

Délibération n°DEL-21-0796

Adoption d'un pacte métropolitain pour l'habitat

L'an deux mille vingt-et-un le jeudi quatorze octobre à neuf heures vingt-six, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Concorde - Centre de Congrès Pierre Baudis - Toulouse.

Participants

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Afférents au Conseil : | 133             |
| Présents :             | 129             |
| Procurations :         | 4               |
| Date de convocation :  | 08 octobre 2021 |

**Présents**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Aigrefeuille       | M. Christian ANDRE   |
| Aucamville         | M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD  |
| Aussonne           | M. Michel BEUILLE, Mme Sylvie LLOUBERES  |
| Balma              | Mme Sophie LAMANT, M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES  |
| Beauzelle          | M. Patrice RODRIGUES   |
| Blagnac            | M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO, Mme Danielle PEREZ                                      |
| Brax               | M. Thierry ZANATTA   |
| Bruguières         | M. Philippe PLANTADE   |
| Castelginest       | M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE  |
| Colomiers          | M. Patrick JIMENA, M. Fabien JOUVE, M. Thomas LAMY, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET |
| Cornebarrieu       | Mme Dalila COUSIN, M. Alain TOPPAN   |
| Cugnaux            | Mme Ana FAURE, M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE, M. Albert SANCHEZ  |
| Drémil-Lafage      | Mme Ida RUSSO  |
| Fenouillet         | M. Thierry DUHAMEL   |
| Flourens           | M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE   |
| Fonbeauzard        | M. Robert GRIMAUD  |
| Gagnac-sur-Garonne | M. Patrick BERGOUGNOUX   |
| Gratentour         | M. Patrick DELPECH   |
| Launaguet          | Mme Patricia PARADIS, M. Michel ROUGE  |
| Lespinasse         | M. Alain ALENCON   |
| L'Union            | Mme Brigitte BEC, M. Marc PERE   |
| Mondonville        | Mme Véronique BARRAQUE ONNO  |
| Mondouzil          | M. Robert MEDINA   |
| Mons               | Mme Véronique DOITTAU  |
| Montrabé           | M. Jacques SEBI  |
| Pibrac             | Mme Camille POUPONNEAU   |
| Pin-Balma          | M. Gil BEZERRA   |
| Quint-Fonsegrives  | M. Jean-Pierre GASC  |
| Saint-Alban        | M. Alain SUSIGAN   |
| Saint-Jean         | M. Bruno ESPIC, Mme Céline MORETTO   |
| Saint-Jory         | M. Thierry FOURCASSIER   |
| Saint-Orens        | Mme Dominique FAURE, M. Serge JOP  |
| Seilh              | M. Didier CASTERA  |
| Toulouse           | Mme Caroline ADOUE-BIELSA, Mme Fella ALLAL, M. Christophe ALVES,   |

|                     |   |
|---------------------|---|
|                     | Mme Françoise AMPOULANGE, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Patricia BEZ, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonhny DUNAL, M. Jamal EL ARCH, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAIZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Hélène MAGDO, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Odile MAURIN, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, M. Philippe PERRIN, Mme Julie PHARAMOND, M. François PIQUEMAL, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, Mme Agathe ROBY, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Nicole YARDENI |
| Tournefeuille       | M. Patrick CHARTIER, Mme Corinne CURVALE, M. Dominique FOUCHIER, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE   |
| Villeneuve-Tolosane | Mme Agnès BENOIT-LUTMAN, M. Romain VAILLANT   |

### **Conseillers ayant donné pouvoir**

|                                 | Pouvoir à             |
|---------------------------------|-----------------------|
| M. Marc FERNANDEZ               | Robert MEDINA         |
| Mme Sophie BOUBIDI              | Thomas KARMANN        |
| M. Honoré NOUVEL                | Camille POUPONNEAU    |
| Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE | Caroline ADOUE-BIELSA |

## Délibération n° DEL-21-0796

# Adoption d'un pacte métropolitain pour l'habitat

### Exposé

Le 11 avril 2019, le Conseil de la Métropole, avec l'unanimité des Maires, avait approuvé un PLUi-H porteur de l'ambition partagée de voir la métropole harmoniser et anticiper son développement urbain, pour être à la hauteur de l'attractivité de l'un des territoires les plus dynamiques de France. Il s'agissait là d'une véritable réussite collective pour l'intérêt général de nos concitoyens. Cette démarche solidaire et mutualisée du développement métropolitain a toutefois été mise à mal par l'annulation du PLUi-H par le Tribunal Administratif de Toulouse.

Toulouse Métropole a fait appel de cette décision auprès de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, assorti d'une demande de sursis à exécution dans l'attente du jugement sur le fond. Cependant, l'annulation du PLUi-H est à ce jour effective, et entraîne la disparition de son volet habitat, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), sans retour envisageable à l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la prorogation n'est plus possible.

Malgré l'absence provisoire de document programmatique dédié à l'habitat et dans l'attente de l'élaboration d'un nouveau PLUi-H qui devrait aboutir à l'horizon 2024, l'objectif commun doit être de maintenir l'ambition de la politique métropolitaine d'urbanisme et d'habitat, en agissant collectivement et rapidement.

L'attractivité économique de notre territoire n'est pas démentie, comme en témoigne toujours le dynamisme de sa démographie, ce qui implique pour Toulouse Métropole l'exigence de maintenir un haut niveau de production de nouveaux logements et d'amélioration du parc existant. A cet égard, conforter l'ambition métropolitaine en matière de construction permettra également de soutenir un pan important de son économie et des emplois qui sont liés.

La Métropole se doit d'offrir de bonnes conditions d'habitat à toutes les catégories de ménages actuels ou futurs, avec une attention particulière à porter à l'accueil des familles. Chaque commune doit, à sa mesure, contribuer à éviter la raréfaction de l'offre de logements qui entraînerait inévitablement une augmentation excessive des prix de vente. C'est pourquoi il est proposé que l'objectif ambitieux de 7 000 logements par an demeure la visée à l'échelle métropolitaine, au-delà des difficultés conjoncturelles que la crise du Covid 19 a engendrées à Toulouse Métropole comme partout en France.

Cet objectif de production est réparti entre la commune de Toulouse et trois groupes de communes. La participation de chacun de ces groupes à la dynamique de construction métropolitaine a été établie en fonction de la temporalité de la desserte en transports en commun, de la part de centralités et du poids de population des communes, dans un souci de cohérence entre urbanisme, déplacements et niveau de services et d'équipements.

En déclinaison de cette méthode, qui pourra être actualisée dans le cadre du nouveau PLUi-H au regard des analyses à mener sur notre territoire, il est également proposé de conserver, dans l'intervalle, le « cap communal » tel que défini dans la feuille de route POA de chacune des communes : que ce soit en termes de production globale de logements ou de logements sociaux, et ce malgré les annulations de certaines OAP ou les modifications de constructibilité induites par le retour aux anciens documents d'urbanisme.

Si la situation actuelle peut certes retarder certains projets de développement, les communes conservent, pour la plupart d'entre elles, la possibilité d'optimiser au mieux leur potentiel foncier en secteur « diffus », et ce d'autant que ce potentiel a été identifié lors de l'élaboration du PLUi-H sur la base des règles des POS/PLU remis en vigueur.

Le bilan du PLH 2014-2019, présenté au Conseil de la Métropole du 1<sup>er</sup> avril 2021, a d'ailleurs montré que ces anciens documents d'urbanisme permettaient de produire un nombre de logements à même d'atteindre les objectifs métropolitains.

De plus, de nombreux habitants de la Métropole rencontrent des difficultés pour accéder à un logement qui corresponde à leurs ressources. Malgré la forte volonté partagée par toutes les communes de construire de nouveaux logements sociaux, le nombre de ménages en attente d'un logement social au sein de la Métropole a notablement augmenté ces dernières années, avec des délais d'attribution des logements qui s'allongent. A cet égard, la situation n'est plus celle de la période d'élaboration du PLUi-H.

Il est donc nécessaire de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir le cap des 35 % minimum de logements locatifs sociaux et ce, même si l'annulation du PLUi-H a entraîné une altération, voire une disparition, des outils réglementaires à disposition des communes (secteurs à pourcentage de logements notamment). Les taux de logements sociaux actés dans les feuilles de route communales de l'ancien POA ne sont que des objectifs plancher, et il appartient à chaque commune d'apprécier au mieux avec les porteurs de projets la part de logements sociaux de chaque opération.

Cette part de logements sociaux permettra de contribuer fortement à la diversité de la production de logements, avec une part à renforcer de logements dits « très sociaux », dont les loyers correspondent aux ressources des demandeurs, et une part limitée de logements sociaux à loyer plus élevé (PLS), qui restera priorisée sur certains secteurs, selon les critères définis dans l'ancien POA. Au-delà du logement locatif social, l'accession sociale à la propriété sera développée par les bailleurs sociaux, en complémentarité de l'accession à prix maîtrisé proposée par les opérateurs privés.

Il convient également de ne pas négliger le rôle joué par le parc de logements sociaux existant, dont le maintien en volume est indispensable pour répondre à la demande : les élus de la Métropole doivent être particulièrement vigilants sur les ventes de logements sociaux par les organismes HLM, en anticipant la reconstitution de ce parc au sein des communes concernées.

Malgré les efforts accomplis collectivement pour maintenir ou augmenter le taux de logements sociaux et ainsi rattraper le retard au regard de la loi SRU, certaines communes connaissent de réelles difficultés pour accélérer ce rattrapage. La poursuite de ces efforts est cependant plus que jamais indispensable, car la loi SRU maintient toujours l'objectif d'atteindre 25 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants. Or c'est sur la base de cet objectif que seront calculées les pénalités financières.

Dans ce contexte, les communes pourront bénéficier d'un accompagnement des services de la Métropole pour leur permettre, sur la base d'une analyse objective de chacun des contextes territoriaux, d'atteindre leur objectif de production de logements, d'utiliser tous les leviers possibles pour faire progresser leur taux SRU, et éviter une mise en carence.

Ainsi, sans attendre le nouveau PLUi-H, Toulouse Métropole dispose des moyens pour garantir l'ambition de sa politique de l'habitat. Cette politique est en effet éminemment partenariale, et Toulouse Métropole continue de bénéficier de la Délégation des aides à la pierre de l'État et du Programme de Rénovation Urbaine. La plupart des actions portant sur le logement et l'habitat se mènent dans le cadre de conventions, contrats d'engagement (bailleurs sociaux), chartes, ou doctrines signées et partagées avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, tant en termes de construction neuve que de réhabilitation du parc existant.

Tous ces dispositifs permettent à Toulouse Métropole de poursuivre, pour les années à venir, les actions volontaristes qui ont été les siennes jusqu'à présent, et contribueront à l'élaboration du nouveau PLUi-H qui intégrera les réflexions déjà menées sur le PLUi-H précédent, mais aussi celles à mener dans le nouveau contexte national et local.

Il est donc proposé d'adopter, au travers de la présente délibération, un pacte métropolitain de l'habitat.

## Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du 30 septembre 2021,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

### Article 1

D'approuver, dans l'attente de l'approbation du nouveau PLUi-H, l'objectif de production de 7 000 logements par an à l'échelle métropolitaine, et sa déclinaison par groupes de communes et communes, tels que définis dans le POA approuvé en 2019, et ce dans la mesure des capacités communales offertes par les documents d'urbanisme remis en vigueur.

### Article 2

D'approuver, dans l'attente de l'approbation du nouveau PLUi-H, le taux de 35 % minimum de logements locatifs sociaux à l'échelle métropolitaine ainsi que les taux de logements locatifs sociaux tels qu'inscrits dans les feuilles de route du POA approuvé en 2019.

### Article 3

D'approuver la diversité de la production de logements, tant à l'échelle métropolitaine qu'à l'échelle communale, telle que traduite dans le graphe annexé à la présente délibération.

### Article 4

De poursuivre la mise en œuvre des conventions passées avec l'État, l'ANAH, ainsi que l'ensemble des conventions, contrats d'engagement et chartes passés ou à passer avec les acteurs de l'habitat.

### Article 5

De consacrer les moyens nécessaires, notamment financiers, à l'atteinte de ces objectifs, dans le cadre la délégation des aides à la pierre et de la Programmation Pluriannuelle d'Investissement Métropolitaine.

#### Résultat du vote :

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Pour                      | 116  |
| Contre                    | 0  |
| Abstentions               | 17 (Mmes HONVAULT, MAGDO, HARDY, MAURIN, ROBY, CABANES, BLEUSE, BOUBIDI, BEC, MM. MAURICE, PIQUEMAL, LE TEXIER, CUJIVES, DEHEURLES, EL ARCH, CHARTIER, KARMANN.) |
| Non participation au vote | 0  |

Publiée par affichage le 20/10/2021

Reçue à la Préfecture le 20/10/2021

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour extrait conforme,  
Le Président,

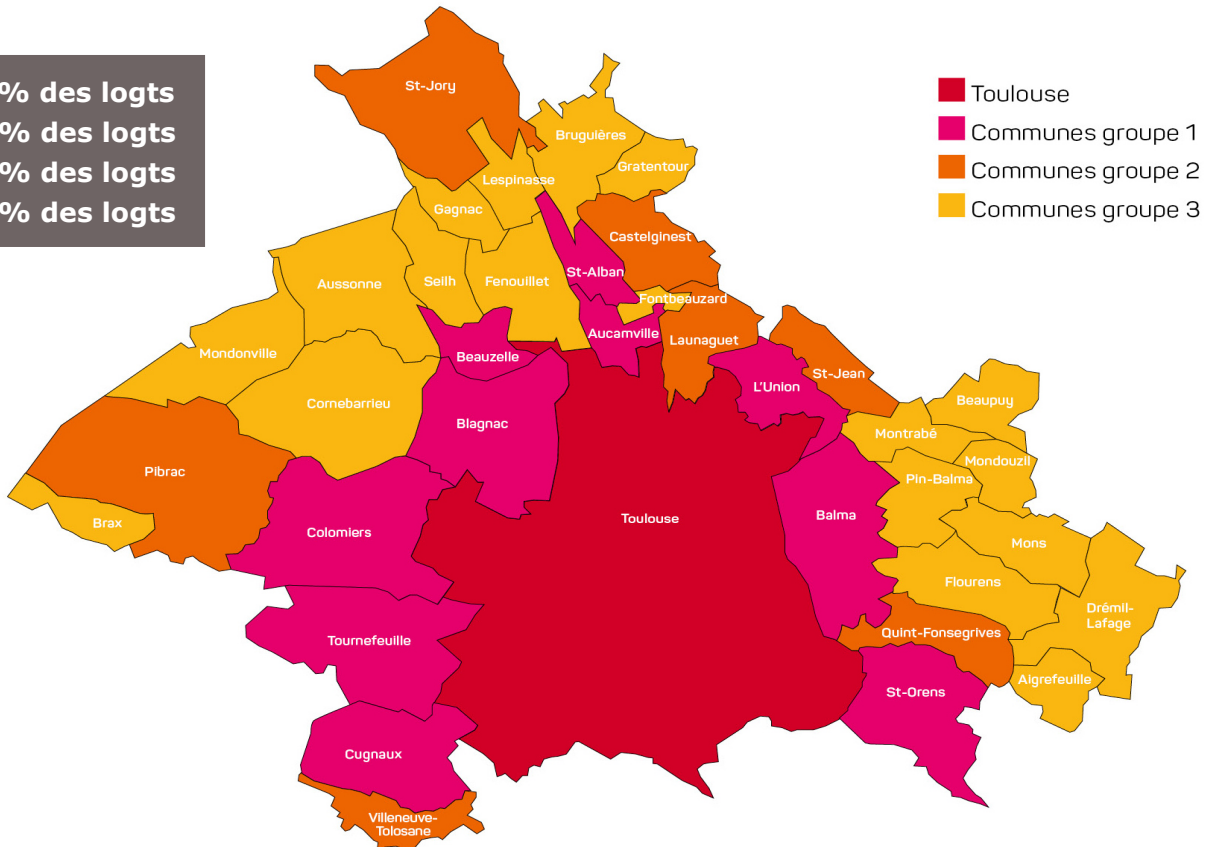
Jean-Luc MOUDENC

## Annexe DEL-21-0796

### Le cadre de la politique métropolitaine de l'habitat

Une production de 7 000 logements par an pour répondre aux besoins du territoire  
Avec une répartition de l'habitat compatible avec le projet urbain métropolitain

- Toulouse : 50 % des logts
- Groupe 1 : 30 % des logts
- Groupe 2 : 10 % des logts
- Groupe 3 : 10 % des logts



Une diversité de logements permettant l'accès au logement pour tous  
Avec 35 % minimum de logements locatifs sociaux

