

Une politique habitat solidaire

de l'agglomération toulousaine

Conscient d'appartenir à un espace plus large, le Sicoval décline ses politiques dans un esprit de solidarité avec la grande agglomération toulousaine. Celle-ci compte 15 000 nouveaux habitants chaque année. L'habitat est un enjeu de taille auquel la Communauté d'Agglomération prend pleinement part.

Permettre à chacun de se loger, quels que soient son âge, ses ressources, sa situation familiale ou professionnelle : un projet ambitieux, mais une nécessité impérieuse. C'est le challenge que les élus de la Communauté d'Agglomération ont relevé en adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2004-2009. Car le défi était de taille : dans les années 2000, notre territoire se caractérisait par un foncier parmi les plus chers de l'agglomération toulousaine, un rythme de construction annuel faible (400 à 500 nouveaux logements) et 69 % d'habitat pavillonnaire. Aujourd'hui, on constate que ce PLH a enclenché une véritable dynamique de relance de la production de logements et de diversification des formes urbaines. C'est cette dynamique que les élus ont reconduite à travers le nouveau Programme Local de l'Habitat 2010-2015. L'élaboration de ce nouveau PLH s'appuie sur la politique d'aménagement du territoire à l'échelle de la grande agglomération toulousaine définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui est aujourd'hui soumis à enquête publique (lire encadré page 9).

Le SCOT, un outil de planification

Le SCOT est un instrument de planification qui définit les principes fondamentaux d'organisation de l'espace à moyen et long termes. Son objectif est de garantir le développement maîtrisé des territoires en traitant simultanément les questions d'habitat, d'économie et d'emploi, de transports, d'environnement et de gouvernance. Ses orientations stratégiques (lire Dossier Sicoval Info n°49) s'imposent aux politiques sectorielles (PLH, Plan des Déplacements Urbains...) mais aussi aux documents d'urbanisme des communes : les Plans d'Occupation des Sols (POS) devront être mis en cohérence avec le SCOT immédiatement après son approbation définitive, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) auront 3 ans pour le faire. Dès lors, toute demande de permis de construire (de lotir...) devra respecter les prescriptions du SCOT reprises dans les POS et les PLU, sans que les communes puissent y déroger.

Maîtriser l'urbanisation

Le territoire du Sicoval appartient au SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine (117 communes, 940 000 habitants, 465 000 emplois). Ce SCOT comprend 4 grandes orientations pour l'aménagement de l'ensemble de cet espace à l'horizon 2030. « La 1^{re} d'entre elles vise à maîtriser l'urbanisation en divisant par deux la consommation d'espaces naturels et agricoles pour des projets



« La 1^{re} mesure du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine vise à maîtriser l'urbanisation en divisant par deux la consommation d'espaces naturels et agricoles pour des projets d'aménagement. Dans le domaine du logement, cela ne pourra se faire qu'à travers la densification de l'habitat »

François-Régis Valette,
Président du Sicoval

d'aménagement, explique François-Régis Valette, Président du Sicoval et 1^{er} Vice-Président du SMEAT*. Dans le domaine du logement, cela ne pourra se faire qu'à travers la densification de l'habitat ».

« Polariser » le développement des territoires

Sa 2^e orientation pose le principe d'un développement polarisé des territoires, c'est-à-dire favoriser l'accueil habitants, des activités économiques et commerciales, des équipements et des services autour de centres urbains actuels (tel que la partie Nord de notre territoire) ou futurs (tel que le « Triangle Sud » composé des communes d'Ayguës, Baziège et Montgiscard). Et les enjeux sont de taille : « pour le Sicoval, cela représente plus de 40 000 nouveaux habitants à accueillir d'ici 2030, la construction de 1 000 à 1 300 nouveaux logements de tous types par an, la création de 12 000 à 14 000 emplois supplémentaires, ajoute François-Régis Valette. Ces centres urbains ne seront pas les seuls à supporter l'effort demandé. Mais sur une bonne partie du territoire, le SCOT prévoit un développement mesuré afin de préserver les espaces naturels et agricoles ».

Relier les territoires et piloter le projet

La 3^e orientation du SCOT veut « relier les territoires », c'est-à-dire regrouper l'habitat, les emplois, les services et les équipements dans des bassins de mobilité caractérisés par un réseau multimodal de transports collectifs (alliant train, bus, métro, tram...). La Communauté d'Agglomération a déjà fait des propositions dans ce sens (lire Dossier Sicoval Info n°46) : création d'une gare multimodale (train, métro, bus...) à Labège-Innopolis, desserte cadencée en train du Triangle Sud (toutes les 20 à 30 minutes), rabattement par bus express (passant par l'autoroute) entre ces communes du Sud et la gare multimodale, et création d'une liaison transversale entre le terminus du bus en site propre de la RD 813 (Castanet) et la gare multimodale de Labège. Enfin, dans le cadre de sa 4^e orientation, le SCOT met en place un outil de veille chargé de vérifier que tous les actes que les collectivités prendront en matière d'aménagement du territoire respecteront ces orientations.

* Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine en charge du SCOT
(suite page 10)

Enquête publique sur le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Du 15 décembre 2010 au 4 février 2011, tous les acteurs du territoire (habitants associations, chefs d'entreprises...) sont appelés à venir donner leur avis sur le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de la Grande Agglomération Toulousaine. Un dossier de présentation et un registre de remarques seront mis à disposition de la population dans les 36 mairies et au siège du Sicoval.

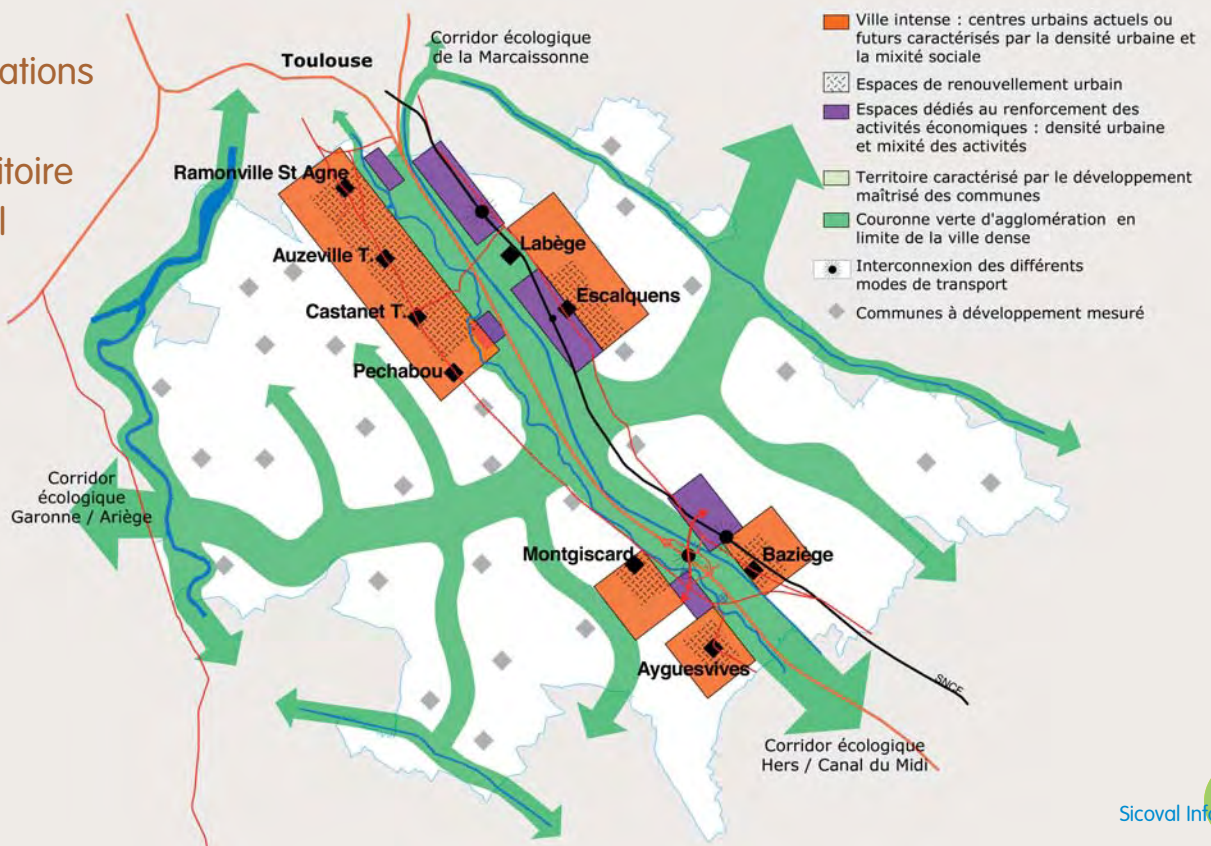


Des permanences d'information seront également organisées par des commissaires enquêteurs. Cette contribution des citoyens viendra compléter les remarques déjà émises par différents organismes publics (Etat, collectivités locales...) sur le projet de SCOT dont l'approbation définitive est prévue fin juin 2011 et son entrée en vigueur au mois de septembre suivant.

Plus d'info : www.sicoval.fr
www.toulouse2015.org

dossier

Les orientations du SCOT sur le territoire du Sicoval



La densification en question

« Le concept de densification est différent selon que l'on intervient dans un quartier ancien ou nouveau », explique Jean-Yves Puyo, Vice-Président de l'Association des professionnels de l'urbanisme de Midi-Pyrénées (APUMP).

Dans les quartiers anciens, la solution peut consister à accompagner les propriétaires d'un pavillon individuel à l'agrandir, pour aménager un nouveau logement. Il est aussi possible de construire en divisant la parcelle ou en aménageant un 2^e logement en chartreuse*. « On double ainsi la population en utilisant les mêmes réseaux (rues, eau, assainissement ...) », ajoute Jean-Yves Puyo. Une « mauvaise pratique » actuelle dans les centres anciens consiste à détruire plusieurs petites maisons contiguës pour faire un immeuble et des parkings, « on dénature totalement le paysage urbain et les riverains le vivent très mal ».

Dans les nouveaux quartiers d'habitat, « il s'agit de jouer sur la mitoyenneté, par des maisons de ville, de l'individuel superposé**, mêlés à de petits collectifs de 3 étages maximum ». Pour être vivants, ces nouveaux quartiers doivent comprendre des commerces, des services, des équipements de proximité, des cheminements piétonniers et cycles, et des transports collectifs : « on cherche en effet à réduire au maximum l'utilisation de la voiture », précise Jean-Yves Puyo. « Grâce à la densité et à la mitoyenneté, on utilise moins de terrain, les parcelles sont moins chères à aménager et à vendre, et on peut créer de beaux espaces publics, des espaces de jeux, de verdure... »

* logement en fond de parcelle ou de jardin

** un appartement en rez-de-chaussée avec jardin et un appartement au second avec une grande terrasse



“ Le nouveau PLH (...) fixe des objectifs en matière de production et de mixité qui s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCOT. Il prévoit également de prendre en compte les besoins des publics spécifiques, de faciliter l'accès des habitants à l'information sur le logement et d'accompagner les communes dans le développement d'un habitat équilibré et solidaire ”



Claude Ducert, Vice-Président en charge de l'Aménagement de l'espace et du PLH.

cinquante d'hectares de réserves foncières sur une dizaine de communes depuis 2004. Les opérations du Sicoval sont encadrées par la Charte Qualité Habitat qui vise à allier une dynamique de production diversifiée de logements avec la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

Mixité sociale : des objectifs globalement atteints

La diversification des types de logements, 2^e objectif de PLH 2004-2009, présente également un bilan positif. 1 674 logements locatifs sociaux ont été autorisés sur cette période, soit 279 / an en moyenne pour un objectif initial de 200. Le Sicoval a accompagné cette dynamique en attribuant aux opérateurs sociaux les aides à la pierre qu'il gère pour le compte de l'Etat, et en intervenant sur ses fonds propres (600 000 €). Si 92 % de ces nouveaux logements sociaux sont concentrés au Nord, on note le développement de petites opérations dans des communes plus rurales. Dans cette nouvelle offre de logements locatifs sociaux, on compte 1 071 logements familiaux. Au 1^{er} janvier 2009, la part de l'ensemble des logements sociaux familiaux présents sur le territoire représentait 9,8 % de l'ensemble des résidences principales, contre 8,7 % en 2001. L'objectif des élus est d'atteindre 15 % d'ici 2020. Sur la période 2004-2009, on note également une augmen-

(suite de la page 9)

Une relance de la production de logements sur la bonne voie

Les élus de la Communauté d'Agglomération, à travers le Programme Local de l'Habitat 2004-2009, avaient « anticipé » une partie des exigences du futur SCOT. Ils lui avaient affecté 3 objectifs dont le premier portait sur la relance d'une dynamique globale de production de 850 à 1 000 logements / an en limitant la consommation d'espace. Depuis 2004, 965 logements en moyenne ont été autorisés chaque année sur notre territoire, même si 75 % d'entre eux l'ont été dans les 6 communes du Nord du territoire (Auzville, Castanet, Escalquens, Labège, Ramonville et Pechabou). 50 % de la production de logements sont issus d'opérations d'aménagement maîtrisées par les collectivités (Sicoval, communes). La Communauté d'Agglomération a également constitué une

Points de vue,



« Me déplaçant en fauteuil roulant, j'avais fait installer un monte-personne chez moi, mais il n'a jamais fonctionné correctement et devenait dangereux. Pour m'équiper d'un nouveau monte-personne aux normes, j'ai demandé une aide au Sicoval, via l'ANAH*. J'ai ainsi reçu 5 600 € pour réaliser les travaux. »

Bernard Antony, habitant de Nouelles

* Agence Nationale de l'Habitat



« Avec l'arrivée de notre 1^{er} enfant, mon amie et moi avons pu bénéficier d'un logement social plus grand que celui que nous occupions avant. Ensuite, nous avons cherché à acheter une maison ou un appartement, mais c'était trop cher. Aujourd'hui, nous sommes à la recherche d'un terrain pour construire une maison, solution qui correspond mieux à notre projet. »

Guillaume Carrière, habitant de Labège



« Ma fille et moi venons de nous installer dans un logement social de Lauzerville, un T3 très lumineux avec jardin. J'ai voulu emménager à Lauzerville parce que j'y ai passé une partie de mon enfance, que j'y suis très attachée et que je voulais que ma fille connaisse la vie de village. De plus, cela me permet de me rapprocher de mes parents »

Marjorie B., habitante de Lauzerville



dossier



tation de la part du logement collectif. L'accession à la propriété s'est aussi bien développée grâce aux dispositifs de Prêt Social à la Location Accession, de PASS Foncier® et à l'offre de petits lots à bâtir à prix maîtrisés. Concernant le parc privé, 132 logements anciens ont été réhabilités grâce aux aides à la pierre (1,1 million d'euros) versées par la Communauté d'Agglomération pour le compte de l'ANAH* et l'opération de sauvegarde puis de reconstruction-démolition des Floralies, copropriété en grande difficulté située à Ramonville, avance. La construction de 700 logements étudiants a également été accompagnée. « Notre territoire manque cependant encore de logements à loyers très modérés, d'urgence et pour les jeunes en insertion, précise Lucie Voinchet, Vice-Présidente en charge de la Solidarité et de la Cohésion sociale. Et en matière d'accueil des gens du voyage, malgré la rénovation des aires de Labège, de Castanet-Auzeville et le projet de réhabilitation de celle de Ramonville, nous manquons toujours de places. Mais nous travaillons à y remédier ».

Une bonne appropriation du PLH par les communes

Le 3^e objectif du PLH 2004-2009 était de mobiliser les 36 communes autour de ses enjeux de production et de mixité. Elles ont été rassemblées en 6 groupes partageant des caractéristiques similaires et réunies une fois par an afin

de sensibiliser les élus, mutualiser les objectifs de production et de mixité, partager les expériences... Parallèlement, le service d'Urbanisme opérationnel de la Communauté d'Agglomération aide les communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Un Observatoire Communautaire de l'Habitat a également été créé afin d'évaluer l'impact des politiques en cours et de constituer un outil d'aide à la décision pour les communes.

2010-2015 : poursuivre et renforcer les efforts

Le PLH 2010-2015, aujourd'hui en phase de validation, « poursuit et renforce notre politique de l'habitat, explique Claude Ducert, Vice-Président en charge de l'Aménagement de l'espace et du PLH. Il fixe des objectifs chiffrés en matière de production (1 000 nouveaux logements familiaux par an) et de mixité (50 % de logements aidés). En cela, il s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT. Il prévoit également de prendre en compte les besoins des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes, gens du voyage...), de faciliter l'accès des habitants à l'information sur le logement et d'accompagner toujours plus les communes dans le développement d'un habitat équilibré et solidaire sur le territoire ».

* Agence Nationale de l'Habitat

(suite page 12)

Zoom sur les opérations habitat menées par le Sicoval

Lancées pour la plupart dans le cadre du PLH 2004-2009, les opérations d'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat sur le territoire se multiplient aujourd'hui. Présentation.

Le quartier du Pont de Bois à Auzeville

Sur 45 ha, ce quartier comprendra à terme 409 logements « familiaux » de tous types (logements locatifs sociaux, logements en location-accession, lots à bâtir...) et environ 300 logements étudiants. Il est doté d'un groupe scolaire et compte déjà quelques entreprises. Prochainement, la partie du quartier en bordure de la RD 813 (desservie par le Bus en Site Propre) accueillera un supermarché, des services et des commerces de proximité, des bureaux, des logements et une école d'enseignement supérieur avec sa résidence étudiante. Ce quartier a été choisi par l'association Architecture et Maîtres d'Ouvrage (AMO) pour réaliser une opération d'habitat individuel dense (55 logements sur 8 500 m²), exemplaire dans les domaines de la gestion de l'énergie et du développement durable.

Source : Gofar Immobilier - Société EPSO

Auzeville-Tolosane
Quartier du Pont de Bois
Programme : 529 logements
Délai de réalisation : 2005/2011

Castanet-T / Péchabou
Eco-quartier
Programme à l'étude
Démarrage des études en 2010

Deyme
Quartier Canto Cocut
Programme : 90 logements
Délai de réalisation : 2009/2011

L'opération Canto Cocut à Deyme
Cette opération regroupera, sur moins de 6 hectares (ha), 88 logements : 23 logements locatifs sociaux, 19 logements en location/ accession, 37 lots à bâtir en construction libre et 9 logements clés en main et en accession libre. Ce projet est placé sous le signe de la concertation : un représentant des riverains a été associé au comité de pilotage de l'opération et des réunions publiques régulières sont organisées.

Auzielle
Quartier des Contours
Programme à l'étude
Délai de réalisation : 2010/2013

Escalquens
Quartier des Capitouls
Programme à l'étude
Délai de réalisation : 1^{re} tranche 2010/2013

Belberaud
Quartier Couloumié
Programme : environ 90 logements
Délai de réalisation : 1^{re} tranche 2009/2011

Montlaur
Quartier Bourdette
Programme : 150 logements
Délai de réalisation : 1^{re} tranche 2011
2^e tranche : 2012

Labastide-Beauvoir
Programme à l'étude
En plusieurs tranches, 1^{re} tranche 2010/2012

Montgiscard
Quartier Bruxelles
Programme à l'étude

Montgiscard
Quartier Cantalouze
Programme à l'étude
Délai de réalisation : 2010/2012

Baziège
Quartier Borde Blanche
Programme à l'étude
Délai de réalisation : 1^{re} tranche 2010/2013

Ayguesvives
Quartier En Turet
Programme : 160 logements
Délai de réalisation : 1^{re} tranche 2008/2011
2^e tranche : 2013

La Résidence d'En Turet à Ayguesvives

En continuité du village, à proximité d'une école, du collège, de la mairie et d'un petit centre commercial, la Résidence d'En Turet comprendra à terme 160 logements sur 6,5 ha. Lors de la 1^{re} tranche de travaux, l'implantation d'un centre médical est projetée. Seront également proposés : 18 lots à bâtir, 16 logements locatifs sociaux, 35 maisons en accession sociale à la propriété à prix abordable et 39 logements (appartements ou maisons) en accession libre à la propriété. Cette opération est exemplaire en terme de développement durable : réseau de chauffage collectif au bois, cheminements piétonniers et cycles, éclairage public économe...