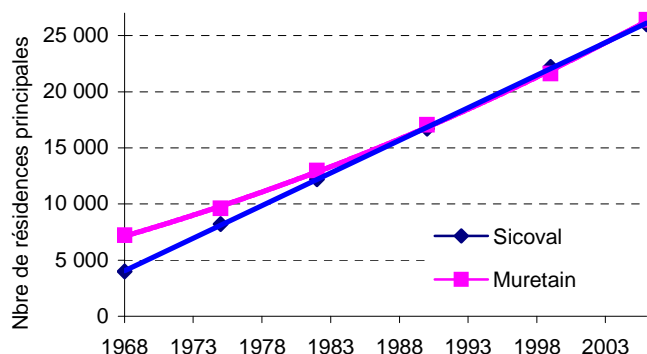
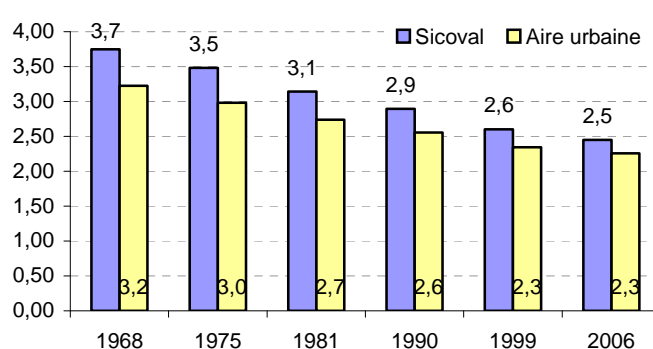


2.1 Habitat et logement : mettre en œuvre le PLH

Evolution du nombre de logements



Evolution de la taille des ménages



Source : INSEE

Depuis 1968, le nombre de logements croît de façon continue sur le territoire. Les logements ont plus que triplé sur le Sicoval entre 1975 et 2006 alors que sur l'aire urbaine le nombre de logements a seulement doublé. Depuis 1990, la croissance (en pourcentage) du nombre de logement est la même sur le Sicoval que sur l'aire urbaine.

Parallèlement, la taille des ménages diminue depuis 1968. Cela s'explique par les évolutions socio-démographiques suivantes : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces, la mise en couple de plus en plus tardive...

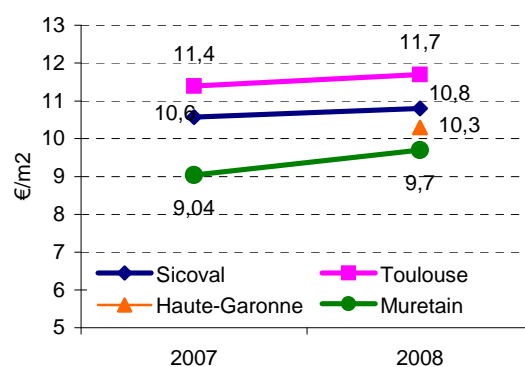
Bien que le Sicoval affiche une moyenne supérieure (2,5 personnes par ménage) que l'aire urbaine toulousaine (2,3), la taille des ménages diminue plus rapidement sur le Sicoval que sur l'aire urbaine. Pour finir, le taux de logements vacants, inférieur à 4% en 2006, est assez stable depuis 1990 et en dessous des taux du département et de l'aire urbaine.

Tous ces facteurs expliquent la croissance moins rapide de la population du Sicoval en comparaison avec l'aire urbaine (depuis 1999).

Evolution des loyers des logements privés

Sur le Sicoval, 33%¹ des habitants sont locataires. Le coût des loyers du secteur privé sur le territoire est au dessus de la moyenne départementale. Les loyers sont 8% moins élevés que sur la commune de Toulouse. Par contre, les loyers sur le Sicoval étaient 17% et 11% plus chers que sur le Muretain, respectivement pour les années 2007 et 2008.

Source : CLAMEUR



Marché de la revente

Avec des prix plus élevés que sur le reste de l'aire urbaine toulousaine, le marché de la revente (logements de plus de 5 ans) sur le Sicoval est peu accessible aux ménages à revenus modestes et moyens. Ainsi, sur les 10 dernières années 67 % des acquéreurs d'un bien immobilier de plus de 5 ans, appartiennent à des catégories socio-professionnelles dites supérieures.

	Prix 2007	Sicoval	Aire urbaine
maisons en €		295 000	251 900
appartements en €/m ²		2 500	2 400

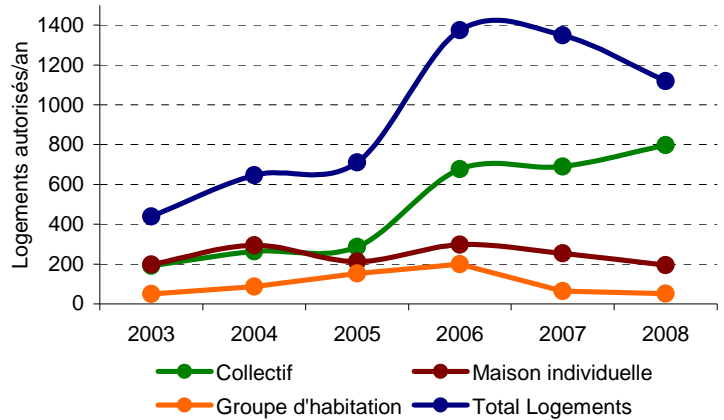
Source : Perval

¹ Sur le Sicoval, 33% des habitants sont locataires dont 23 % sur le parc locatif privé et 10 % sur le parc locatif social

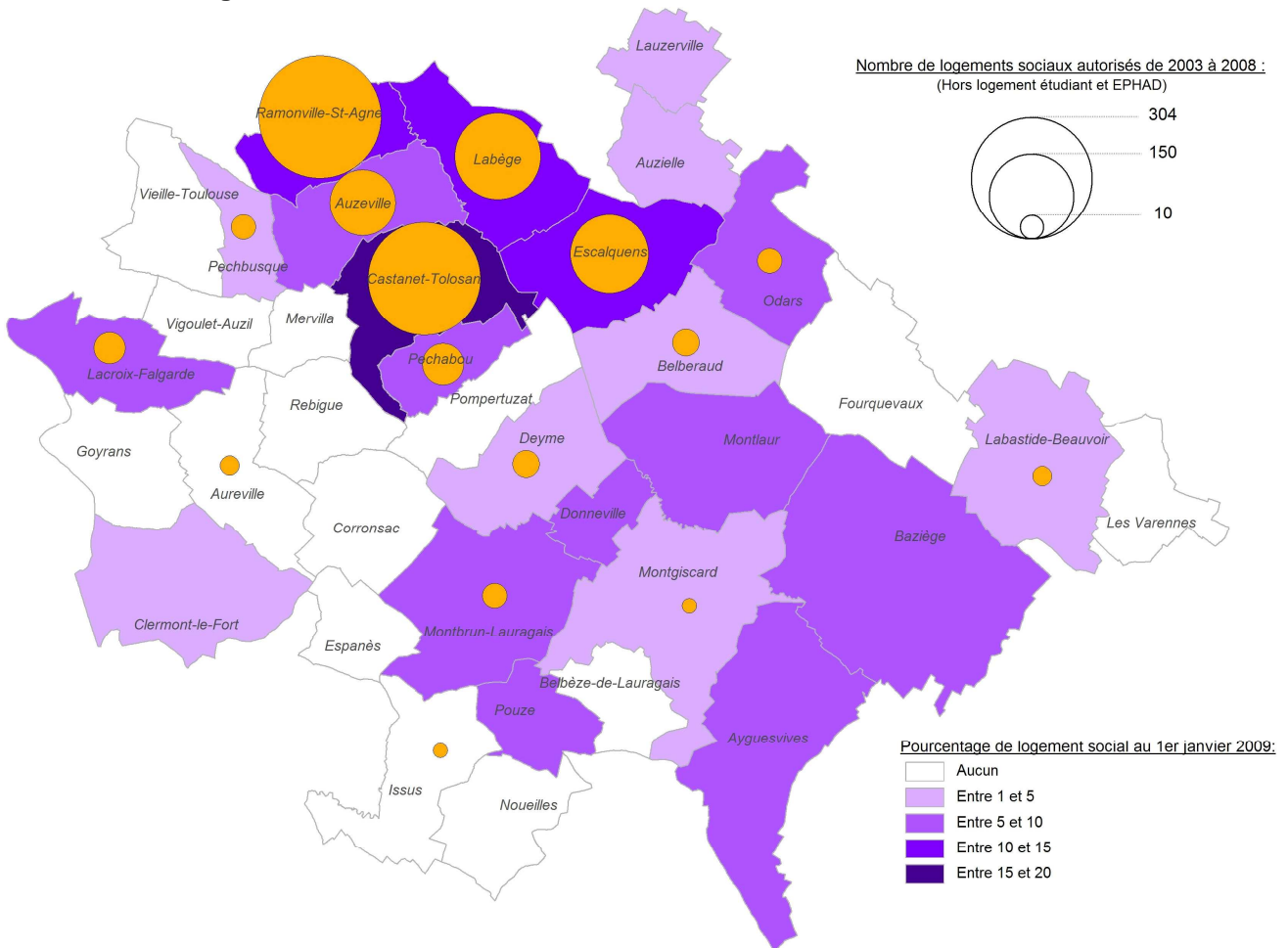
Evolution des formes urbaines

La production annuelle de logements sur le territoire est en forte augmentation depuis 2006. Ceci provient d'un accroissement des autorisations de logements collectifs. Cependant, la part de la maison individuelle reste prépondérante sur le territoire (68% de l'ensemble du parc.²) Seuls Labège et Ramonville ont une part de logements collectifs supérieures à celle de l'individuel.

Source : Sicoval (Observatoire de l'Habitat)



Nombre de logements sociaux familiaux



Source : Sicoval (Observatoire de l'Habitat)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) oblige les trois communes de plus de 3 500 habitants³ de proposer 20% de logements sociaux sur l'ensemble de leur parc. Ce taux n'est pas respecté sur le Sicoval même si Castanet-Tolosan s'en rapproche. Par ailleurs, dans le cadre du Programme Local d'Habitat (PLH), le Sicoval s'est fixé un objectif moyen de 15% de logements locatifs sociaux familiaux⁴ sur l'ensemble du territoire. En 2009 ce taux est de 9,8%.

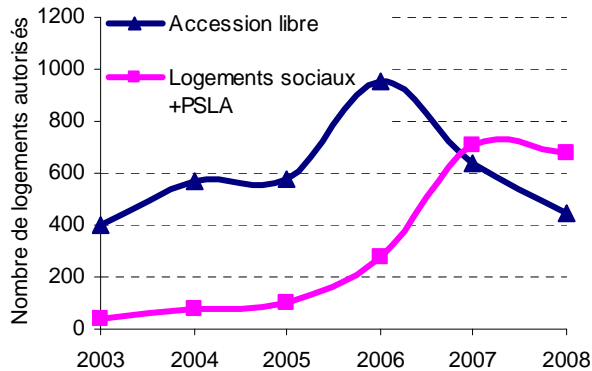
Toutefois, le nombre important de logements sociaux autorisés entre 2003 et 2008 devrait permettre de poursuivre les efforts faits dans ce domaine afin d'atteindre progressivement les seuils réglementaires et les objectifs fixés.

² INSEE, Recensement de la population 2006

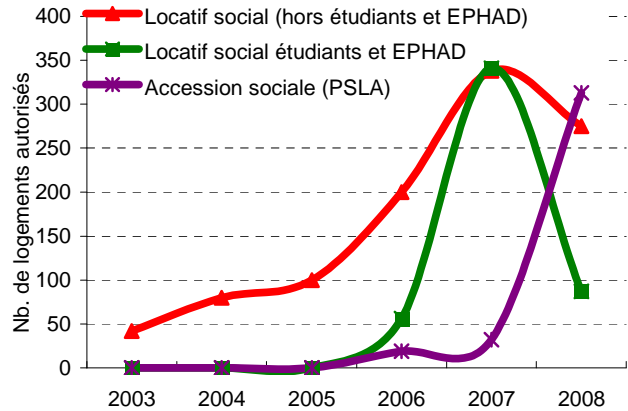
³ Communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, soit Castanet-Tolosan, Ramonville et Escalquens

⁴ Hors logements étudiants, EPHAD et PSLA

Evolution des autorisations de logements



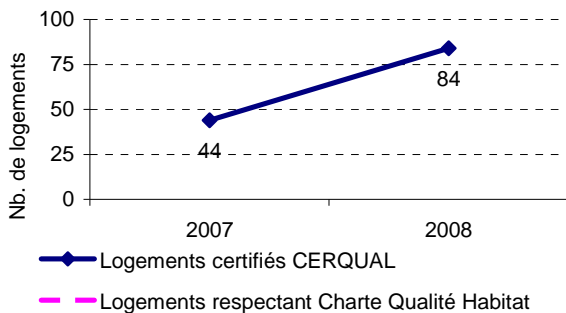
Evolution de la mixité des logements



Source : Sicoval (Observatoire de l'Habitat)

On constate une nette augmentation de la production de logements aidés sur le territoire depuis 2006. En 2008, 27% des logements autorisés sont à caractère social familial (locatif). Cette augmentation a été accrue en 2007 grâce à un effort sur les logements étudiants et pour personnes âgées. En 2008, cet effort a été porté par des logements en accession sociale (PSLA).

Nombre de logements certifiés (CERQUAL et Charte Qualité Habitat)⁵



Le nombre de logements intégrant des exigences plus strictes que la réglementation en matière de protection de l'environnement reste mineure (moins de 7% des logements livrés en 2008).

Source : Sicoval/QUALITEL

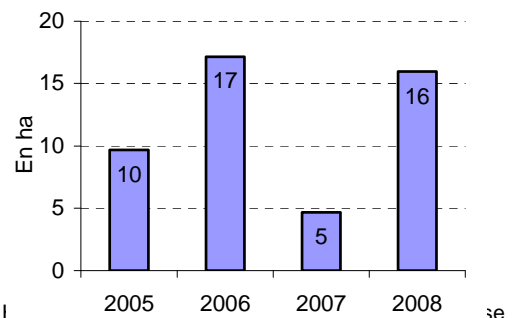
Nombre de places pour les gens du voyage⁶ en 2008 est de 60 sur les 128 prévus par le schéma départemental (Ratio de 47%), cependant sur ce total, 20 places restent à réhabiliter sur la commune de Ramonville. La future création d'une aire d'accueil sur la commune d'Escalquens (21 places) devrait augmenter l'offre et réduire l'écart avec les seuils imposés par la loi. Sur la Haute-Garonne, 74 % des aires d'accueil pour les gens du voyage ont été réalisées par rapport à la réglementation (710 places sur 962)⁷.

Source : Sicoval/SIEANAT

Acquisitions foncières du Sicoval pour des opérations d'habitat (ha/an)

Le Sicoval acquiert annuellement du foncier afin de constituer des réserves pour des opérations d'habitat futures. En 2008, le Sicoval dispose de 47 hectares.

Source : Sicoval (Observatoire de l'Habitat)



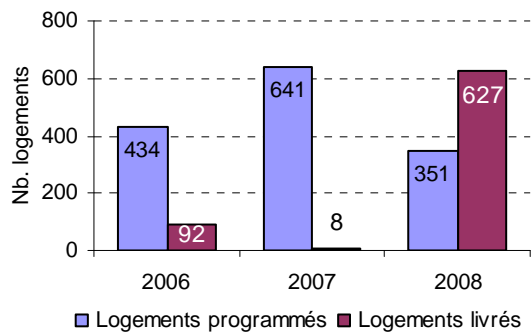
⁵ CERQUAL : L'association QUALITEL a lancé en 2003 la labellisation « I » sur 7 thèmes de certification comme le management de l'opération, la lutte contre l'effet de serre ou encore la prise en compte des filières constructives. Des seuils minimaux sont pour chaque thème imposés - <http://www.cerqual.fr>

Charte Qualité Habitat : Document cadre interne au Sicoval qui veille à la qualité des opérations d'aménagement à partir de 3 critères : l'environnement, l'équité sociale et l'économie.

⁶ Nombre de places de caravanes existants répondant aux normes techniques fixées par décret n°2001-569 du 29 juin 2001 (Loi Besson)

⁷ Rapport d'activité SIEANAT – Année 2008

Evolution des aides à la pierre : Evolution du nombre de logements publics aidés⁸



Les logements publics bénéficiant des aides à la pierre se concentrent principalement sur le nord du territoire. En plus de ces aides financières pour les logements publics, sur cette même période (2006-2008), 57 logements conventionnés privés ont profité des aides à la pierre.

Les logements programmés sont, en général, livrés 1 à 4 années plus tard.

Source : Sicoval (Observatoire de l'Habitat)

⁸ Situation en mars 2010. Les logements programmés intègrent les logements réellement financés – comptabilisation de chaque logement