le processus de patrimonialisation se trouve bien sûr la volonté de conserver et de réhabiliter un patrimoine dont on a pris conscience et dont la transmission aux générations futures apparaît indispensable, mais aussi l'ambition de mettre en valeur et d'exploiter touristiquement et économiquement un patrimoine qui renforce l'image internationale de Toulouse Métropole.

Pour autant, avec son PLUi-H, Toulouse Métropole fait le choix de maintenir un centre-ville habité dans toute sa diversité, de conserver le patrimoine et moderniser l'habitat, en développant un urbanisme de projet, associant problématiques des centres anciens, villes durables, politique de la ville, design urbain, permis de faire et d'expérimenter, patrimoine urbain et solutions innovantes, patrimoine mondial et projet de territoire.



L'ensemble de ces dix communes accueillera environ 30% des nouveaux logements.

Un deuxième groupe de communes est en position intermédiaire, notamment au regard d'une desserte en transports en commun performants, dont la temporalité de renforcement est plutôt 2025 (Projet Mobilités 2020-2025-2030). L'ensemble de ces sept communes accueillera environ 10% des nouveaux logements.

Le troisième groupe est composé de communes périurbaines, plus diverses du point de vue de la population et des mobilités. Cinq d'entre elles ont entre 5 000 et 7 000 habitants, les autres sont moins peuplées, quelques-unes ont moins de 1 000 habitants. Leur territoire, plus récemment urbanisé, est moins étendu, l'offre de commerces, équipements et services est plus réduite. Le Projet Mobilités 2020-2025-2030 ne prévoit pas toujours de transports en commun performants dans la temporalité du PLUi-H. L'ensemble de ces dix-neuf communes accueillera environ 10% des nouveaux logements.

## La stratégie foncière métropolitaine

Toulouse Métropole porte un projet de développement urbain raisonné et cohérent, défini à partir d'un repérage foncier réalisé sur l'ensemble du territoire. Elle souhaite conforter les centralités, poursuivre et encadrer l'intensification mesurée du bâti existant et le renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité locale et le cadre de vie : quartiers de faubourgs ou pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux,...

Dans cette perspective, pour faciliter la réalisation de nouveaux logements tout en veillant à la qualité des projets et à leur insertion dans les quartiers, Toulouse Métropole s'engage sur des modes de production renouvelés des logements, en particulier sur les opérations d'initiative publique et en collaboration avec les communes. Ils permettent de promouvoir à la fois une accessibilité financière améliorée.

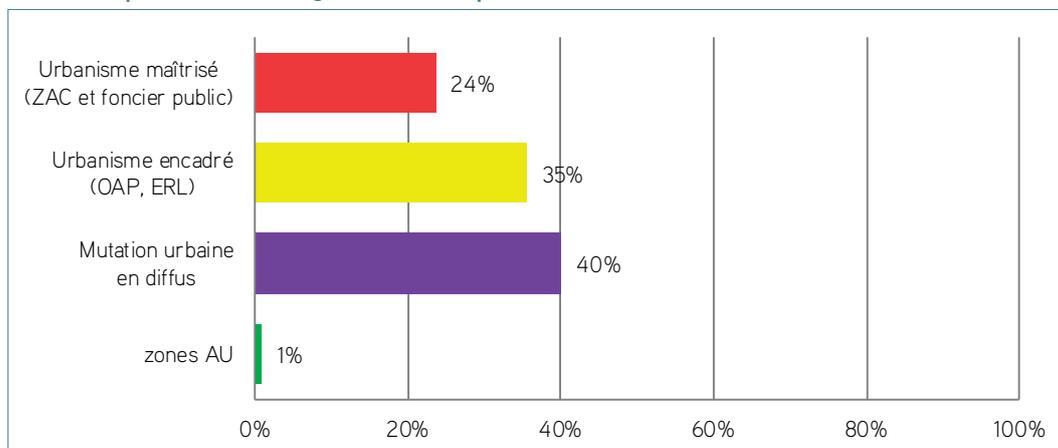
Dans cette optique, la métropole privilégie le développement d'un urbanisme maîtrisé par des opéra-

tions d'aménagement concerté ou sur des fonciers publics, et souhaite également développer un urbanisme encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des Emplacements Réservés pour le Logement.

A l'échelle de l'ensemble de la métropole, le projet de développement urbain se répartit entre les opérations d'aménagement public qui devront assurer globalement environ un quart de la production des nouveaux logements, les opérations d'urbanisme encadrées (OAP ou ERL) qui y participeront pour près d'un tiers et la mutation urbaine dans le tissu diffus qui portera près de 40% des nouveaux logements. L'extension par ouverture future de nouvelles zones à urbaniser restera marginale, produisant à l'échelle de l'ensemble de la métropole, environ 1 % des nouveaux logements. Ce développement de l'habitat s'inscrit en rupture avec le développement passé, qui s'effectuait majoritairement en diffus et en extension.

Le renforcement de cette démarche s'est concrétisé par une délibération du Conseil de Métropole actant

### Modes de production du logement sur la période 2020-2025



l'élaboration de la stratégie foncière habitat pour une diversité de logements, permettant de garantir un niveau de production de logements sociaux en favorisant la maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM. La production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe permet notamment d'optimiser l'effort de rattrapage SRU, sans être dépendant des aléas conjoncturels du marché immobilier.

En conclusion d'un travail partenarial préparatoire conduit avec l'État, l'EPFL du Grand Toulouse, la SEM Oppidea, l'Union Sociale pour l'Habitat et la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la stratégie foncière habitat de Toulouse Métropole fixe un objectif annuel de production d'un minimum de 1 200 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe HLM reposant sur cinq engagements partenariaux :

- pour Toulouse Métropole : la création d'un fonds de concours SRU ;
- pour l'EPFL du Grand Toulouse : l'acquisition puis revente avec décote foncière aux organismes HLM et la conclusion de baux constitutifs de droits réels ;
- pour la SEM d'aménagement Oppidea : la séparation des maîtrises d'ouvrage privée et HLM ;

- pour les communes : le respect des objectifs fixés commune par commune par l'art. 55 de la loi SRU, facilité par les outils financiers mis à leur disposition ;
- pour l'État : la mobilisation des fonciers d'État pour la création de logements.

En complément, un travail partenarial est conduit avec la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) pour l'accompagnement financier de cette stratégie foncière habitat.

Ainsi, l'ensemble des outils fonciers est mobilisé par la métropole pour favoriser la diversité de l'habitat, en accord avec les communes, au bénéfice des opérateurs sociaux, que ce soit en construction neuve, en renouvellement urbain ou en acquisition-amélioration. Ces outils peuvent également être mobilisés dans le tissu diffus hors OAP, si les communes le souhaitent, en fonction du contexte urbain, du projet communal et des opportunités d'achat qui se présentent au gré des déclarations d'intention d'aliéner.

Les projets seront élaborés en cohérence avec la territorialisation de la production de logements prévue dans la feuille de route des

communes. A cet égard, Toulouse Métropole met en œuvre prioritairement ces outils fonciers et de prospection sur les communes les plus éloignées des objectifs de la loi SRU, afin de les aider à accélérer le rattrapage de leur retard en logements sociaux.

Mais il s'agit aussi d'anticiper les besoins en logements à moyen et long termes d'une métropole en plein essor démographique et économique par la constitution de réserves foncières, via l'EPFL du Grand Toulouse. Grâce la mise en place de la taxe spéciale d'équipement et à la capacité d'emprunts dédiés à l'habitat, cet outil local d'achat et de portage foncier, doté d'un plan pluriannuel d'intervention foncière, permet à Toulouse Métropole de mettre en œuvre son projet urbain, avec la perspective de grandes opérations d'aménagement dégageant un important volet habitat.



# UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## Les objectifs de diversité à l'échelle métropolitaine

Pour répondre aux besoins de ce territoire dynamique et attractif, la métropole prévoit des objectifs élevés de construction de logements, répartis sur les quatre groupes de communes, et propose le développement d'une offre variée de logements.

Il s'agit non seulement de poursuivre les efforts déjà engagés pour accroître encore l'offre de logements sociaux, dans les communes qui en sont déjà pourvues, mais surtout dans celles qui accusent encore un retard au regard de la loi, pour rééquilibrer cette offre et garantir la mixité sociale. Il s'agit aussi de contribuer à la fluidité des parcours résidentiels, en assurant la diversité de la production de logements, en locatif comme en accession, dans le secteur privé comme dans le secteur aidé. La production des nouveaux logements doit permettre de disposer d'une gamme variée de logements, accessible aux différentes catégories de ménages, des plus aisés aux plus défavorisés.

Dans cette perspective, Toulouse Métropole se fixe des objectifs ambitieux de diversité à l'échelle métropolitaine :

- 35 % minimum de logements locatifs sociaux comptabilisés SRU ;
- 25% de logements abordables en accession et en locatif ;
- 40 % de logements libres en accession et investisseurs.

## Les gammes de logements attendues

### La typologie attendue en matière de logement libre

La production du logement libre doit représenter 40% de la production attendue et comprendra des logements en accession libre et en locatif investisseurs : ces logements libres peuvent être en collectif, individuel, ou semi collectifs, construits par un promoteur, un lotisseur ou par un particulier pétitionnaire.

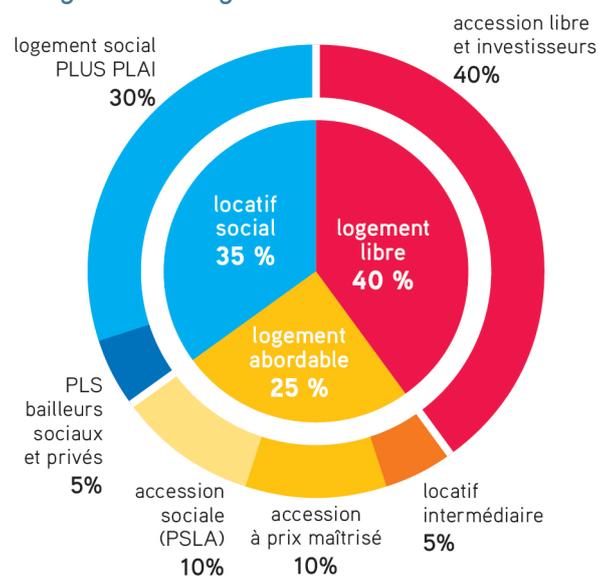
### La typologie attendue en matière de logement abordable

La production du logement abordable doit représenter 25% de la production attendue.

Cette production est composée de 5 % de logements locatifs intermédiaires : logements créés par l'ordonnance du 20 février 2014, et permettant de construire des logements dont les loyers se situent de 10 % à 15 % en dessous du prix du marché. Cette production de logement abordable est aussi composée d'une gamme de prix et de produits en accession définie dans la fiche action 1.2 du POA « Faciliter l'accession à la propriété » : 10 % d'accession sociale à la propriété et 10 % d'accession à prix maîtrisé.



## Les gammes de logements attendues



### La typologie attendue en matière de logement locatif social

La production du logement locatif social doit représenter au minimum 35 % de la production attendue – soit minimum 2 450 logements sur 7 000 logements au total – avec la répartition suivante :

- 735 logements locatifs très sociaux (PLAI Ressources) au minimum ;
- 1 365 logements locatifs sociaux « classiques » (PLUS) ;
- 350 logements locatifs de type PLS au maximum.

Les enveloppes financières de logements PLUS, PLAI et aussi les conventionnements ANAH décomptés au SRU, seront prioritairement orientés vers les communes les plus en retard au regard de la Loi SRU.

Afin de conforter le parc de logements SRU, les PLS portés de manière pérenne par les bailleurs sociaux seront privilégiés. Des orientations sur le PLS sont données dans la fiche action 1.1 du POA « Développer l'offre locative sociale dans un objectif de cohérence métropolitaine ».

### Les outils nécessaires à la production de logements et sa diversification

Trois types d'outils de diversification seront mobilisés par Toulouse Métropole :

- Les opérations d'aménagement : les nouvelles opérations d'aménagement respectent les préconisations de la diversité des logements telles que détaillées ci-avant dans « Les objectifs de diversité à l'échelle métropolitaine ».
- La prospection foncière et immobilière par les opérateurs sociaux, pour laquelle Toulouse Métropole apporte son soutien (décote foncière, préemption, fonciers EPFL...), afin de produire notamment des petites opérations en gestion locative sociale.
- Les outils réglementaires du PLUi-H : Secteurs à Pourcentage de Logements, Emplacements Réservés Logement, Opérations d'Aménagement et de Programmation sont inscrits dans le règlement du PLUi-H.

Par ailleurs, Toulouse Métropole poursuivra son soutien au développement d'un habitat co-construit et/ou participatif permettant aux habitants de devenir acteurs de la construction de leurs logements.

### Une meilleure articulation entre l'offre et la demande locative sociale

Toulouse Métropole a mis en place une Conférence Intercommunale du Logement en Janvier 2017. Cette instance partenariale permet à l'ensemble du territoire, collectivités, bailleurs sociaux, professionnels, associations et habitants, de poursuivre une politique de l'habitat partagée, avec une focale particulière sur l'occupation sociale des quartiers prioritaires.

Les orientations en matière de politiques d'attributions des logements sociaux visent à améliorer la cohérence des pratiques et la coordination des procédures d'attribution, notamment le relogement des personnes déclarées prioritaires DALO (Droit Au Logement Opposable) ou relevant de projet de renouvellement urbain. Plus largement, cette instance contribuera à améliorer la satisfaction de la demande sur le territoire et fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social, et à agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement dans le parc social.



# UNE EXIGENCE DE QUALITÉ ET UN ENGAGEMENT DURABLE POUR TOUS LES LOGEMENTS

## Une ambition forte en articulation des Plans stratégiques métropolitains

En articulation avec le Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole, et en déclinaison locale du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), Toulouse Métropole œuvre pour réduire l'impact environnemental de la construction, de la réhabilitation et de l'usage des logements.

Dans le cadre de sa démarche SMART CITY, Toulouse Métropole soutient les opérateurs dans leur démarche volontariste de réaliser des opérations de très haute qualité énergétique et/ou environnementale (démarche HQE, énergie positive, conception bioclimatique, domotique...), en expérimentant des nouveaux procédés d'ingénierie et de construction s'inspirant d'expériences nationales ou internationales, ou en s'appuyant sur des programmes de recherches et développements du territoire. Ces bâtiments de haute performance doivent cependant permettre de maintenir

des coûts de construction et de gestion modérés afin de ne pas augmenter les prix de commercialisation des logements et/ou les charges de fonctionnement des copropriétés.

L'attention portée par Toulouse Métropole à cette performance énergétique des logements en réhabilitation et en neuf, doit permettre aussi d'abaisser le montant des charges pour les habitants. En ce sens le raccordement aux réseaux de chauffage urbain est encouragé par Toulouse Métropole.

Un accompagnement est aussi effectué en faveur des habitants, afin de les initier aux éco-gestes (tri sélectif, compostage, ventilation...) et de réduire leur consommation d'eau et d'énergie. En effet, un usage maîtrisé du logement permet de faire rapidement et sans travaux jusqu'à 25 % d'économie d'énergie.

## La réhabilitation du parc de logements existant

Au premier rang des orientations du PLUi-H en matière d'habitat, figure la volonté de Toulouse Métropole d'accélérer la réhabilitation de l'habitat existant. Cet objectif se décline en deux volets : la réhabilitation, notamment énergétique, du parc locatif social public d'une part, et la requalification du parc de logements privés d'autre part.

## La réhabilitation du parc public de logements locatifs sociaux

Toulouse Métropole poursuivra la démarche dans laquelle elle s'est engagée, d'accompagnement des opérateurs sociaux dans l'accélération de la réhabilitation de leur parc de logements ancien, notamment sur le plan énergétique. En cohérence avec les objectifs nationaux, régionaux et

le Plan Climat Air-Énergie Territorial de Toulouse Métropole, les actions qui seront menées visent en premier lieu à diminuer la consommation énergétique des ménages du parc social, afin de réduire leurs charges locatives et d'éviter les situations de précarité.

Les actions envisagées visent à développer des réhabilitations énergétiques qualitatives qui amènent performance et attractivité au parc HLM ancien, associer les locataires à ces actions, notamment par une initiation aux éco-gestes, encourager les opérations innovantes, évaluer dans le temps l'efficacité des réhabilitations et comportements des usagers.

## La requalification du parc de logements privés

Dans un contexte de marché immobilier tendu et avec le souci d'un développement urbain durable, Toulouse Métropole doit mener une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés.



Les moyens à mettre en œuvre par l'A.N.A.H. et la métropole pour se fixer et atteindre des objectifs à la hauteur des enjeux devront permettre le financement d'un plus grand nombre de ménages, notamment des ménages à ressources modestes.

Les principales actions en faveur du parc de logements privés qui seront poursuivies et amplifiées ont des cibles complémentaires : la lutte contre l'habitat indigne et l'insalubrité, le soutien aux ménages en situation de précarité énergétique, le développement durable dans les opérations de réhabilitation du bâti, le renouvellement urbain des quartiers anciens, le maintien d'une offre de logements locatifs privés accessibles notamment en facilitant la remise sur le marché des logements vacants, le redressement des copropriétés en difficultés et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

### **Une attention portée sur l'usage pour améliorer l'attractivité de l'habitat**

Maître d'usage de la construction de la ville et de son habitat, Toulouse Métropole s'engage en faveur de la qualité des logements, notamment avec la charte de qualité d'usage. Celle-ci propose différentes orientations concernant l'agencement intérieur des logements, les rangements aménagés, les espaces extérieurs, les stationnements. Ces orientations sont reprises dans les opérations d'aménagement et projets urbains conduits par Toulouse Métropole.

C'est une nouvelle façon de faire la ville en prenant en compte la maîtrise d'usage, en complément de la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage. Grâce à une démocratie participative renouvelée, l'appropriation du projet urbain est rendue possible pour les habi-

tants du futur quartier et des quartiers limitrophes. La maîtrise d'usage permet aussi de maîtriser le coût global grâce à une définition précise des attentes, et une anticipation sur les futurs usages de l'espace public : c'est le mode opératoire « low cost, high value », qui permet de donner une forte valeur d'usage à un espace public avec un faible investissement financier.

### **Un développement de l'habitat qui prend en compte la vulnérabilité des territoires**

L'objectif de Toulouse Métropole, intégré dans le PLUi-H, en termes de santé et de sécurité est de réduire l'exposition des habitants, actuels et futurs, aux risques et nuisances. Les réponses qu'apporte le projet métropolitain se retrouvent dans toutes ses composantes en termes de prévention du risque inondation, d'amélioration de la qualité de l'air et de lutte contre les nuisances sonores, et d'une manière générale, de gestion des risques et de la vulnérabilité. La démarche globale adoptée est explicitée dans le rapport de présentation (Livret 1\_C\_4\_Partie 1\_II Risque Santé). Cette démarche a permis l'émergence de secteurs préférentiels d'accueil de l'habitat et a contrario l'identification de territoires moins propices, soit en raison d'équipements et de desserte moindre, soit en raison de contraintes objectivées telles que l'exposition au bruit ou le risque d'inondation.

En ce qui concerne plus particulièrement l'habitat, le POA intègre la notion de vulnérabilité dans ses orientations. Elle se traduit essentiellement dans la territorialisation de la production de logement. En effet, les secteurs rendus inconstructibles ou peu favorables à l'accueil d'habitat en raison de la présence de

risques et/ou nuisances ont été pris en compte dans l'identification du potentiel foncier disponible et mutable, qui a servi à définir les objectifs de production de logement des communes. De même, la démarche utilisée dans le POA de développement priorisé de l'habitat dans des secteurs privilégiés de renouvellement de la ville sur elle-même a exclu d'emblée les territoires de vulnérabilité présentant des risques naturels, technologiques ou de santé.

Le POA développe par ailleurs, dans son volet thématique, une action ciblée de lutte contre l'insalubrité dans le logement, par le biais de dispositifs mis en place en partenariat avec l'anah et les services d'hygiène, tels que les Programmes d'Intérêt Général de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

En déclinaison des orientations métropolitaines, les documents graphiques du règlement du PLUi-H permettent également de répondre aux enjeux sur les risques et les nuisances pour les habitants, par un zonage adapté et limitant la constructibilité des secteurs exposés. Ce type de classement ou de protection permet aussi bien de répondre aux enjeux liés à l'inondation (protection des champs d'expansion) qu'à ceux liés à la qualité sonore et de l'air (préservation des zones calmes et de respiration). Un document graphique spécifique permet aussi d'identifier les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances où s'appliquent des dispositions réglementaires indépendamment du PLUi-H et qui sont rappelées en annexe (PPRI, PPRT, Classement sonore des infrastructures de transport terrestre...). Ces dispositions pourront faire l'objet d'une harmonisation dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de Toulouse Métropole.

## PILOTER, ANIMER ET ÉVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le pilotage du volet habitat du PLUi-H et l'adaptation du plan d'actions en continu sont essentiels pour rester réactif, entre autres, aux évolutions des marchés locaux et à celles du contexte réglementaire national.

Comme tout au long de l'élaboration du PLUi-H, le pilotage est assuré par un comité composé d'élus métropolitains, dont le rôle est de suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du volet habitat ; réévaluer si nécessaire ces objectifs ; veiller à la réalisation des objectifs et la mise en œuvre des actions du POA aux différentes échelles du territoire métropolitain. Chaque année, un bilan annuel est établi, sur les actions en cours ainsi que sur toutes nouvelles actions sur la base d'un tableau de bord. Une évaluation à mi-parcours du volet habitat du PLUi-H est également prévue, ainsi qu'un bilan « final » du POA au terme des six ans de son opérationnalité.

Le pilotage de la politique de l'habitat se mène en co-construction permanente avec chacune des communes, en mobilisant l'ensemble des par-

tenaires. L'animation de la politique métropolitaine de l'habitat passe ainsi par un accompagnement très régulier des communes dans la mise en œuvre de leur feuille de route communale. Dans la continuité de ce qui a été engagé dans le précédent PLH, il s'agit d'aider les communes à mettre en œuvre le programme d'actions sur leur territoire, mais aussi de répondre aux attentes des communes pour un accompagnement par les services de la métropole, tout particulièrement pour les plus petites communes qui ne disposent pas de services dédiés. Cet accompagnement est particulièrement marqué par le suivi de la production des logements sociaux pour Toulouse Métropole qui, en tant que délégataire des aides à la pierre, conduit un travail de suivi de la programmation et accompagne chaque commune dans sa production de logements sociaux ainsi que dans la mise en œuvre des objectifs SRU assignés par l'État. A cet égard, le travail d'accompagnement est renforcé auprès des communes en fort retard SRU, grâce notamment à la

mise en œuvre sur ces communes d'une stratégie foncière dédiée à l'habitat adaptée. La mise en place de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) est venue étendre ce travail avec les communes sur la question des pratiques en matière d'accueil et d'information auprès des demandeurs de logement social, ainsi que des pratiques relatives aux attributions des logements sociaux. Ce sont autant de temps d'échange entre communes et métropole sur les besoins, les atouts ou opportunités, les innovations qui émergent. Ces temps d'échanges et de co-construction se situent à différents niveaux :

- technique entre référents habitat ou en associant en tant que de besoin divers services de Toulouse Métropole concernés, ou encore dans le cadre du « service après vote » développé pour la mise en œuvre du PLUi-H ;
- politique avec les élus des communes et de la Métropole, lors de réunions dédiées, de commissions habitat ou de comités de suivi ou de pilotage.

Tout au long de l'élaboration du PLUi-H, de séminaires de travail métropolitains en ateliers sectoriels, de groupes de travail techniques ou avec les acteurs de l'habitat en réunions de concertation avec les habitants, un dialogue s'est instauré entre Toulouse Métropole et les services de l'État, les personnes publiques associées, les professionnels, les associations et représentants de la population. Ces débats se sont inscrits en continuité d'une pratique déjà initiée lors des PLH précédents : comités de suivi et ateliers de la production et réhabilitation des logements sociaux, ateliers immobiliers... Ils permettent de faire évoluer les actions, les réorienter, les renforcer si nécessaire, pour les rendre plus efficaces, mieux adaptées aux évolutions du contexte. Ces temps de dialogue en continu permettent de confronter les analyses et les points de vue, d'ancrer les questions d'habitat au plus près des préoccupations locales. Cet effort de sensibilisation et de communication reste à mener de façon pérenne afin d'assurer une mise en œuvre effective de la politique métropolitaine de l'habitat.

Ainsi, dans la continuité de ce qui a été engagé pendant l'élaboration du volet habitat du PLUi-H, la métropole souhaite poursuivre les partenariats mis en place, afin de prolonger la construction d'une approche partagée et transversale des enjeux de l'habitat et des réponses apportées par le programme d'actions, consolider la concertation avec l'État, les partenaires et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Elle prolongera le dialogue avec les habitants de la métropole afin d'améliorer la réactivité des outils mis en place et de répondre aux attentes des citoyens.

Par ailleurs, la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement, coprésidée par le Préfet et le Président de la métropole, constitue un lieu de mise en cohérence entre la politique de l'habitat et la politique de la Ville, dans un objectif de mixité territoriale.

Enfin, une évaluation de la politique métropolitaine de l'habitat doit être poursuivie pour faire évoluer les actions, les réorienter si nécessaire pour une meilleure efficacité et réactivité.

Le pilotage s'appuie sur des outils d'observation et de suivi performants : le Répertoire du Parc Locatif Social ; l'outil de suivi du logement social (HABITER) qui trace le déploiement des nouveaux programmes sociaux en cohérence avec l'outil informatique de Suivi et Programmation des Logements Sociaux (SPLS) animé par l'État ; le dispositif commun de gestion de la demande mis en place par les bailleurs sociaux de la Haute-Garonne et leurs partenaires qui permet de simplifier les démarches d'accès au logement social et facilite la transparence des attributions ; le tableau de bord du volet habitat du PLUi-H mené avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine.

