



# Programme local de l'Habitat du Volvestre

Comité de pilotage  
23 septembre 2011

---

## Pourquoi un nouveau PLH dans le Volvestre ?

- Parce que le bilan du précédent PLH est positif, mais que des besoins restent insatisfaits
- Parce que la population évolue et que l'offre de logement doit s'adapter aux nouveaux besoins
- Parce que le marché connaît des points de tension : prix des logements, raréfaction du foncier...
- Parce que l'habitat doit rester au cœur du projet de territoire

## A quels enjeux doit répondre le PLH ?

- Des enjeux liés aux dynamiques internes du territoire :
  - L'accroissement démographique que connaissent la plupart des communes du territoire
    - ⇒ + 2,6 % / an entre 1999 et 2008 en moyenne
  - La perte d'autonomie liée au vieillissement d'une partie de la population
    - ⇒ 18% de la population a plus de 65 ans en 2008, soit 4 points de plus que la moyenne du département
  - L'évolution du profil de ménages
    - ⇒ + 45 % sur les prof. Intermédiaires et + 75 % sur les cadres entre 1999 et 2008

## A quels enjeux doit répondre le PLH ?

- Des enjeux exogènes :
  - L'élaboration du SCOT qui cherche à encadrer la dynamique démographique du territoire
  - La crise économique qui pèse sur les ressources des ménages :
    - ⇒ Accès / maintien dans le logement
    - ⇒ Renchérissement du coût des déplacements professionnels
  - Les tensions qui apparaissent dans les dispositifs de financement du logement : 1% logement, prêts bancaires aux particuliers et aux bailleurs, aides de l'ANAH...

## Qu'est-ce qu'un PLH ?

- Un outil de programmation à la disposition des élus :
  - ⇒ Pour définir et conduire une politique locale de l'habitat
  - ⇒ Un outil qui donne aux élus la possibilité de définir eux même les solutions à apporter aux enjeux qui sont propres à leurs territoires
  - ⇒ Un outil qui permet une programmation des objectifs dans le temps (durée de 6 ans)
  - ⇒ Un outil qui permet une déclinaison locale des orientations arrêtées dans le SCOT du Pays Sud-toulousain

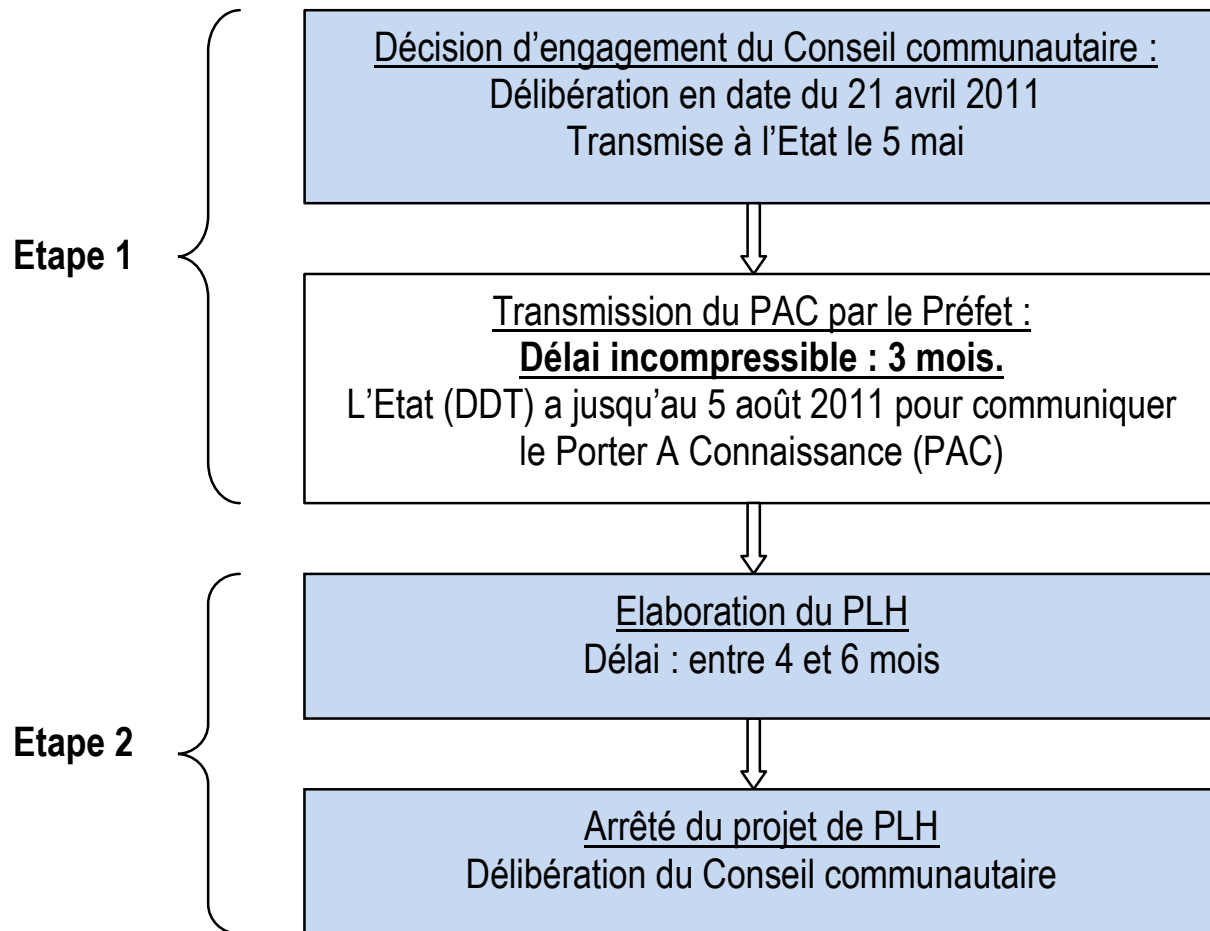
## Qu'est-ce qu'un PLH ?

- Un outil de planification qui intègre les problématiques environnementales :
  - ⇒ Un outil identifié par le Grenelle de l'Environnement
  - ⇒ Un outil qui permet une gestion maîtrisée de l'étalement urbain
  - ⇒ Un outil qui intègre les problématiques énergétiques : performance énergétique des bâtiments...
  - ⇒ Un outil qui facilite une appréhension globale de l'espace : habitat, urbanisation, déplacements, équipements publics (voiries, petite enfance...)

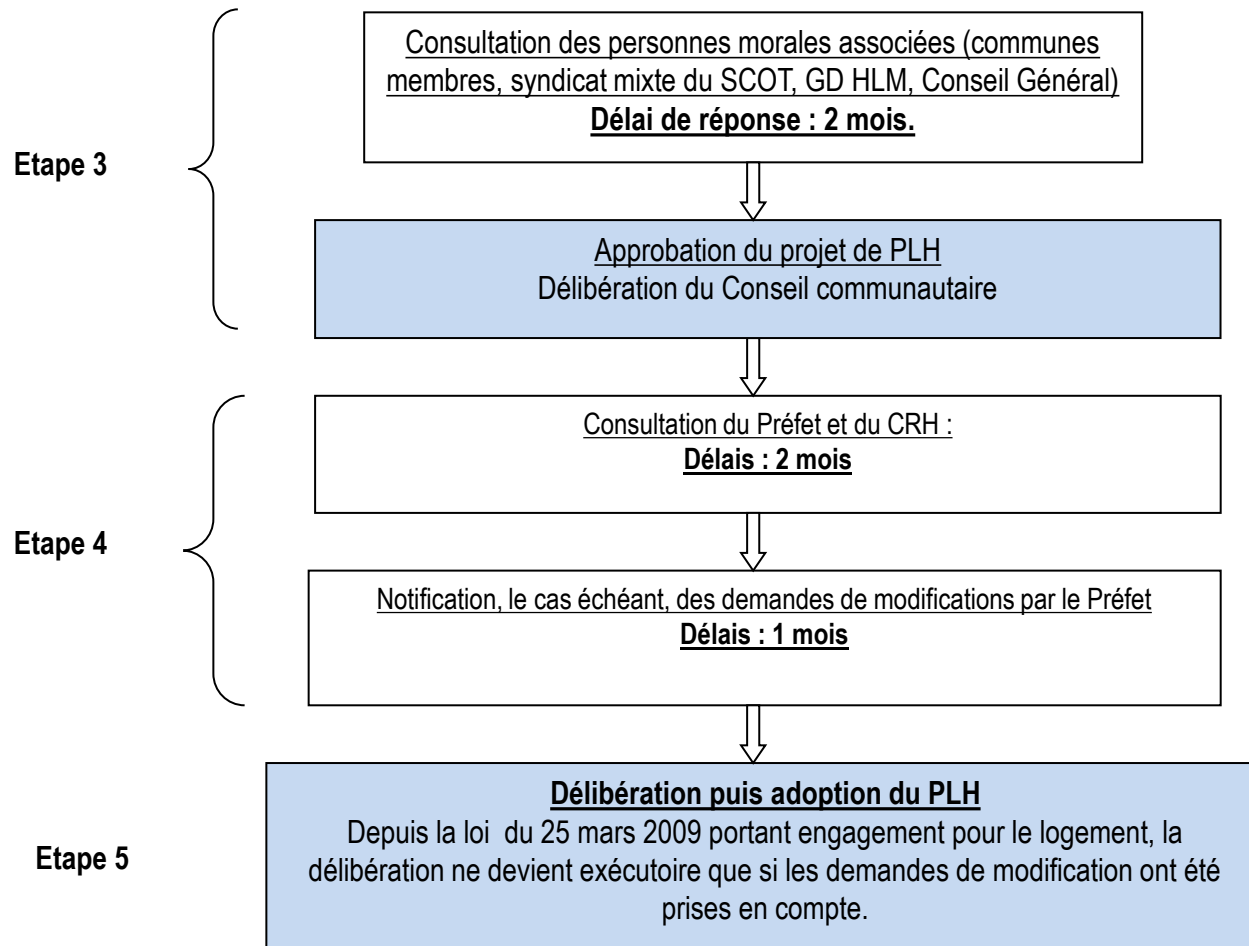
## Elaboration du PLH : le contenu

- Le PLH est composé de trois parties distinctes :
  1. Le diagnostic :
    - Dynamiques et fonctionnement du territoire
    - Dynamique du marché de l'habitat (locatif, constructions neuves, bâti ancien, marché foncier...)
    - Les besoins spécifiques : logement des jeunes, perte d'autonomie et dépendance, handicap...
  2. Les orientations
  3. Le programme d'action territorialisé

# Elaboration du PLH : la procédure



# Elaboration du PLH : la procédure



## Elaboration du PLH : la démarche

- Pour élaborer son nouveau PLH, la CdC du Volvestre à choisi une démarche originale :
  - ⇒ Choix d'élaborer le projet de PLH en régie
  - ⇒ Choix de faire porter la réflexion par les élus au sein d'une commission *ad hoc*
  - ⇒ Choix de travailler à un niveau infra communautaire pour apporter des réponses en phase avec les besoins et les dynamiques observés à l'échelle de chaque territoire
  - ⇒ Choix d'associer étroitement les communes à chaque étape de la procédure

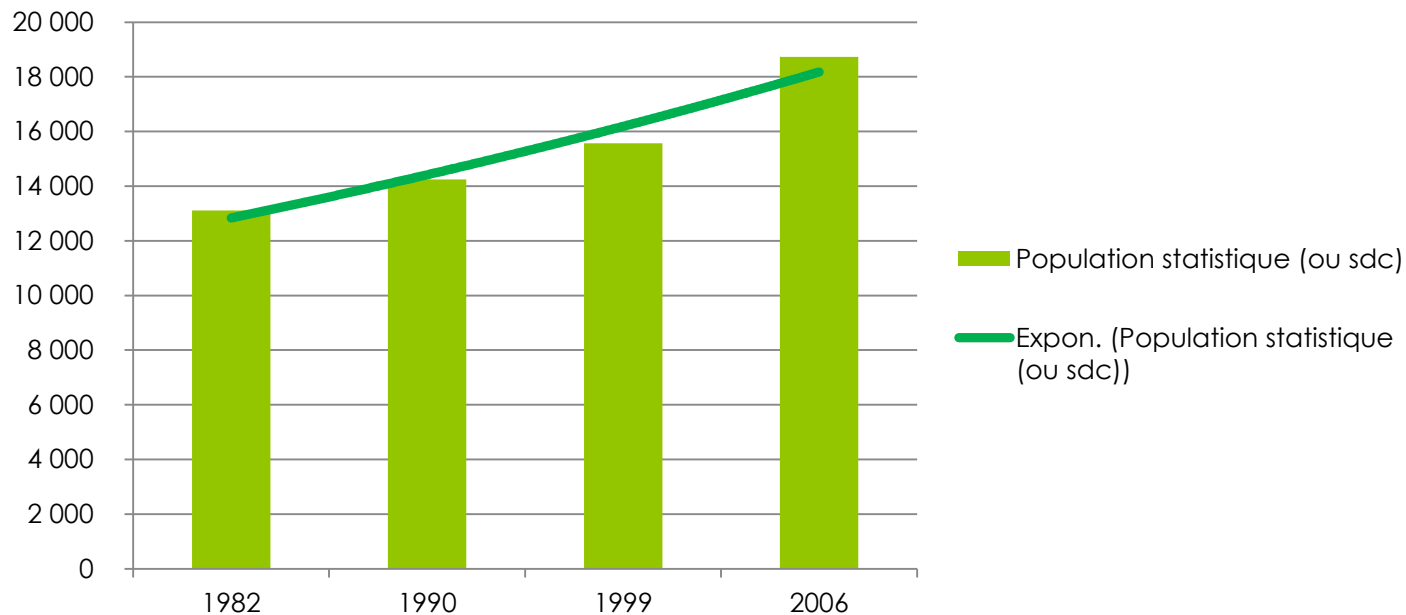
## Identification des enjeux

- Quelques données pour apprécier les enjeux liés à l'habitat dans la Volvestre :
  - ⇒ Les dynamiques de la population
  - ⇒ L'évolution du profil des ménages
  - ⇒ L'activité économique et l'emploi
  - ⇒ Le logement

# Identification des enjeux : la population

- Une population en constante augmentation depuis 30 ans (+ 2,6 % / an entre 1999 et 2008 en moyenne)

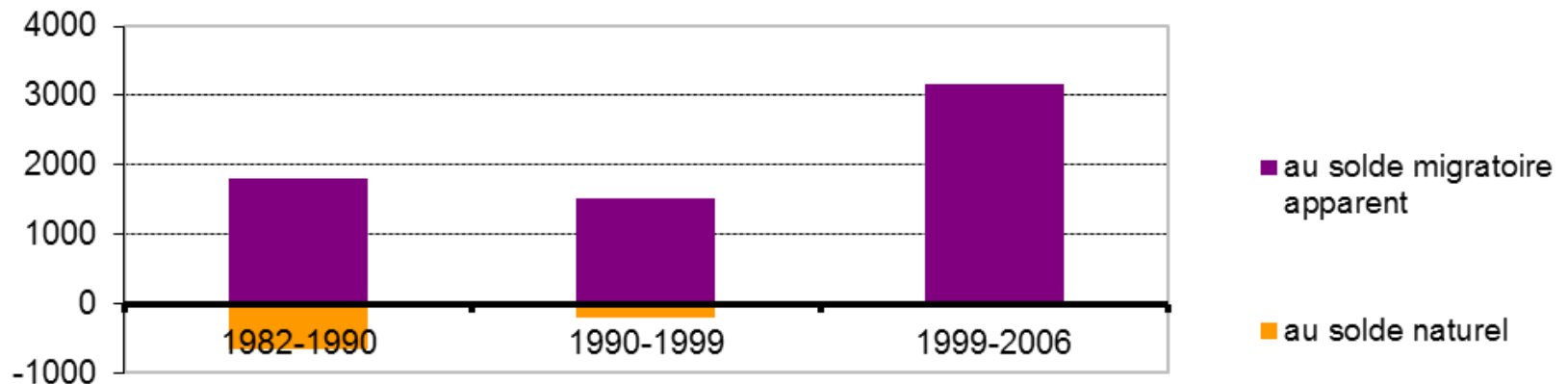
## Population statistique (ou sdc)



Source : INSEE

## Identification des enjeux : la population

- Une croissance démographique portée par l'arrivée de populations nouvelles

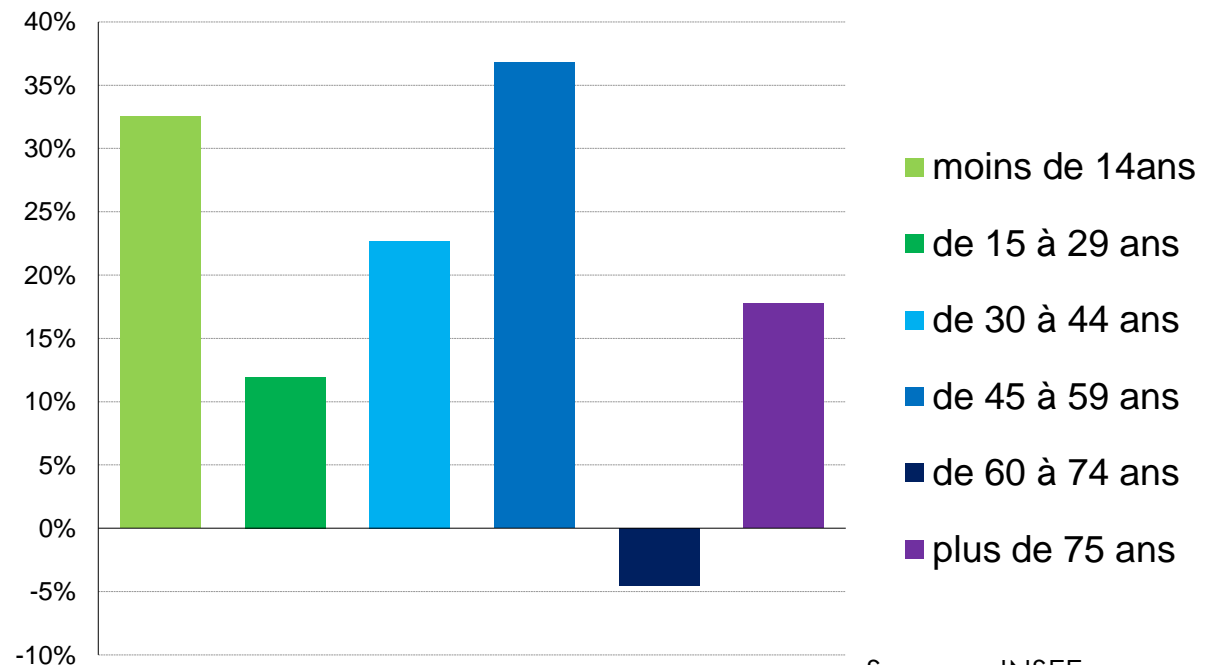


# Identification des enjeux : la population

- Une dynamique démographique portée par les familles avec enfants

Répartition de la population par âge

Evolution 1999-2006



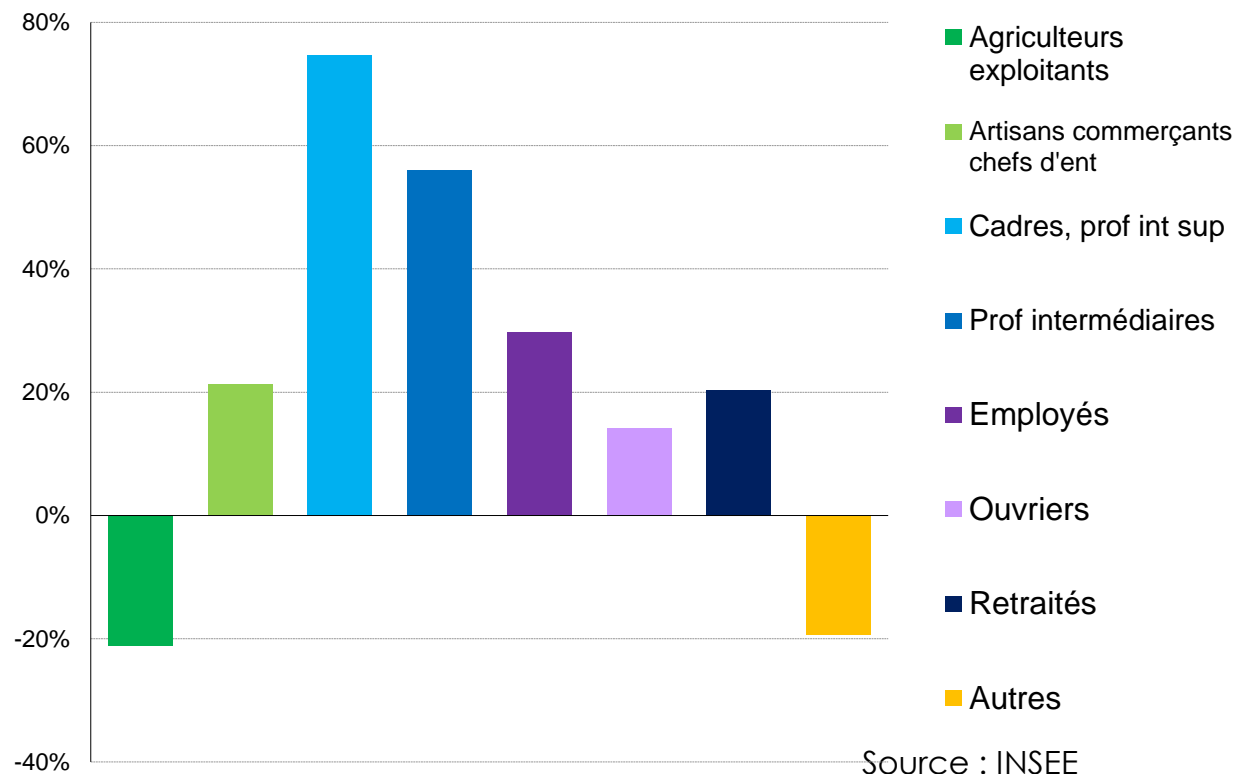
Source : INSEE

# Identification des enjeux : les ménages

- Une forte progression des catégories socio-professionnelles intermédiaires et supérieures

Répartition de la population par CSP

Evolution 1999-2006



# Identification des enjeux : les ménages

- Des ménages en moyenne plus grands que dans l'ensemble du département
- Une tendance toujours à la hausse à rebours de la tendance départementale

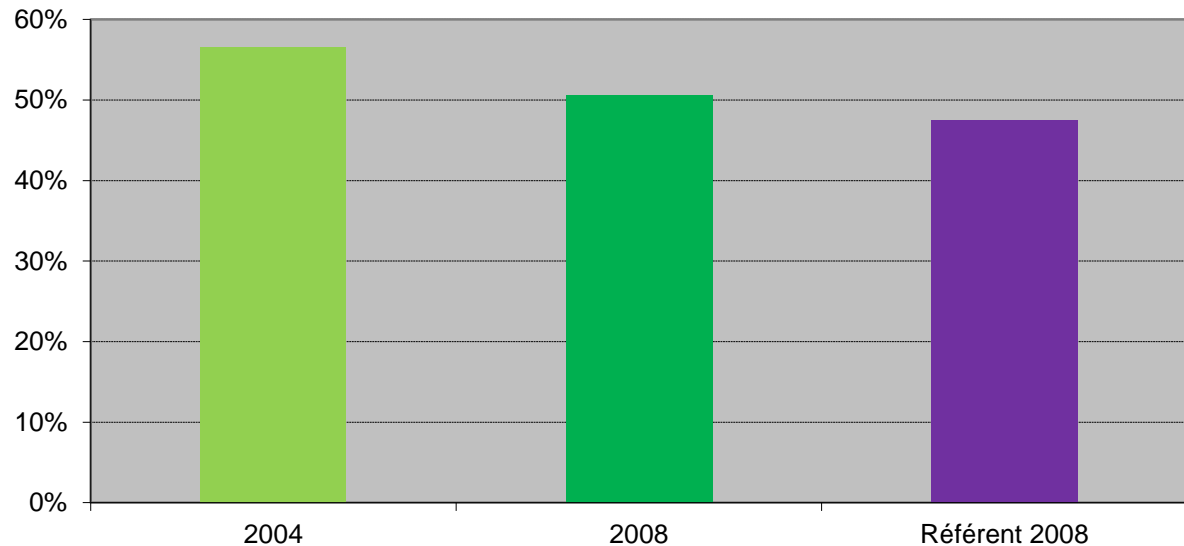
Taille moyenne des ménages	CC Volvestre	Hte Garonne
Evolution 1999-2006	+ 0,59 %	- 4,41 %

## Identification des enjeux : les revenus

- Une progression du niveau de revenu global de la population

Taux de foyers  
non imposés

Evolution  
2004-2008

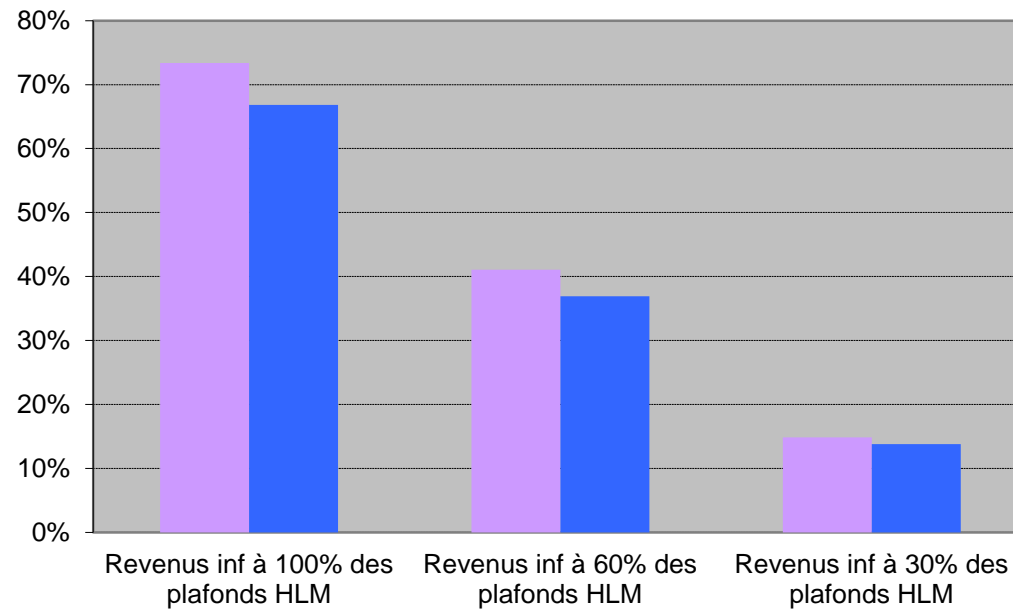


# Identification des enjeux : les revenus

- 73 % de la population résidente susceptible de prétendre à un logement social

Revenus des ménages rapporté aux plafonds HLM

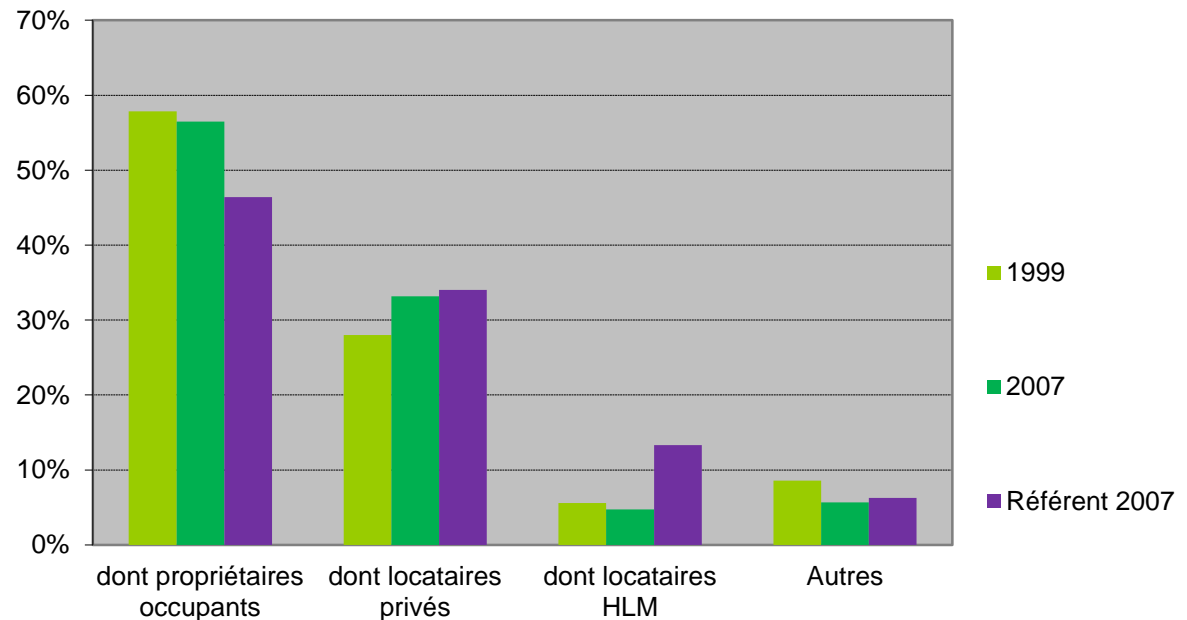
(Données 2007)



## Identification des enjeux : les revenus

- Les ménages à faible revenu : une réalité qui concerne prioritairement le **parc de logements privés** (propriétaires et locataires)

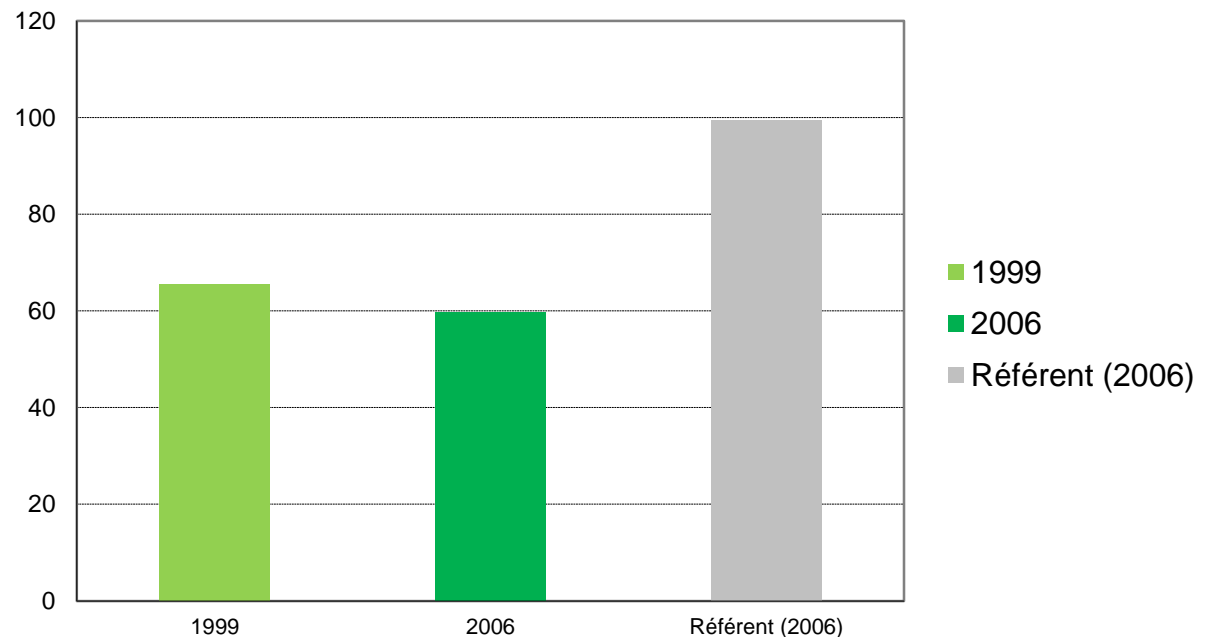
Ménages dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM



## Identification des enjeux : l'activité

- Une population active moins liée au territoire pour les relations de travail

L'indicateur de concentration d'emploi en recul sur la période 1999-2006

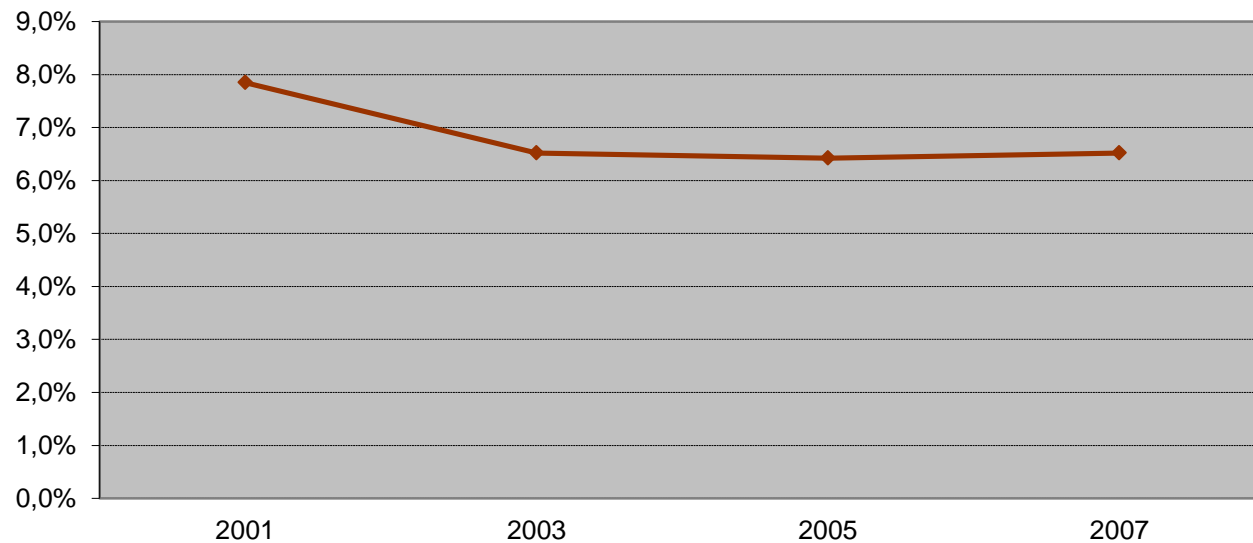


Réf. = Haute Garonne

Source : INSEE

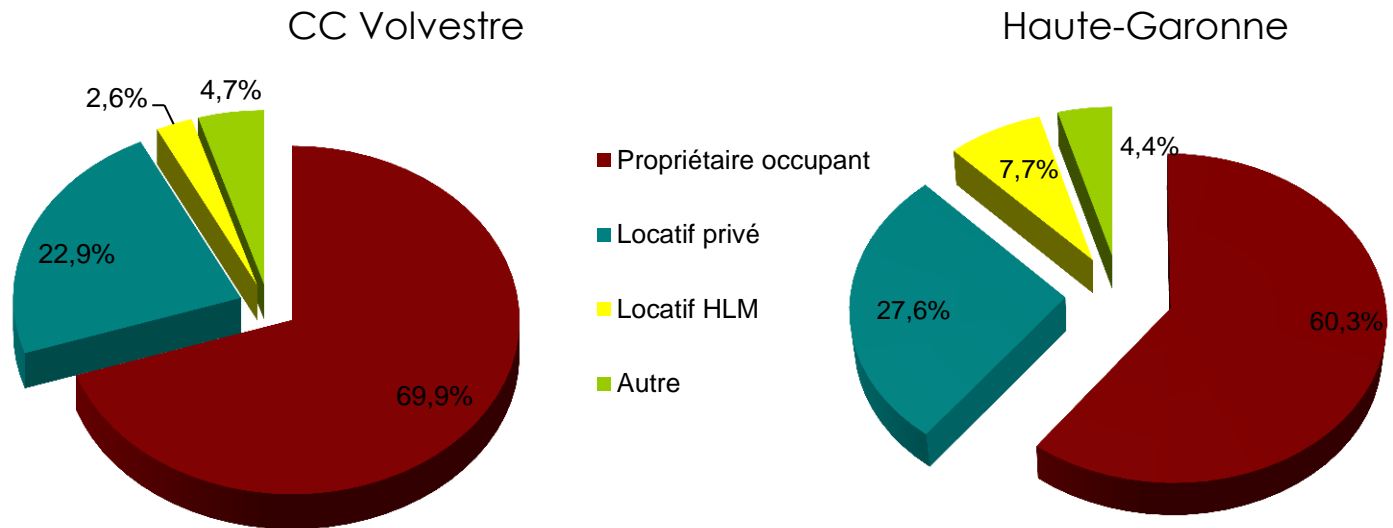
## Identification des enjeux : le logement

- La vacance de plus d'un an en recul mais toujours importante, notamment dans les centre-bourgs



## Identification des enjeux : le logement

- Un mode d'occupation du logement caractérisé par :
  - ⇒ La prédominance du modèle « propriétaire occupant »
  - ⇒ Sur le marché locatif, une prééminence du parc privé



# Identification des enjeux : le logement

- Une dynamique de construction qui s'est accélérée entre 2004 et 2008

La construction neuve	1999-2003	2004-2008	Réfèrent 2004-2008
Nombre de logements produits par an*	154	238	29 427
<b>Indice de construction **</b>	<b>9,88</b>	<b>12,68</b>	<b>11</b>

\* SITADEL : nombre de logements mis en chantier

\*\* Nombre de logements construits par an pour 1000  
habitants

sur RP 99

sur RP 06

sur RP 06

## Identification des enjeux : le logement

- Un recul observé sur le logement individuel au profit du collectif entre 2004 et 2008

Types de construction	1999-2003	2004-2008	Référent 2004-2008
Nombre de logements	842	1 075	131 452
dont individuels (%)	90,38%	72,74%	59,91%
dont collectifs (%)	9,62%	27,26%	40,09%
dont logements publics* (%)	9,03%	0,65%	7,79%
dont usage residences secondaires (%)	1,19%	0,65%	4,48%

\* maîtrise d'ouvrage : OPHLM, OPAC, société d'HLM, SEM, EPIC, collectivités locales et leurs EPA

Source : SITADEL