

## 3° LE RETOUR DES QUESTIONNAIRES

74 communes sur les 99 qui composent le Pays du Sud Toulousain ont répondu au questionnaire.

### Données sur la population

- 38% des communes ont réalisées un recensement complémentaire de leur population depuis 1999

### Données sur la « gestion » communale

- 42% des communes appliquent le droit de préemption urbain (DPU), et 27% de ces communes l'ont exercé au moins une fois
- 69% des communes appliquent le régime de la taxe locale d'équipement (TLE)

### Données sur le bâti privé

- **La vacance:** 55% des communes ont du bâti vacant sur leur territoire dont les causes principales sont des problèmes de succession et le coût des travaux trop important pour les propriétaires.
- **Îlots dégradés:** 12% des communes ont des îlots dégradés nécessitant une intervention globale.
- **Insalubrité:**
  - 19% des communes ont sur leur territoire des situations d'insalubrité de logements occupés par leurs propriétaires
  - 15% des communes ont sur leur territoire des situations d'insalubrité de logements occupés par leurs locataires
  - 34% des communes ont sur leur territoire des situations d'insalubrité de logements vacants
  - 32% des communes ont sur leur territoire des immeubles menaçant ruine.

### Données sur le bâti communal

- La vacance: 16% des communes ont dans leur patrimoine communal du logement vacant
- Le logement communal à loyer modéré : 30% des communes en ont dans leur patrimoine.
- Le logement loyer libre: 35% des communes en ont dans leur patrimoine.
- Souhait acquérir logement: 14% des communes souhaitent acquérir des immeubles pour y aménager des logements locatifs permanents.

## Données sur le logement à loyer modéré

- L'existant: 31% des communes ont sur leur territoire des logements à loyers modérés dont les principaux bailleurs sont OPDHLM, Cité Jardins, Promologis.
- Les projets: 18% des communes ont des projets de création de logements à loyers modérés.

## Données sur le patrimoine bâti

- 28% des communes ont des immeubles classés.
- 28% des communes ont des immeubles à caractère architectural exceptionnel non classé ni inscrits aux Monuments Historiques qui pourraient être restaurés.

## Données sur les réserves foncières communales

- 41 % des communes ont des réserves foncières constructibles dont
  - 15 % d'entre elles qui ont des projet de création de logements,
  - 15 % ont des projets de création de logements à loyers modérés
  - 15% ont des projets de création de zones d'activité
  - 18% ont des projets de création d'équipements publics notamment l'agrandissement de l'école, création d'une crèche, d'une cantine ...
- 34% des communes souhaitent acquérir du foncier si l'opportunité se présente

## Données sur les lotissements

- COMMUNAUX: 8% des communes ont réalisées des lotissements communaux au cours des 5 dernières années
- PRIVÉS: 34% des communes ont sur le territoire des lotissements privés en cours ou réalisés au cours des 5 dernières années.

## Données sur le marché locatif

- Peu de communes recensent la demande locative.
- La demande la plus fréquente (env 80% et même plus sur certaines communes) est celle de familles avec 1 ou 2 enfants qui veulent une maison individuelle avec un jardin.
- Les retraités et les célibataires représentent les 20% restants.
- Les prix : maison individuelle avec jardin : entre 450 € et 1100 € (peu représentatif)

## Données sur le niveau d'équipements

- ECOLE: 57% des communes ont une école dont 45% vont faire l'objet de la création d'au moins une classe supplémentaire.

La commune de Saint Michel a vu la réouverture de son école 28 ans après sa fermeture.

- BUREAU DE POSTE: 28% ont un bureau de poste, et seulement 4% sont menacés par une fermeture
- CRECHE: 18 % sont équipées de crèches
- MAISON DE RETRAITE: 12% des communes ont ce type de structure sur leur territoire

## Données sur les projets des communes

- URBANISATION : 42%, notamment le traitement des entrées de ville, le réaménagement du stationnement dans le centre bourg, la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ...
- REHABILITATION : 16%, notamment la réhabilitation d'une halle, ...
- INSTALLATION : 32%
- CREATION : 24%, notamment groupe scolaire, cantine, salle des fêtes...
- AUTRES PROJETS : 11%, notamment multiservices (commerce), réhabilitation de la station d'épuration, ...

## Données sur les perspectives souhaitées en matière d'habitat

- VERS UN HABITAT PERMANENT : 59% des communes le souhaitent  
86% ne le souhaitent pas  
32% ne savent pas
- VERS UN HABITAT SAISONNIER : 4% des communes le souhaitent  
38% ne le souhaitent pas  
58% ne savent pas
- VERS UN HABITAT LOCATIF SOCIAL: 36% des communes le souhaitent  
23% ne le souhaitent pas  
41% ne savent pas
- VERS UN HABITAT LOCATIF LIBRE : 28% des communes le souhaitent  
19% ne le souhaitent pas  
53% ne savent pas
- VERS ACCESSION PROPRIETE : 45% des communes le souhaitent  
14% ne le souhaitent pas  
42% ne savent pas

**POUR 41% DES COMMUNES L'ACCUEIL DE NOUVELLES FAMILLES EST UNE PRIORITE**

## 4° LES ENJEUX

Les premiers enjeux identifiés

1. La maîtrise du développement de l'habitat
2. Le lien entre l'habitat et l'emploi
3. La qualité de l'habitat
4. Le logement accessible pour tous
5. Lien entre habitat et le secteur du bâtiment

***Ces enjeux seront étudiés à travers différentes fiches actions à mettre en place sur le territoire qui seront l'objet des 2° et 3° parties de ce travail.***

-----

# LEXIQUE

**AAH** : Allocation Adulte Handicapé

**AAPI** : Allocation Parent Isolé

## **Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) :**

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de "projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité". Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

**RMI** : Revenu Minimum d'Insertion

Montant maximum de l'aide au 1<sup>er</sup> janvier 2007 :

Nombre d'enfants	Personne seule	En couple
0	440,86 EUR	661,29 EUR
1	661,29 EUR	793,55 EUR
2	793,55 EUR	925,81 EUR
Par enfant supplémentaire	Plus 176,34 EUR	Plus 176,34 EUR

**PLUS** : Le **Prêt Locatif à Usage Social** qui a pour objectif d'aider les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale. Une convention est obligatoirement passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire. Les logements construits ou acquis et réhabilités sont destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources, modulés selon le nombre de personnes composant le ménage et la zone d'implantation du logement

**PLS** : Le **Prêt Locatif Social** peut principalement financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'Etat. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans. Les bailleurs doivent s'engager par une convention signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière ou immobilière, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans. Il peut être destiné à financer la construction de logements ou logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées et destinés à la location ; l'acquisition et l'amélioration de logements anciens destinés à la location ; la transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, avec ou sans acquisition.

**SHON** : Surface Hors Œuvre Nette : Surface de plancher de la construction moins les parties de combles non aménageables, les sous-sols d'une hauteur inférieure à un 1.80 m, caves sans ouverture sur l'extérieur, les balcons et garages.

**ZAC : Zone d'Aménagement Concerté** : outil d'urbanisme à disposition des communes pour mener à bien l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder à des utilisateurs publics ou privés.

Article L 311-1 du Code de l'Urbanisme : La ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés"