



DELIBERATION : N° 2024/076

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Arrondissement de TOULOUSE

Commune de LEVIGNAC

Objet : Avis sur le projet de Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) 2025-2030 de la Communauté de Communes le Grand Ouest Toulousain.

Convocation du : 29 novembre 2024

Rapporteur : M. Olivier SFORZI

Nombre de Membres en exercice : 19

Le 4 décembre 2024 à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur Stéphane CHARPENTIER, Maire.

Membres présents (14) : CHARPENTIER Stéphane, DE MACEDO Karine, GAILLARD David, SFORZI Olivier, HAAS Nicole, GENSSLER Bernard, BILBAUT Mathilde, COTTIN Antoine, SCHULTZ Isabelle, FLAIG Béatrice, LECLERC Hervé, ZOLLI Daniel, CLUZEL Pascal, MARTIN Déborah.

Etaient absents excusés représentés (04) : MENQUET Céline a donné pouvoir à HAAS Nicole, DUMAS Mélissa a donné pouvoir à BILBAUT Mathilde, SENNEGON Stéphane a donné pouvoir à SFORZI Olivier, GUERIN Sébastien a donné pouvoir à GAILLARD David.

Membres absents excusés non représentés (01) : GERVOT Christian.

Ne prend pas part au vote (00) :

Nombre de votants : (18)

Secrétaire de séance : HAAS Nicole.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 15 juin 2023 portant sur la prescription du projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 2024 portant sur le premier arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 ;
Vu le courrier de Monsieur le Président de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain sur le projet de PLH arrêté ;
Vu le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 annexé ;

Considérant que la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain, compétente en matière de politique locale de l'habitat, s'est engagée dans la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du 15 juin 2023 (n°2024_81). Ce document porte une réflexion et un programme d'actions à l'échelle de l'intégralité du territoire intercommunal et concerne toutes ses communes membres.

Selon l'Article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH définit pour une durée de six ans, « *les objectifs et les principes d'une politique de l'habitat visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements* ».

Considérant que l'élaboration de ce document de programmation prend appui sur un diagnostic qui met en évidence les enjeux territoriaux liés au marché local du logement, les conditions d'habitat et de logements des habitants ainsi que les dynamiques démographiques et économique permettant de définir les besoins des habitants actuels et futurs du territoire.

Considérant que ce diagnostic a permis de faire ressortir les constats suivants à l'échelle du territoire intercommunal :

► **Dynamiques socio-démographiques**

Inclus dans la grande aire urbaine toulousaine, le Grand Ouest Toulousain est un territoire attractif qui connaît une croissance démographique continue (+1,7% hab./an entre 2014 et 2020) ayant vocation à se poursuivre, notamment auprès des ménages actifs et qualifiés. Néanmoins en parallèle, des familles monoparentales et des ménages composés d'une seule personne ont tendance à quitter le territoire, par défaut d'offre de logements adaptés.

Avec un vieillissement de la population engagé, à l'instar du territoire français, les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 8% de la population en 1990 contre 15% en 2020.

► **La production neuve**

L'objectif de production de logements du PLH précédent « 2017-2022 » a globalement été atteint voire dépassé à mi-parcours à l'échelle intercommunale, avec 366 logements autorisés en moyenne par an pour un objectif moyen de production de 346 logements à produire en moyenne par année. Cependant des situations différenciées sont constatées entre les communes en termes de rythme de production.

▶ Le parc social

A l'échelle de l'EPCI, quatre communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU : Plaisance-du-Touch, La Salvetat Saint-Gilles, Léguevin et Fontenilles. Avec un taux de pression dans le parc social qui s'accroît de façon nette, la production de l'offre sociale reste inférieure aux objectifs du PLH 2017-2022 fixés à l'échelle intercommunale (80% de l'objectif a été atteint sur la période).

▶ Le parc existant

Le territoire est composé d'un parc de logements globalement récent, avec 58% du parc construit il y a moins de 35 ans. Cependant, environ 1/3 du parc total correspond à de l'habitat individuel construit avant les années 1990, en lotissement. Ce parc de logements est aujourd'hui en cours de vieillissement et une partie nécessite une rénovation énergétique.

Considérant que les éléments de diagnostic ont permis de mettre en exergue quatre grandes orientations stratégiques :

- ▶ Une orientation transversale : Porter, piloter et animer la politique locale de l'habitat ;
- ▶ Orientation n°1 : Développer une offre d'habitat respectueuse du cadre de vie et des ressources ;
- ▶ Orientation n°2 : Promouvoir la qualité de l'habitat neuf et ancien afin de conforter l'attractivité résidentielle ;
- ▶ Orientation n°3 : Permettre à chacun de se loger, quels que soient ses revenus et ses besoins.

En particulier, les orientations fixent un objectif global de production de 2 100 nouveaux logements (soit environ 350 nouveaux logements en moyenne par an), dont 712 logements sociaux

Considérant que les orientations ci-dessus sont déclinées dans un « programme d'actions thématiques » (annexé à la présente délibération) décliné au sein de 14 fiches articulées autour de 5 grandes familles :

- ▶ La première famille d'actions regroupe les actions transversales liées au pilotage et à l'animation du PLH ;
- ▶ La deuxième famille d'actions porte principalement sur la production de l'offre nouvelle ;
- ▶ La troisième famille d'actions concerne essentiellement le parc existant ;
- ▶ La quatrième famille d'actions met en avant la recherche de la qualité des opérations au sein du territoire ;
- ▶ Enfin, la cinquième famille d'actions a pour objet notamment de développer des solutions d'habitat à destination des ménages ayant des besoins spécifiques.

Considérant enfin, le PLH comprend un programme d'actions territorialisées (annexé), qui réunit les 8 feuilles de route pour chacune des communes rappelant les enjeux en matière d'habitat propre à chaque territoire et précisant leurs engagements en matière de développement et de diversification de l'offre de logement.

Considérant que le projet de PLH du Grand Ouest Toulousain a fait l'objet d'un premier arrêt par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 octobre et que, conformément à l'Article L302-2 du Code de l'Habitation et de la Construction, le Président du Grand Ouest Toulousain a transmis le projet de PLH arrêté aux 8 communes membres et au SMEAT, qui ont deux mois pour remettre leur avis.

Considérant qu'à l'issue de cette consultation, le projet de PLH pourra être amendé par la Communauté de Communes au regard des avis reçus et sera à nouveau arrêté par le conseil

communautaire (« 2^{ème} arrêt »). Il sera alors transmis à l'Etat, qui devra donner un avis via le CRHH (Comité Régional de l'Hébergement et du Logement). A la réception de cet avis, et éventuellement, après amendement du projet de PLH, le Conseil Communautaire pourra approuver le PLH 2025-2030.

- **Avis de la commune de Lévignac sur le projet de PLH**

Considérant que la Commune de Lévignac, centrale sur le bassin de vie de la Save, souhaite répondre aux besoins apparus lors du diagnostic, notamment en matière de :

- Logement locatif
- Logement en accession sociale
- Diversification de l'offre de logements permettant le maintien à domicile des personnes âgées et-ou en situation de handicap,
- Amélioration de la qualité du logement, notamment dans le centre ancien,
- Développement raisonné de l'habitat, en rapport aux projets communaux, notamment concernant le centre bourg et les opérations d'aménagement programmé incluses dans le projet de modification du PLU,

Considérant que les objectifs communaux de production de logements (120 logements sur 6 années, dont 18 en locatif ou en accession sociale), contenus pages 25 du programme d'actions territorialisées, ainsi qu'en page 11 du programme d'actions thématiques, paraissent réalisables, à la condition que les opérations d'aménagement programmé incluses dans la modification en cours du PLU soient validées,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable au projet de PLH 2025-2030 de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain.

PRECISE que la réalisation des objectifs de production de logements en lien avec les projets de la Commune en centre bourg et sur ses parties périphériques, ne sera atteignable que si la modification du PLU en cours est validée en tant que telle dans les opérations d'aménagement programmé qu'elle prévoit.

DIT que cette délibération sera transmise à la communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain

Pour : 18

Contre : 00

Abstention : 00


Ne prend pas part au vote : 00

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.
Ainsi fait et délibéré le 4 décembre 2024
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.

La secrétaire
Nicole HAAS



Le Maire
Stéphane CHARPENTIER



Le Maire informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ; Fax : 05 62 73 57 40) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 031-213102973-20241204-2024_076-DE