



# *Projet d'aménagement sur la ZAC de Mesplès palliant le déficit de logements sociaux sur la commune de Pibrac (31)*



*Projet d'aménagement sur la ZAC de  
Mesplès palliant le déficit de logements  
sociaux sur la commune de Pibrac (31)*

Tuteur universitaire : Jeanine Marchand Savarit

Aude Bignard  
Projet individuel  
Ingénieur en Aménagement du Territoire 1<sup>ère</sup> année  
Années : 2005/2006





## REMERCIEMENTS

---

Qu'il me soit permis d'exprimer ici ma reconnaissance à toutes les personnes qui m'ont apporté leur aide et leur soutien tout au long de l'élaboration de ce travail.

Je tiens tout d'abord à remercier Mr Bon, maire de la commune de Pibrac pour son aide précieuse. Il a su me consacrer du temps toutes les fois où j'ai eu besoin de renseignements. Sans lui, ce projet individuel n'aurait pu aboutir compte tenu des difficultés rencontrées à cause de la confidentialité de certaines données.

Je tiens aussi à remercier Mme Sabine Veniel Le-Navenec, directrice du GDHLM 31 et Mme Jeanne Astre qui, à la demande de Mr Bon, ont bien voulu me donner accès aux documents officiels sur les demandes en logement social sur la commune de Pibrac.

Mon travail a été également possible grâce aux personnes qui ont pris le temps de me recevoir, qui m'ont fourni des informations et des conseils précieux, contribuant à l'élaboration de ce rapport. Ainsi, j'exprime ma gratitude à Mme Corinne Tillier, responsable de la Politique de la Ville et du Logement, à la DDE au service logement et habitat, qui a su me guider et m'apporter des données supplémentaires pour mon diagnostic sur le logement à Pibrac.

Je ne peux oublier de remercier Mr Daniel Ferre, chef de département de Colomiers – Habitat pour avoir accepté de me rencontrer et de m'expliquer les grandes lignes à suivre dans la réalisation de logements sociaux pour une SA HLM, ainsi que Mr P. Rigal, responsable d'étude et de chantier de Promologis et sa stagiaire Isa Er-Ridaoui, qui m'ont permis de compléter mon recensement des logements sociaux sur la commune. Quant à Mr Robana, directeur du service de la SA HLM des Chalets, je le remercie de son accueil lors d'une conversation téléphonique.

J'ai pu éclaircir certaines notions sur le financement des logements sociaux à l'aide d'une revue gracieusement prêtée par Mme Claudine Dubois, travaillant à la DRE, que je remercie.

Je tiens aussi à exprimer ma gratitude à Mme Sabine Pugnet de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain de Toulouse, à Mme Sylvie Hochart, responsable du service Aménagement Urbain du Grand Toulouse et à Mme Sylvie Rimont du Grand Toulouse, qui ont bien voulu me donner des informations concernant la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse et me permettre de consulter des rapports d'études sur le logement et l'habitat sur l'Agglomération.

Je ne peux oublier ma tutrice de projet individuel, Mme Jeanine Marchand Savarit, qui a su me guider dans mes premières recherches.

Enfin, je tiens à exprimer ma reconnaissance à ma famille et tout particulièrement à ma mère qui m'a suivi sur le terrain à certaines occasions et qui a su faire preuve de courage dans la lecture d'un sujet complexe, lors de sa correction et de sa relecture.



## SOMMAIRE

---

REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION.....	4
I. Pibrac, une commune de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse avec ses particularités.....	5
A. Situation géographique et morphologique de la commune de Pibrac.....	5
B. Caractéristiques de la population de Pibrac.....	7
C. Caractéristiques des logements sur Pibrac.....	8
II. Pibrac, en marge de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain à cause d'un déficit de logements sociaux.....	10
A. Des prélèvements financiers effectués par application de la loi SRU qui alimentent un fonds en faveur du logement social.....	10
B. Une offre locative de logements sociaux peu importante par rapport aux communes du Grand Toulouse.....	12
III. Des lois et décrets appliqués à l'agglomération du Grand Toulouse et par conséquent à la commune de Pibrac.....	21
A. Le Plan Local de l'Habitat.....	21
B. La convention de délégation des aides à la pierre.....	22
IV. Projet d'aménagement sur la ZAC de Mesplès, à l'ouest de la commune de Pibrac.....	27
A. Situation géographique de la ZAC.....	27
B. Aménagement de la zone en fonction des besoins et de la demande.....	31
C. Proposition d'aménagement de la ZAC de Mesplès.....	35
CONCLUSION.....	43
BIBLIOGRAPHIE.....	44
GLOSSAIRE.....	46
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	48
TABLE DES MATIERES.....	50



## INTRODUCTION

---

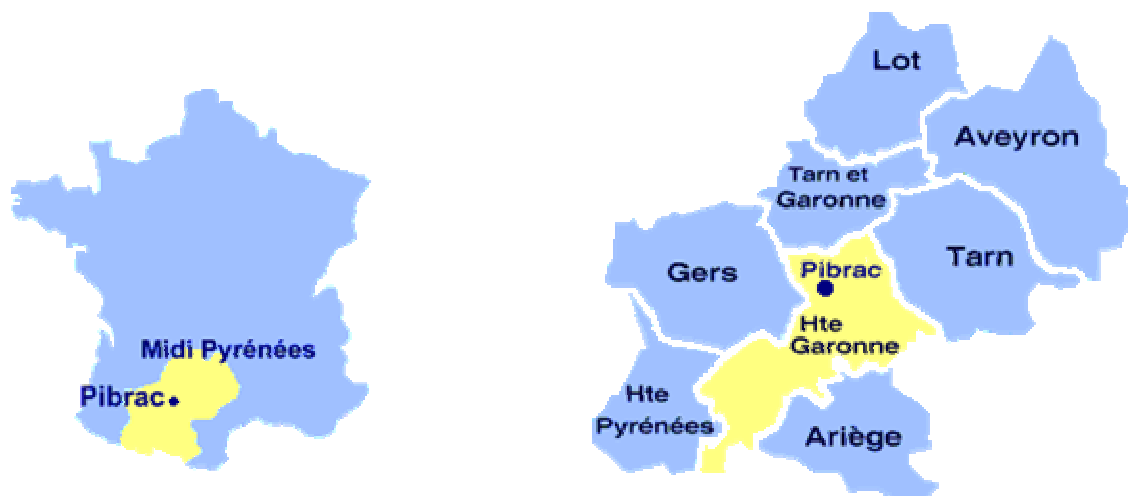
Le logement social fait cruellement défaut dans la commune de Pibrac. En matière de compétence dans le logement social, Pibrac, l'une des 25 communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, travaille avec cette EPCI afin de rentrer dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et d'augmenter son nombre de logements sociaux. Les enjeux sont multiples. Il s'agit de rattraper le retard en matière de logement social en visant les 20% de logement exigés par la loi SRU, répondre à la demande, produire des logements sociaux dans un objectif de mixité sociale, de diversité de logements et de bonne intégration sur le territoire. Les opérations de construction réalisées sur la commune de Pibrac sont encore insuffisantes aujourd'hui. Mais le retard accumulé au cours de ces dernières années sera rattrapé à moyen et long terme.

Aussi, nous essayerons d'analyser les besoins en logement social et les demandes faites sur le territoire afin de mieux comprendre la situation actuelle de la commune de Pibrac. Puis nous proposerons un projet d'aménagement sur la ZAC de Mesplès, située à l'ouest de la commune pour pallier à ce manque de logements sociaux. Nous tiendrons compte bien évidemment des enjeux politiques et des conventions appliquées sur le territoire.

## I. Pibrac, une commune de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse avec ses particularités

### A. Situation géographique et morphologique de la commune de Pibrac

Située entre l'Océan Atlantique et la Méditerranée, la commune de Pibrac se localise au Sud Ouest de la France, en Midi-Pyrénées, dans le département de la Haute-Garonne.



Carte n°1 : Localisation de la commune de Pibrac

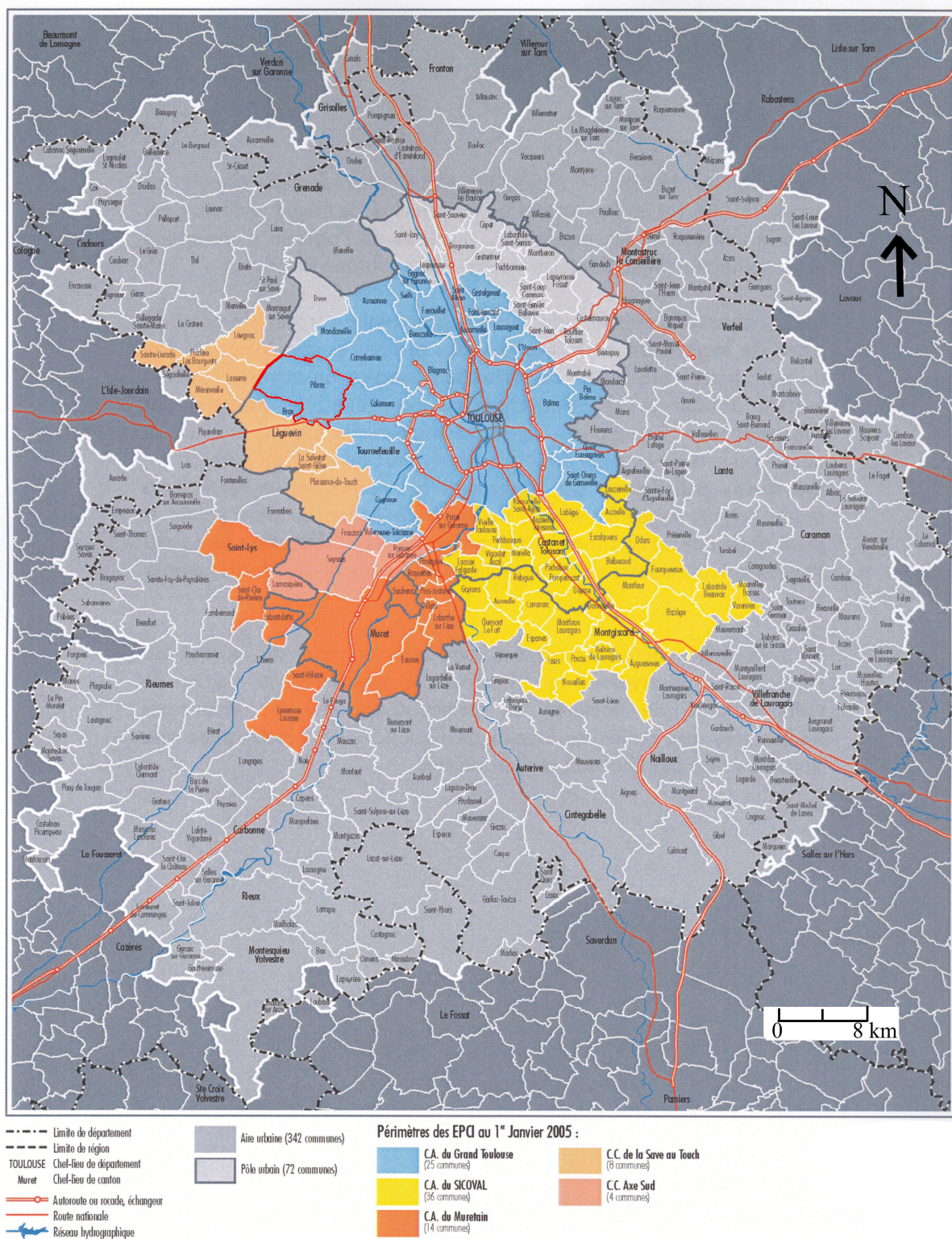
Pibrac fait partie des 72 communes du pôle urbain toulousain et appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse qui réunit 25 communes du pôle urbain.

Pibrac, installée sur un plateau, profite de sa proximité avec Toulouse. C'est une commune de la deuxième couronne, à l'Ouest de l'agglomération toulousaine sur l'axe de la route nationale 124.

Située en rive gauche du cours aval de la Garonne au-delà de Toulouse, Pibrac s'inscrit au sein des espaces de la vallée appelés « terrasses alluviales » de la Garonne. Ce site, à qui les dominantes agricoles et naturelles donnent une homogénéité paysagère et patrimoniale remarquable, constitue un des grands espaces de nature de l'Ouest toulousain, à proximité immédiate des centres urbains tels que Blagnac ou Colomiers. Cette diagonale verte, intermédiaire entre le fleuve et Bouconne, longe la commune de Pibrac au Sud-Est et à l'Est.

Au Sud-Est et au centre, l'Aussonnelle et le courbet s'étendent selon les axes respectifs Sud/Nord et Ouest/Est.



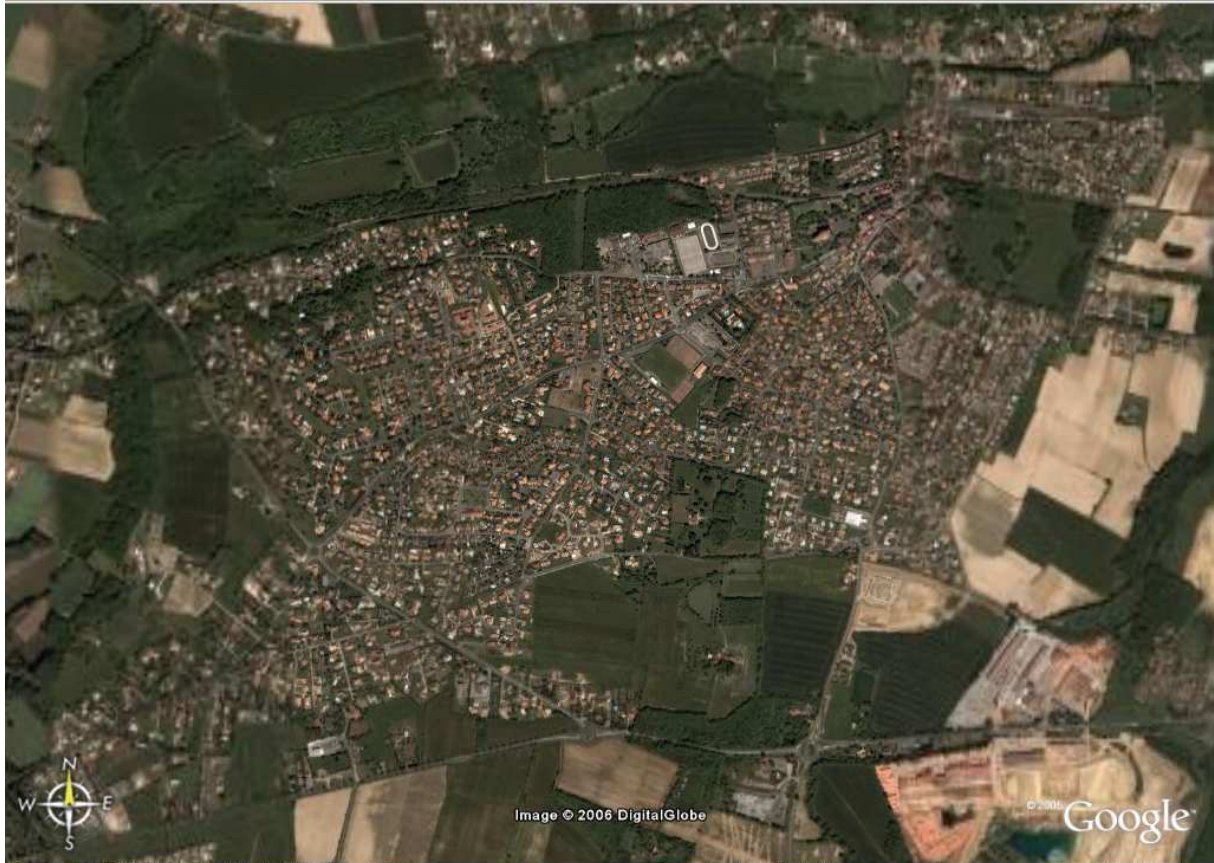


Carte n°2 : Localisation de Pibrac au sein de l'Agglomération Toulousaine



La commune de Pibrac recouvre une superficie de 2586 hectares et compte près de 8 500 habitants. Elle se caractérise notamment par :

- une forte croissance démographique
- un noyau villageois assez dense implanté entre les deux cours d'eau, qui s'articule le long des routes départementales 24 et 65



Carte n°3 : Mise en évidence d'un noyau villageois dense

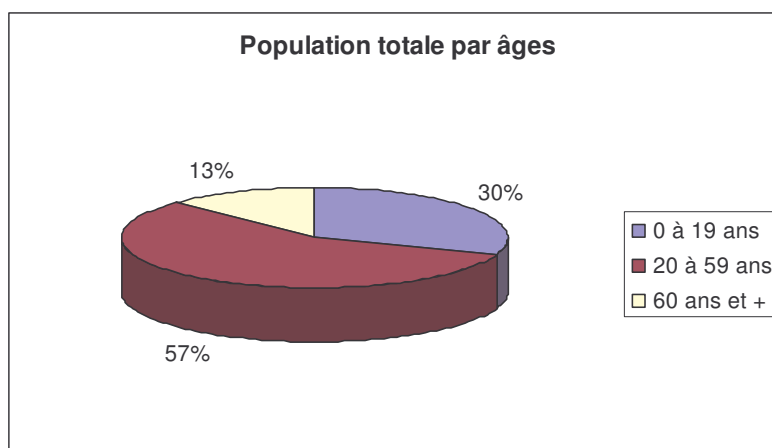
- Un accueil majoritaire d'habitat pavillonnaire
- Une absence de territoire aménagé pour l'accueil d'activités économiques
- Une spécificité agricole du plateau situé au Nord de la commune, qui couvre aujourd'hui près de 60% de la surface de la commune
- Des disponibilités foncières pour le développement au Sud et à l'Ouest

## B. Caractéristiques de la population de Pibrac

Durant la période 1990-1999, Pibrac voit son taux de croissance de la population augmenter de +28% alors que celui de Toulouse n'augmente que de +9%. Aujourd'hui encore, Pibrac ne cesse de voir sa population augmentée. En 1999, la commune comptait 7440 habitants (recensement de 1999) et aujourd'hui, on estime qu'elle en abrite près de 8 500.

Ceci s'explique par sa situation géographique, elle bénéficie de la proximité de Toulouse sans bénéficier pour autant des contraintes urbaines actuelles : nuisances sonores, violences urbaines...

En étudiant globalement les classes d'âge de la population de Pibrac, la majorité de cette dernière est constituée de personnes âgées de 20 à 59 ans.



Graphe n°1 : Répartition de la population de Pibrac par classes d'âge

En ce qui concerne les revenus moyens de la population, d'après le recensement de 1999, 68,2% des foyers sont imposés contre seulement 31,8% qui ne le sont pas. En comparaison, sur le département de la Haute-Garonne, 54,8% de foyers sont imposés. De plus, on a recensé 3,51% de demandeurs d'emploi sur la commune de Pibrac, contre 6,49% sur tout le département de Haute-Garonne. Ces chiffres montrent bien une situation privilégiée de la commune et qui expliquent en partie le type résidentiel des constructions autour du noyau villageois.

La commune de Pibrac ne compte parmi sa population qu'un nombre restreint de personnes dont les ressources financières sont « faibles », c'est-à-dire dont le revenu par unité de consommation est inférieur au seuil fixé. En effet, en 2001, 3% de la population à Pibrac vit en dessous du seuil de précarité, fixé à 669,40 € en 2001. Ce chiffre peut sembler significatif dans la mesure où certains faibles revenus sont amenés à ne pas déclarer entièrement leur revenu, cependant il reste un bon indicatif en comparaison avec Toulouse qui compte 18% de sa population vivant en dessous du seuil de pauvreté et une moyenne nationale de 10,5%. Ainsi, Pibrac est une des cinq villes de Midi-Pyrénées qui ont une part de la population en dessous du seuil inférieure à 5%.

### C. Caractéristiques des logements sur Pibrac

Pibrac garde un noyau villageois bien présent et profite d'un étalement urbain peu développé, préservant une partie de la forêt de Bouconne et des terres agricoles.

Ce noyau villageois s'est étendu avec des habitats pavillonnaires principalement, laissant un tissu aéré avec de la verdure et de la végétation.

Malgré la faiblesse des activités économiques et commerciales encore peu présentes sur le territoire, Pibrac reste attractive grâce à sa proximité avec la commune de Blagnac et Colomiers avec leur secteur aéronautique et spatial, qui sont la cause de pendules migratoires. Par conséquent, la commune de Pibrac reste encore une ville dortoir pour un certain nombre d'habitants.

De part cette attractivité, la commune de Pibrac est en perpétuelle changements, elle contribue au développement d'activités économiques, à l'accueil d'une population croissante tout en gardant son caractère de tranquillité.

En 2003, la commune de Pibrac comptait 2 629 logements en tant que résidences principales. Et au 31 décembre 2003, d'après les modalités de la loi SRU, elle comptait 145 logements sociaux. Seul 3,18% (recensement 1999) des résidences sont vacantes.

Le parc de logements de la commune de Pibrac est un parc récent. En effet, 8,53% des logements ont été construits avant 1949 et 50,14% ont été construits après 1981.

On peut noter également que 78,35% des résidences principales appartiennent à des propriétaires et donc par conséquent laisse peu de place au locatif. Cette dominance de résidences principales individuelles est accentuée par le fait qu'il n'y a que 7,01% de résidences à statut collectif.



Carte n°4 : Le logement individuel prime sur la commune de Pibrac



## II. Pibrac, en marge de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain à cause d'un déficit de logements sociaux

### A. Des prélèvements financiers effectués par application de la loi SRU qui alimentent un fonds en faveur du logement social

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), dans son article 55, prévoit des dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat. Ainsi, les communes en province de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, qui ne possèdent pas un parc de logements sociaux locatifs au moins égal à 20% de l'ensemble des résidences principales de la commune, se voient effectuer un prélèvement sur les ressources fiscales.

C'est le cas de la commune de Pibrac qui fait partie des 25 communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, territoire regroupant 600 000 habitants sur 36 643 hectares.

D'après l'article L.302.7 du code de la Construction de l'Habitat (CCH), la commune de Pibrac, membre d'un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté de la compétence « réserves foncières en faveur de la réalisation de logements sociaux » et d'un Plan local de l'Habitat (PLH) approuvé, se voit verser la somme correspondant au prélèvement à l'EPCI. La somme est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrats de ville.

Ainsi, cette somme prélevée constitue un fonds d'aménagement urbain, qui va être redistribué aux EPCI par un comité régional de gestion. Puis les EPCI, en ce qui nous concerne, il s'agit de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, répartiront à leur tour le fonds entre les différentes communes ayant un retard au niveau de la loi SRU.

Le comité régional de gestion du fonds d'aménagement urbain de Midi-Pyrénées fixe les taux des subventions des types d'opération, pour accroître la production de logement à caractère social. Il a pour objet d'administrer les crédits figurant sur un compte trésorerie générale ouvert en trésorerie de région et enrichi par les prélèvements effectués.

Ce prélèvement est fixé à 150 € multiplié par la différence entre les 20% des résidences principales et le nombre de logements sociaux existants dans la commune de l'année précédente.

A ce titre, Pibrac est une des communes éligibles à une demande de subvention FAU (Fonds d'Aménagement Urbain).

Mais seules les actions foncières ou immobilières en faveur du logement locatif social, réalisées ou financées entièrement ou en partie par la commune de Pibrac, peuvent être subventionnées. Ainsi, les organismes produisant des logements sociaux ne peuvent en bénéficier.

De plus, tous les types de logements sociaux ne sont pas ouverts à ce fond d'aménagement urbain. Le PSLA, accession à la propriété, n'étant pas pris en compte dans l'inventaire de la loi SRU, ne peut ainsi pas bénéficier de ce fond. Seuls les logements locatifs sociaux de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou PALULOS (Prime à l'Amélioration du Logement à Usage Locatif Social) communale sont concernés.

Ce FAU peut intervenir dans la mesure où la dépense subventionnable est égale au montant des dépenses prévisionnelles d'investissement hors taxes prises en charge par la commune ou la communauté d'agglomération du Grand Toulouse, directement ou par l'intermédiaire de subventions. La subvention consentie par le fonds ne peut avoir pour effet de porter le montant total des aides publiques directes perçues par la commune au titre du projet à plus de 80% du montant prévisionnel de la dépense subventionnable. Elle représente 40% du montant engagé par la commune de Pibrac et 50% si elle a été actrice en matière d'urbanisme permettant d'anticiper ou de faire baisser le coût de l'opération.

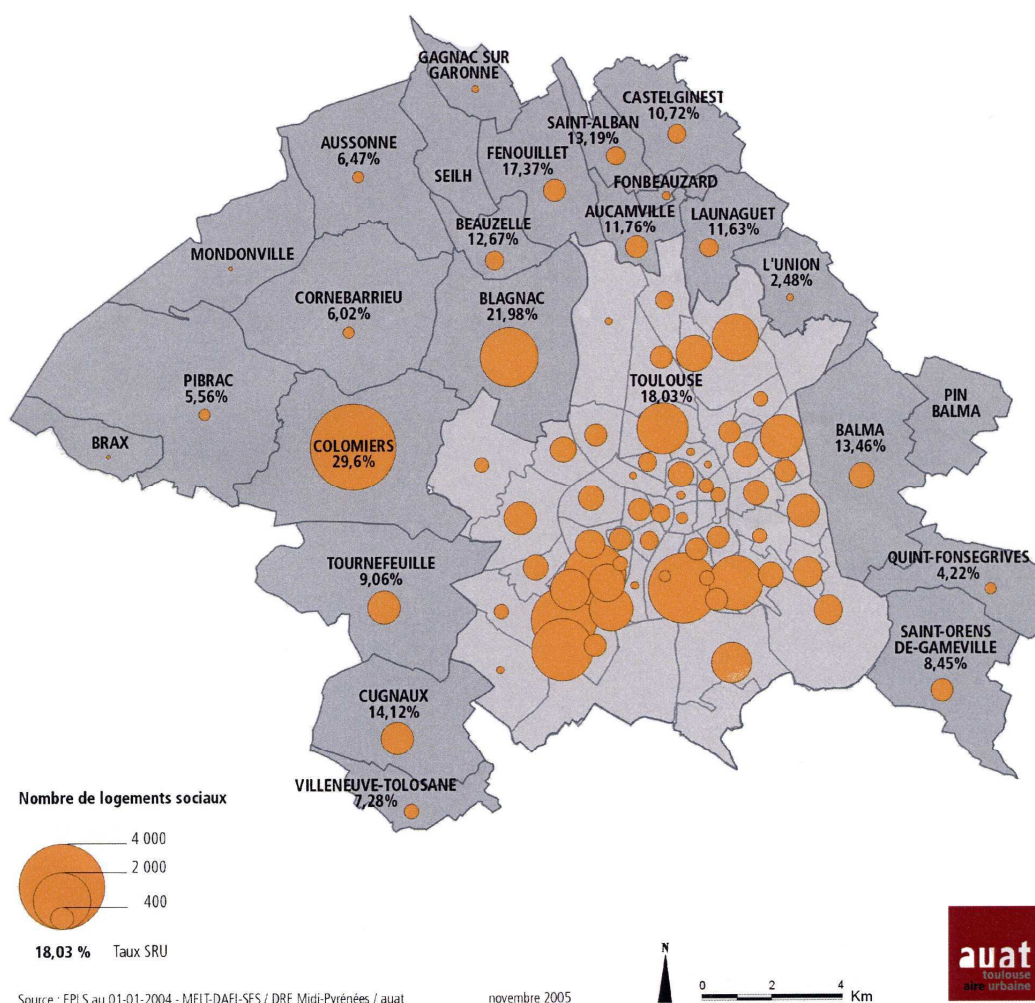
Afin de bénéficier du FAU, la commune doit formuler une demande auprès du Préfet de Région, qui se trouve être le Président du Comité de Gestion.

La commune de Pibrac appartenant à une communauté d'agglomération, le Grand Toulouse, compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de réalisation de logements sociaux et doté d'un programme local de l'habitat (PLH), la somme est versée à l'établissement public de coopération intercommunale.

Une avance peut être versée lors du commencement d'exécution du projet : elle ne peut excéder 30% du montant de la subvention prévue.

## B. Une offre locative de logements sociaux peu importante par rapport aux communes du Grand Toulouse

Pibrac se trouve dans une des régions manquant de logements sociaux. En moyenne, dans les 67 villes de plus de 5 000 habitants de Midi-Pyrénées, 14,7% des résidences principales sont des logements sociaux. La commune de Pibrac se trouve en marge de la loi SRU, faisant partie des communes les moins dotées de logements sociaux dans un département de Haute-Garonne également très mal classé de ce point de vue.



Carte n°5 : Parc locatif social du Grand Toulouse au 1<sup>er</sup> janvier 2004

D'après le décompte SRU au 31 décembre 2005, on dénombre 153 logements sociaux sur Pibrac, soit un taux de logements sociaux égale à 5,76%, nettement inférieur aux 20% de la loi SRU.

## 1. Un parc locatif social clairsemé sur Pibrac

Les logements sociaux existants se situent en zones urbaines du Plan local d'urbanisme (PLU). Ainsi dans la zone Ua qui correspond au territoire de la centralité de la commune de Pibrac, à caractère mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et de commerces, on retrouve les premières constructions de logements sociaux.

Dans le noyau ancien (zone UAa), on va trouver des logements sociaux éparses dans d'anciennes maisons du village. Ainsi, à l'une des entrées de la commune de Pibrac, rue des Frères, trois logements ont été rénovés en logements sociaux grâce aux aides de l' ANAH.



Photo n°1 : Logements sociaux frappés d'alignement dans la Rue des Frères

En haut de la rue des Frères, quatre logements sociaux ont été réalisés par trois bailleurs sociaux : Promologis, Colomiers-Habitat et la Société Anonyme HLM Patrimoine.





Photo n°2 : Logements sociaux du centre bourg de Pibrac

Ces logements sont proches de « l'école du village », une des écoles primaires et maternelles. Ces locataires peuvent être gênés par le bruit qu'occasionne les enfants, mais bénéficient en contre partie de la proximité de commerces (boulangerie, pharmacie, bureaux de tabac...) et de services (médecins, auto-école, mairie).



Photo n°3 : Logement social situé à proximité d'un Groupe Scolaire

Ces logements sociaux font partie du parc locatif HLM depuis peu, le plus ancien datant de 1998.



En s'éloignant vers la gare, on trouve une hétérogénéité de bâtiments. Du côté Sud de la voie de chemin de fer, rue de la gare, les logements sociaux de type collectif prédominent. Ils sont au nombre de 15 dans l'immeuble Gélis, tous de type T3 ou T4. Par contre, du côté Nord de la voie ferrée, on retrouve un bâti de type maison individuelle où seulement un logement social, une ancienne maison rénovée et conventionnée par l'ANAH, rue du 19 Mars 1962, se fonde dans les logements privés. Un peu plus loin, dans une rue parallèle, chemin de Sartha, une opération de Promologis va permettre la réalisation de trois nouveaux logements sociaux dont la livraison est prévue pour le mois de Mai.

Photo n°4 : Logements sociaux collectifs proches de la voie ferrée



Photo n° 5 : Logement social conventionné



Photo n°6 : Logement du Chemin de Sartha

Une partie de la zone UAb du PLU qui correspond au noyau plus récent de la commune, contigu au noyau ancien, est également un secteur d'accueil d'habitat avec la résidence Bougainville réalisée par Promologis. Cette résidence renferme par un portail sécurisé 49 logements sociaux individuels avec une majorité de type T4.





Photo n°7 : Résidence Bougainville constituée de logements sociaux

Dans cette zone Ua, l'objectif est de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat, d'intensifier le centre-ville, de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone, et de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant.

La zone UB du PLU correspond à une grande partie du territoire urbanisé de la commune, d'accueil principalement d'habitat pavillonnaire et groupé, avec des équipements et des services.

Les logements sociaux de la société Arcade, Route de Léguevin, sont situés dans la zone UBa, secteur d'habitat assez dense, réalisé sous forme d'opérations regroupées (habitat jumelé) ou de lotissements sur de petites parcelles.



Photo n°8 : Logements sociaux en en habitat groupé et jumelé

Ces habitats groupés et jumelés réalisés en 2000, accueillent 13 logements sociaux. Ce territoire est organisé en première couronne d'extension du centre, ce qui éloigne les logements des commerces se situant majoritairement à proximité du noyau villageois.

Parallèlement en 2000, une opération menée par Colomiers-Habitat, Chemin du Château crû a permis de mettre à jour des logements collectifs, majoritairement de type T3 et T4. Ces 34 logements ont une situation géographique sur la commune intéressante dans la mesure où dans un périmètre de 300m, les locataires ont accès facilement à une boulangerie, à des services (avocats, médecins, clinique vétérinaire) et aux groupes scolaires du Bois de la Barthe (école maternelle, école primaire et collège).



Photo n° 9 : Logements sociaux collectifs de type R+2



Actuellement, sur la parcelle jouxtant ces logements collectifs, une opération «Le Carré du Poète» à vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est en chantier et permettra de construire 17 logements privés et 5 logements sociaux.



Photo n°10 : Réalisation de logements sociaux en cours

On peut également trouver deux logements sociaux qui se situent dans la zone UBb du PLU, route de Lévigac. Cette zone correspond à une urbanisation plus aérée réalisée sous forme d'habitat individuel sur des lots moyens à grands. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat.



Photo n°11 : Logement social, Route de Lévigac, peu différent d'un logement privé à côté

## 2. Les logements sociaux en cours de réalisation ou en programmation

Les opérations actuelles de ZAC, de lotissements, de construction de logements sociaux se situent dans les zones à urbaniser du PLU.

Ainsi, une partie de la zone 1 AUa, correspondant au secteur d'entrée de ville Coustayrac est destinée à un accueil mixte à dominante habitat, avec des équipements et favorisant une certaine densité. Les dispositions réglementaires établies ont comme objectif de favoriser une intensification urbaine des territoires libres.



Photo n°12 : Opération de logement social à l'entrée de ville Coustayrac

L'aménagement du quartier de Coustayrac a commencé par l'installation d'une enseigne commerciale et se poursuit par la réalisation actuelle d'une nouvelle école maternelle, d'un gymnase et de deux opérations d'habitat dont l'une à caractère social. La société de logements sociaux, Promologis, construit 30 logements individuels sociaux sous forme de villa jumelée. La deuxième opération est une opération de 70 logements collectifs et individuels de type R+1 à caractère non social, mené par un aménageur privé, Monne-Decroix.

Une partie de la zone 1 AUb est un secteur d'accueil mixte, localisé sur le plateau, favorisant un habitat moins dense. Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs de permettre un développement limité sur le plateau en continuité et en harmonie avec l'existant. La politique actuelle est donc de permettre un développement qui remplit les objectifs de diversité urbaine, de mixité d'habitat, d'accueil de logement social, d'équipements et de services nécessaires aux besoins des habitants.



Photo n°13 : Construction de logements sociaux dans un secteur d'habitat moins dense



Quant à la zone 2 AU, elle a une surface d'environ 31 hectares. Elle recouvre un territoire ou lieu-dit Mesplès-Mayrou, situé en frange de la commune au contact de zones urbanisées, entre les routes de Lèguevin et de Lévignac.

Le futur quartier de Mesplès, d'une superficie de 27 hectares, permet une opération d'ensemble à vocation d'habitat, il sera d'accueil mixte, d'habitat diversifié, d'équipements publics, de commerces et de services de proximité. La collectivité souhaite y créer une ZAC dans une phase à court ou moyen terme. La création de cette ZAC va permettre de favoriser la mixité de l'habitat et la diversité de l'offre, et d'encourager l'accession à la propriété et de développer l'offre locative sociale. Compte tenu que des constructions d'habitation sont assez présentes dans cette zone, le règlement autorise des extensions mais toutefois limitées pour ne pas compromettre le projet global futur. Ainsi, pour garder l'équilibre de l'habitat, deux types d'habitats sont envisagés : des logements individuels sous forme de lots à bâtir et des logements collectifs résidentiels de type R+2 au maximum. Un minimum de 25% de logements sociaux est prévu dans cette ZAC. Ainsi, au total un maximum de 375 nouveaux logements sera construit. Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisés ou par la création d'une ZAC.

La zone 3 AU a une surface d'environ 39 hectares. Elle correspond au territoire de développement futur de la commune prévu pour le moyen ou le long terme. Cette zone recouvre trois sites sur le plateau aux lieux-dits : « Les Rouges », « Ensaboyo » et « Cap de la Coste ». Les quartiers seront d'accueil mixte d'habitat diversifié, d'équipements et de services. L'occupation du sol y est très limitée, deux à trois habitations sont présentes. Le quartier Ensaboyo, situé au niveau de la route de Mondonville, une des entrées de ville de Pibrac, connaîtra des opérations d'habitat privé, prévoyant 181 logements dont 45 à caractère social, autour de la ferme d'Ensaboyo. Pour ne pas compromettre le projet global, seront autorisées des extensions mesurées des constructions existantes. La zone ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisées, ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

La zone 4 AU a une surface d'environ 48 hectares. Elle correspond au territoire situé au lieu-dit « Ménesquil-Langel et Pendarme ». Ce territoire est privilégié pour un développement de type économique, d'intérêt d'agglomération. La zone est couverte par une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), permettant d'anticiper et de maîtriser le développement futur. Ce parc d'activités économiques de l'Escalette, souhaité pour développer l'activité économique et commerciale, pour ainsi permettre la création d'emplois et augmenter les ressources financières de la commune, a été dédié « zone d'intérêt communautaire » par la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (CAGT). La création de la ZAC de 37 hectares, prévue sur la période 2007/2009 est prise en charge par la CAGT. Le quartier de Ménesquil, d'une surface de 15 hectares, sera mixte, comprenant de l'habitat et des petites structures artisanales. Ce projet étant en phase d'étude, le Grand Toulouse à titre indicatif, prévoit la construction de 28 logements au total dont 20% de logements sociaux sur la zone d'Escalette. Ces logements créeront le lien entre l'habitat existant et les structures artisanales. Compte tenu que des constructions et que des activités sont présentes dans la zone, le règlement autorise des extensions mais toutefois limitées, pour ne pas compromettre le projet global futur. Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisées, ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Une opération de construction - démolition est aussi actuellement en chantier, Rue de la Gare, à proximité de la voie ferrée. Celle-ci n'apportera que deux logements sociaux en plus sur la commune de Pibrac.



Photo n°14 : Opération de reconstruction accueillant du logement social

### III. Des lois et décrets appliqués à l'agglomération du Grand Toulouse et par conséquent à la commune de Pibrac

#### A. Le Programme Local d'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le conseil de communauté du 21 décembre 2001, se décline en deux actions principales :

- Le développement de l'offre locative sociale et son redéploiement sur l'ensemble des communes pour répondre aux attentes de la loi SRU. La convention définit des objectifs quantitatifs et territorialisés de production annuelle de logement social ainsi que les moyens mobilisables pour les atteindre (protocole sur la surcharge foncière, subventions aux PLA insertion).
- L'intervention publique sur le parc privé à vocation locative sociale et l'amélioration des copropriétés en difficulté (prévention et réhabilitation).

Par son action le Grand Toulouse optimise le foncier déjà équipé et favorise la mixité sociale. Il conduit des actions en faveur du logement des personnes défavorisées.

En ce qui concerne le parc social public, le PLH prévoit un redéploiement du parc HLM sur l'ensemble des communes : à travers des opérations mixtes offrant du logement privé et public (aujourd'hui encouragé par la loi) et par la " diffusion " systématique du

logement social public et aide à la réalisation des logements très sociaux, logements familiaux ou logements foyers pour les jeunes en insertion (40KF/logement aide directe aux organismes HLM).

Pour le parc social privé, le PLH prône l'engagement d'une politique importante de requalification des copropriétés des années 60, un certain nombre de ces ensembles connaît des difficultés importantes sur le plan du bâti, de la gestion ou de l'occupation sociale. La communauté intervient aux côtés de l'Etat pour subventionner les travaux décidés par les copropriétaires (parties communes, parties privatives), les études et des équipes d'animation qui ont pour mission d'assister les copropriétaires dans leurs démarches et d'accompagner la copropriété sur la voie d'un redressement durable.

Par ailleurs dans le cadre de sa compétence "aménagement" le Grand Toulouse est maître d'ouvrage pour des opérations de ZAC dont la surface est supérieure à 40 ha et elle dispose en matière foncière du droit de préemption urbain. Des opérations importantes sont en cours, notamment sur la ZAC de « Ménesquil-Langel et Pendarme » de la commune de Pibrac. Dans ces opérations le Grand Toulouse soutient une programmation diversifiée du logement.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse a subi des modifications pour la période 2006/2009.

Ainsi, d'après le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), pour une durée de cinq ans minimum, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. La Loi Libertés et Responsabilités locales du 13 août 2004 dans son article 61 relatif au logement et au PLH fait obligation aux EPCI qui demandent la délégation des aides à la pierre, de se mettre en conformité avec les objectifs du Plan de Cohésion Sociale. Le champ d'intervention du PLH doit être élargi aux besoins en hébergement, et aux actions favorisant le renouvellement urbain.

## B. La convention de délégation des aides à la pierre

La communauté d'agglomération du Grand Toulouse, par délibération du 24 mars 2005, a sollicité la délégation de compétences concernant les aides publiques à la pierre. Cela implique la mise en conformité de leur PLH avec la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004. La mise en conformité du PLH porte sur l'actualisation ou le développement des actions dans plusieurs domaines : la territorialisation des actions du PLH, la politique foncière, le logement des étudiants, le parc privé et indigne, l'habitat des personnes âgées, le logement adapté.

### 1. Diversifier l'offre de logements

Des actions sont menées dans le cadre de la territorialisation de la production du logement social sur le territoire pour la période 2005-2010. Les objectifs de production de logement social ont été ajustés en tenant compte du développement de l'agglomération, de l'évolution du contexte socio-démographique, du rythme de construction, des projets de renouvellement urbain qui relèvent de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), des obligations de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et du Plan de Cohésion Sociale.

Ainsi, pour Pibrac, l'objectif annuel de production de logements sociaux dans l'avenant PLH 2005/2007 est de 19 logements et de 10 logements supplémentaires afin d'atteindre l'objectif de l'accroissement du parc.

Pour organiser une programmation efficace des opérations de logement social et leur suivi depuis l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) jusqu'à l'attribution des logements, un partenariat entre le Grand Toulouse, les communes et les services de l'État est sur le point d'être formalisé. Ainsi, l'accent est mis sur la mobilisation du foncier par les collectivités, le partenariat entre communes et Grand Toulouse, État et organismes HLM pour organiser de façon plus efficace la programmation de s opérations de logement social et leur suivi depuis l'élaboration du PLU jusqu'à l'attribution des logements. Pour cela, un taux de logements sociaux au minimum égal à 20% est exigé dans les ZAC. Dans les opérations privées, la commune devra négocier un pourcentage de logements sociaux. Pour mobiliser le foncier, les communes disposent de plusieurs outils qui restent à leur initiative : Droit de Prémption Urbain (délégué au Grand Toulouse uniquement sur les ZAC et ZAD), création de Servitudes de Mixité Sociale dans les zones urbaines et définition d'Orientations d'Aménagement dans les zones à urbaniser lors de la mise en révision des documents d'urbanisme.

En ce qui concerne la politique foncière, l'objectif est de mettre du foncier « accessible » à disposition des organismes HLM pour organiser la programmation pluriannuelle du logement social avec des charges foncières maximum de 120 à 130 €/m<sup>2</sup> SHON (surface hors œuvre nette) pour les PLUS et 160 €/m<sup>2</sup> pour les prêts locatifs sociaux (PLS).

La mise en œuvre consiste à travailler sur l'articulation avec les documents de planification tels que les PLU, dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) communautaires, en diffus, dans le suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) avec les communes, par le co-financement d'un surcoût foncier plafonné. Depuis 2002, en complément de l'État, le Grand Toulouse a mis en place une aide à la surcharge foncière pour les programmes financés en PLAI et PLUS. Cette mesure n'est pas suffisante pour permettre le développement de l'offre de logement social telle que prévue dans le cadre de la loi cohésion sociale. Aussi, une politique foncière active qui consiste à identifier des sites prioritaires pour accueillir des opérations mixtes ou les programmes sociaux, se met en place pour préparer la programmation pluriannuelle avec les communes et es organismes HLM.

Le territoire de l'agglomération du Grand Toulouse se caractérise par un marché du logement particulièrement tendu du fait de son attractivité et qui se concrétise par des hausses de loyers. Des aides seront apportées aux propriétaires pour l'amélioration de logement à la condition qu'ils conventionnent leur loyer ce qui permettra à des personnes aux ressources modestes de pouvoir se loger. L'objectif est ainsi de préserver une offre locative dans le parc privé avec des loyers équivalents au logement social et de participer à la requalification du parc locatif de fait en lui conservant son caractère social.

Concernant le parc privé et indigne, il s'agit de développer le parc locatif privé à loyer modéré en majorant les aides à l'amélioration de l'habitat en fonction du niveau de maîtrise des loyers (loyer intermédiaire autour de 8 €/m<sup>2</sup> ou loyer conventionné autour de 5.5 €/m<sup>2</sup>) Une production de 92 logements à loyers conventionnés et 892 logements à loyers intermédiaires est prévue sur la période 2006-2009.

Afin de lutter contre l'habitat indigne, un programme d'intérêt général (PIG) insalubrité a été mis en place à titre expérimental sur le département de la Haute-Garonne.

L'objectif du Grand Toulouse est de remédier aux situations d'insalubrité de l'habitat par des



incitations financières avec une programmation de 215 logements entre 2006 et 2009 soit environ 53 par an.

L'accès social à la propriété se développe principalement en couronne périurbaine où 56% des opérations se réalisent depuis la mise en place du prêt à taux zéro (PTZ depuis 1996), en raison des tensions du marché immobilier. Le PSLA mis en place depuis 2003 permet également d'accéder à la propriété en passant par une phase locative dans le parc d'un opérateur public ou privé. Les objectifs du PLH sont alors de permettre aux jeunes ménages de devenir propriétaires sur le territoire du Grand Toulouse, de favoriser la mobilité résidentielle et de mettre en place 800 PSLA sur la période 2006/2009. Pour cela il faut développer une offre foncière pour des opérations dans des ZAC.

Quant au logement adapté et temporaire, la programmation de logements sociaux et très sociaux, d'urgence doit s'appuyer sur les dispositifs existants (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), schéma d'accueil et d'hébergement) pour parvenir à la création de 3 maisons relais et de 4 résidences sociales représentant 150 places sur la période 2005-2006 ; la création et réhabilitation de 80 places de logement d'urgence. L'offre doit par ailleurs être répartie sur les différentes communes composant le Grand Toulouse. Le Plan de Cohésion social prévoit pour les communes de 50 000 habitants et plus, la réalisation de maisons relais.

## 2. Répondre aux besoins spécifiques

Les bailleurs sociaux ont engagé une démarche auprès du Grand Toulouse pour traiter la situation des familles nombreuses dans le parc HLM. L'observatoire de la demande locative fait état en 2004 de 1 623 demandes de T5 et 135 demandes de T6. L'obligation inscrite dans le PLH de réaliser 10% de T5 et plus dans les programmes neufs ne suffit parfois pas. Ainsi pour la mise en œuvre de logements des familles très nombreuses, une recherche foncière pour de petites unités de quatre à cinq logements ainsi que l'étude d'une possible intégration dans les opérations publiques (ZAC) doivent être envisagées.

Des actions pour le logement des étudiants sont menées dans la définition et la mise en œuvre d'un programme pluriannuel de production de logements sociaux étudiants sur la période 2006-2009, qui seront intégrés à la programmation du logement social. Un groupe de travail régional a été mis en place sur ce sujet et le Grand Toulouse prévoit d'imposer aux maîtres d'ouvrage des opérations à caractère social un cahier des charges type.

L'objectif affiché dans le PLH pour l'habitat des personnes âgées est double. Il s'agit de favoriser le maintien à domicile des personnes concernées en adaptant les logements existants dans le parc privé et permettre à cette population d'accéder à un habitat adapté de qualité dans le parc public. L'enjeu est d'intégrer les besoins liés au vieillissement dans la politique locale de l'habitat et de contribuer à l'ajustement de la programmation en matière d'habitat public et de services associés. L'obligation est faite dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de réserver 5% de logements adaptés pour les personnes âgées dans les programmes neufs. Une étude sur les besoins en logement des personnes âgées est prévue en lien avec les centres communaux d'action sociale (CCAS) des communes. Un montage d'opérations expérimentales avec des promoteurs privés et des organismes HLM est prévu.

L'objectif du logement des jeunes est d'accroître l'offre publique ou privée adaptée aux publics jeunes en formation ou en début de parcours d'insertion professionnelle et sociale. Pour contribuer à cet objectif, le moyen financier mis à disposition sera le financement de base pour l'investissement en PLAI.

Toutes ces dispositions ne bouleversent pas l'économie générale du PLH validé par le Grand Toulouse, qui avait déjà été modifié en décembre 2004 pour tenir compte du plan de cohésion sociale de juin 2004.

Le conseil de la communauté d'agglomération du Grand Toulouse a adopté les nouvelles dispositions du programme d'actions le 9 décembre 2005.

L'objectif général du PLH est donc de réguler le marché immobilier, renforcer la mixité sociale et la diversité de l'offre de logements sur tout le territoire. Ainsi pour obtenir un équilibre social de l'habitat, il s'agit de définir et de mettre en œuvre une politique du logement équilibrée pour répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages notamment les plus modestes.

### 3. La convention entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse de délégation de compétence, en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitat

L'Etat délègue à la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, pour une durée de six ans renouvelable, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, et procéder à leur notification aux bénéficiaires en faveur de :

- la construction de logements locatifs sociaux neufs, en acquisition sans travaux ou avec amélioration et foyers logements avec des prêts locatifs à usage social (PLUS), des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), et des prêts locatifs sociaux (PLS)
- la réhabilitation de logements locatifs sociaux et foyers logements avec une prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS)
- la location-accession avec le prêt social accession (PSLA)
- la rénovation de l'habitat privé avec les aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
- la création et l'amélioration de places d'hébergement type logement d'urgence, résidences sociales, maisons relais.

La convention a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et s'achèvera au 31 décembre 2011.

La réalisation de grands logements (T5 et plus) dans le parc social est un objectif prioritaire, fixé à 10% dans chaque opération de logements en collectif, à 15% dans chaque opération de logements en individuel et à 15% dans chaque opération financée en prêt locatif à usage social construction démolition (PLUS CD).

La production de logements adaptés pour les personnes handicapées est favorisée avec un minimum obligatoire par opérateur annuellement de 5% des logements financés en PLUS, PLUS CD et PLAI, localisé en diffus dans le parc nouveau.

Par cette convention, des moyens sont mis à disposition : droits à engagement et crédits de paiement. Pour l'enveloppe logement locatif social, chaque année, l'Etat allouera au

délégataire l'enveloppe de droits à engagement. A titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 50% du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année. Et le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition en milieu d'année. Pour l'enveloppe habitat privé, la convention conclue entre l'ANAH et le délégataire définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande par le délégataire des aides destinées à l'habitat privé.

En ce qui concerne la mise à disposition des crédits de paiement, pour l'enveloppe logement locatif social, chaque année, l'Etat mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement. L'Etat effectue trois versements de crédits de paiement : le premier portant sur 50% du montant au plus tard en février, le deuxième portant sur 25% du montant en juin et le troisième portant sur 25% du montant en octobre. Pour l'enveloppe habitat privé, les crédits de paiement affectés annuellement par l'ANAH au délégataire doivent tenir compte des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée et sont prévus dans la convention Délégataire- ANAH.

Pour le parc locatif social, l'assiette de subvention peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition-démolition finançables en PLUS, ou PLAI selon les secteurs géographiques.

La surcharge foncière prise en compte pour le calcul des subventions apportées dans le cadre de cette convention est plafonnée à 60€/m<sup>2</sup> de surface utile. Seules les opérations faisant l'objet de financement en PLUS ou en PLAI sont susceptibles de bénéficier d'aides aux surcoûts fonciers. Les opérations financées en PLS sont exclues du dispositif. En cas d'opération mixte PLUS/PLS, seule la surcharge foncière relative à la partie d'opération faisant l'objet d'un financement en PLUS pourra faire l'objet d'une aide.

Les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent bénéficier d'une subvention surcoût foncier.

Les objectifs de production inscrits dans cette convention intègrent ceux de la Loi de Programmation pour la Cohésion Sociale qui prévoient une augmentation forte de la production de logement social dans le parc public avec des logements type PLUS, PLAI, PLS et dans le parc privé, où l'octroi de subventions pour travaux d'amélioration aux propriétaires sera désormais soumis à une obligation de loyers « maîtrisés ». Pour le parc public, il y a nécessité de mobiliser du foncier à prix modéré pour les HLM et la participation du 1%. Pour le parc privé, les aides se seront accordées qu'à des loyers maîtrisés. Elles seront supprimées pour les loyers libres.

La convention donne priorité à la construction neuve. L'enveloppe des aides à la pierre est fongible entre neuf et réhabilitation.

Les logements pour personnes âgées peuvent être financés en « PLS personnes âgées » ou en PLUS mobilisés en priorité sur les logements familiaux.

Le parc locatif privé situé à l'ouest et l'Est de Toulouse loge les ménages les plus aisés (parmi les locataires du parc privé). Cette hiérarchie est également observée concernant les locataires du secteur HLM. Les ménages du parc locatif privé sont plus aisés que ceux du parc HLM. Les revenus fiscaux moyens des locataires du parc HLM de la commune de Pibrac sont inférieurs à 10 000€ alors que les revenus fiscaux moyens des locataires du parc privé sont compris entre 19 000 à 30 000€.

L'objectif de développer une offre à loyers maîtrisés suppose de connaître les loyers moyens de relocation afin d'apprécier la plus-value de l'intervention publique pour les locataires. Ainsi les loyers moyens de relocation observés en 2004 sur la commune de Pibrac sont compris entre 575 et 596€ pour un T3 (loyers les plus chers de l'agglomération

toulousaine), et entre 675 et 700€ pour un T4. Les loyers des T4 en 2002 et en 2004 ont subi une baisse. L'écart entre les loyers locatifs et les loyers PLUS et PLS de l'offre neuve est important. Pour un T3, les loyers privés sont supérieurs aux loyers PLUS de 75% et supérieurs aux loyers PLS de 15%. Pour les grands logements, cet écart se réduit entre les loyers PLS et les loyers privés. Cette progression des loyers pèse sur la solvabilisation des ménages. Ainsi, développer une offre à loyers maîtrisés pourrait viser un « public large » composé de salariés modestes et de personnes à statut précaire. Les différents niveaux de loyers réglementés ANAH de type loyer intermédiaire ou loyer conventionné, répondraient à ces objectifs. Les plafonds de revenus maximaux sont les plafonds PLUS pour le conventionné classique et les plafonds Besson pour l'intermédiaire. Sachant que les revenus mensuels en 2005 d'une personne correspondant aux plafonds PLAI sont de 1000€, aux plafonds PLUS sont inférieurs à 2000€, aux plafonds PLS sont de 2500€, aux plafonds PLI sont de 3000€, et aux plafonds Besson sont de 3250€. Ceci permettrait de créer une offre complémentaire du parc HLM et du parc privé classique. Pour répondre aux besoins perçus à travers la demande en logement social, le dispositif devra développer des petits logements dont les loyers correspondent à des revenus similaires à 60% du plafond PLU. Seules les subventions de l'ANAH majorées par un acteur local permettent de faire accepter aux propriétaires une modération de leur loyer de l'ordre de 20%(loyer intermédiaire) ou de 40%(loyer conventionné). La communauté d'agglomération du Grand Toulouse a ainsi décidé de majorer les subventions ANAH de 10% pour l'intermédiaire (soit un taux global de 45%) et de 20% pour le conventionné (soit un taux global de 75%).

#### IV.    Projet d'aménagement sur la ZAC de Mesplès, à l'ouest de la commune de Pibrac

##### A.    Situation géographique de la ZAC

La commune de Pibrac disposant de peu de réserves foncières, les opérations réalisées prennent du temps. Une des acquisitions foncières de la commune réalisée vers le mois de janvier est destinée à l'accueil d'habitat principalement. Cette Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'une surface de 27 hectares, se situe sur le lieu dit Mesplès, à la limite de la commune voisine de Brax. Elle est localisée au sud ouest de la commune, à l'angle que forment la route de Léguevin et la route de Lévignac.



Photo n°15 : Vaste ZAC de Mesplès de 27 hectare





Carte n°6 : Localisation de la ZAC de Mesplès par rapport aux routes départementales et à la route nationale

Ainsi, la ZAC de Mesplès se situe à un lieu stratégique de la commune.

### 1. Une accessibilité à la ZAC de Mesplès dangereuse

L'accès à cette zone se fait par la route de Lévignac, la départementale D24d et par la route de Lévignac, la départementale D24. Or, la route de Lévignac, d'axe Sud Est/Nord Ouest, constitue l'une des quatre entrées principales de la commune, débouchant sur la route nationale N124.



Photo n°16 : Route de Lévignac en direction de la RN 124



Photo n°17 : Route de Lévignac en direction de la forêt de Bouconne

Par conséquent, cette route départementale connaît une circulation dense et rapide, voir dangereuse pour les piétons et les cyclistes et pas seulement en période de forte influence. En effet, dû à une absence totale de trottoirs, de pistes cyclables le long de ces deux voies, il reste très dangereux pour les piétons actuellement de circuler. La limitation de vitesse de 70 km/h est également trop élevée pour une entrée de commune, sachant que bien souvent elle n'est pas respectée. La route de Lévignac est régulièrement traversée à plus de 70 km/h à cause de sa ligne droite et de son lien avec la route nationale.





Photo n°18 : Une limitation de vitesse trop élevée pour une future voie de desserte de la ZAC de Mesplès

Malgré ces problèmes de circulation, cette zone est bien desservie par les deux routes départementales. L'accès en est de ce fait facile et rapide.

## 2. La ZAC de Mesplès profite d'un espace boisé naturel

A sa périphérie à l'ouest, la ZAC profite d'un territoire naturel à protéger et à valoriser de la commune. Il est inscrit sur le PLU, comme espace boisé classé à conserver.



Photo n°19 : Une zone naturelle à sauvegarder lors de l'opération de ZAC

Cette opération n'est qu'en programmation, aucun aménagement n'a encore été réalisé ni envisagé, mis à part un plan de desserte et d'entrée de la ZAC avec la disposition suggestive des différentes structures. Aussi, il serait intéressant d'envisager les modalités d'accès à cette ZAC et l'aménagement de son environnement, ainsi que la partie de la zone réservée aux logements avec un certain pourcentage de logements sociaux s'intégrant bien dans le paysage.

### 3. Une proximité des commerces et des services qui fait défaut

Cette ZAC d'accueil mixte, d'habitat se trouve excentrée du noyau villageois et les premiers commerces de proximité ne se situent qu'à 1km et le centre commercial se situe à plus d'un kilomètre et demi. Ainsi, la ZAC accueillera des commerces et services de type : boulangerie, boucherie, pharmacie, cabinet médical par exemple. Les habitants de la ZAC et de la partie Ouest de la commune de Pibrac pourront alors bénéficier de ces services de proximité, évitant parfois de se déplacer en voiture.

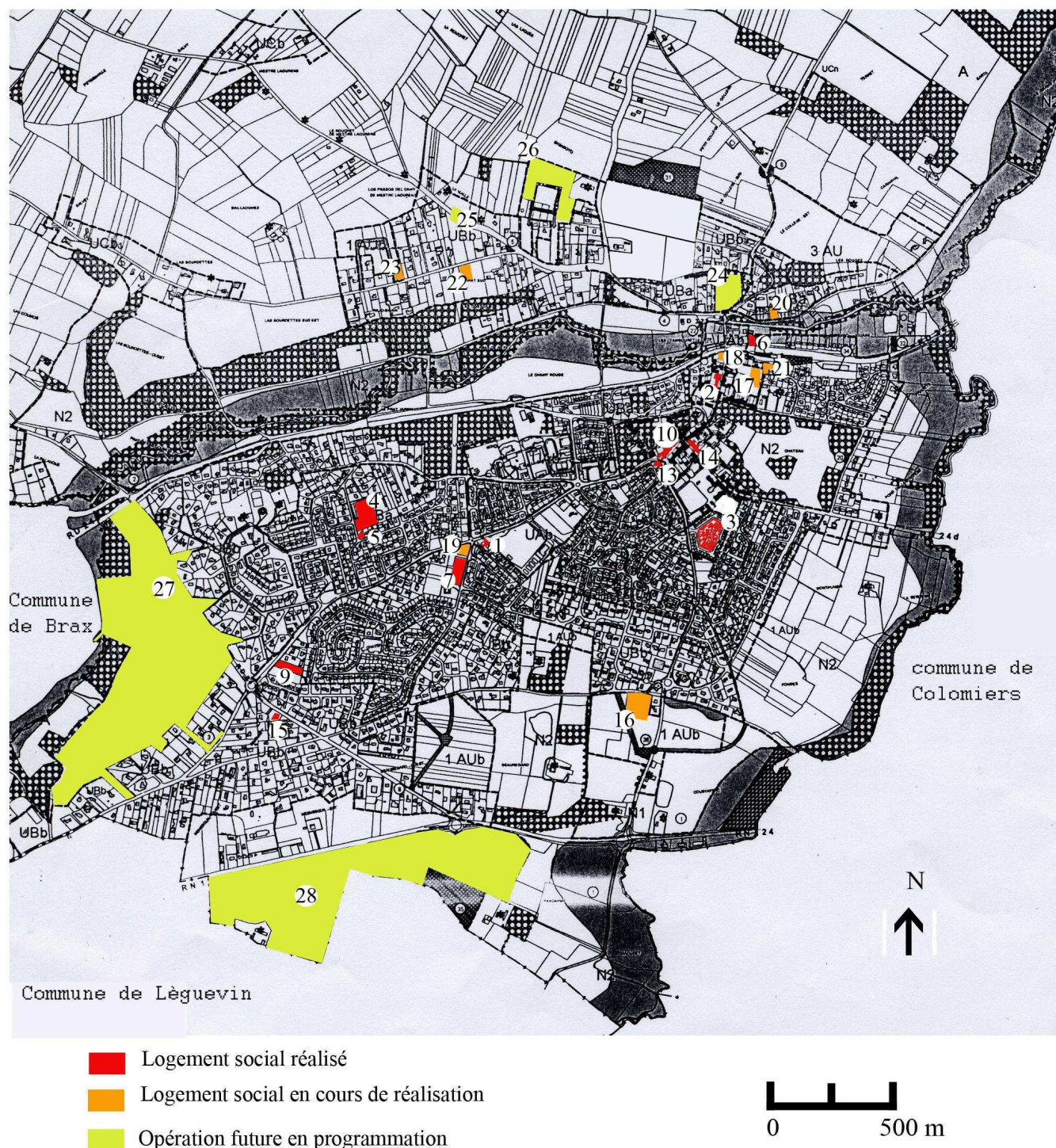
## B. Aménagement de la zone en fonction des besoins et de la demande

### 1. Un équilibre de l'offre de logements sociaux grâce à la ZAC de Mesplès

Beaucoup de logements sociaux sont situés au centre bourg de la commune de Pibrac ou à proximité. La partie ouest de Pibrac se retrouve par contre avec très peu de logements sur son territoire. La ZAC de Mesplès va permettre ainsi de rétablir un léger déséquilibre.

Nous pouvons voir grâce à la carte ci-après la répartition des logements sociaux sur la commune en référence au tableau de l'annexe I.





Carte n°7 : Localisation des logements sociaux sur la commune de Pibrac



## 2. Analyse des demandes en logement social sur la commune

Afin de connaître plus précisément le besoin en logement social, il est intéressant d'étudier les statistiques sur la demande en logement social sur la commune de Pibrac. Ces statistiques proviennent de l'extraction de l'Observatoire de la demande locative sociale réalisée par le Groupement Départemental HLM de Haute-Garonne (GD HLM 31).

Sur l'année 2005, 172 demandes ont été répertoriées sur Pibrac par 139 demandeurs.

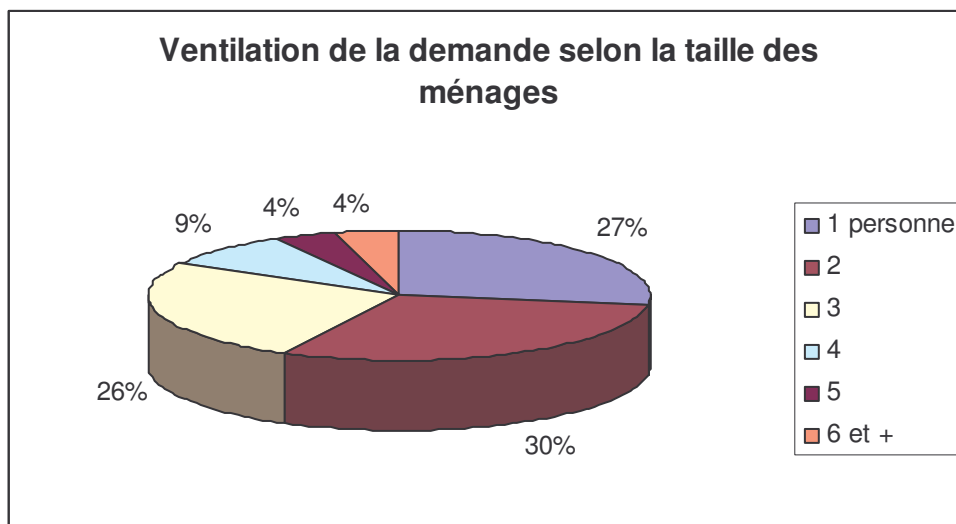
Parmi ces 172 demandes, 29 sont des demandes multiples, ce qui signifie, qu'une personne recherchant un logement social sur la commune, peut s'adresser à plusieurs organismes HLM et donc faire plusieurs demandes pour la même commune. Ceci fausse en quelque sorte les statistiques car cela ne reflète pas avec exactitude le besoin en logement.

En instaurant le numéro unique sur la commune de Pibrac avec l'aide de la DDE, cela permettrait d'attribuer à une personne, un numéro unique et regarder les besoins en fonction du nombre de demandeurs. Or, pour Pibrac, les demandes multiples ne représentent que 16,9% des demandes totales. Nous estimerons alors pouvoir évaluer le besoin en logements sur la commune de Pibrac en fonction des demandes et non des demandeurs.

Le GD HLM 31 recueille le nombre de demandes auprès des bailleurs sociaux sur la commune ; ils sont au nombre de cinq : Colomiers Habitat, OPDHLM de la Haute-Garonne, Promologis, Patrimoine Languedocienne, et la SA HLM des Chalets.

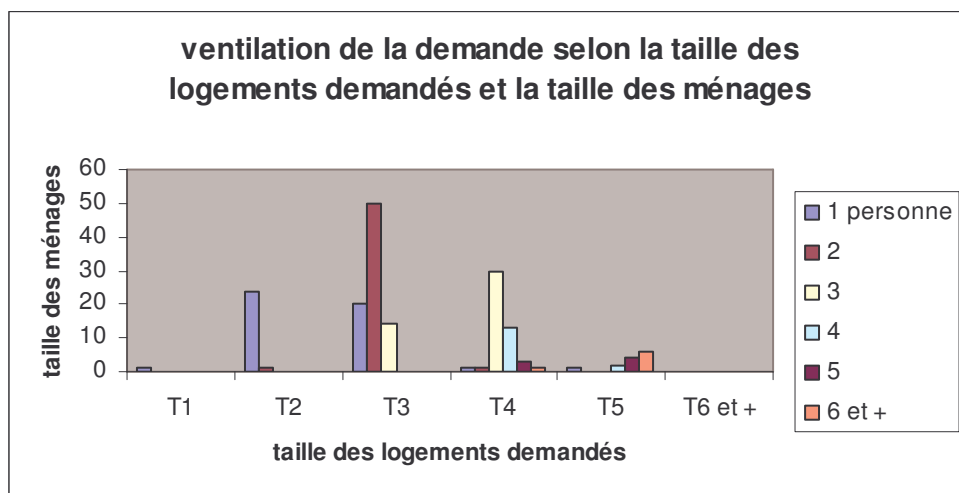
43% des demandes sont faites auprès de Colomiers Habitat et 52,9% auprès de Promologis, les deux bailleurs sociaux les plus présents sur la commune. Et seulement 2,9% des demandes sont formulées auprès de l'OPDHLM et 0,6% auprès de la SA des Chalets et Patrimoine chacune.

L'analyse de la demande selon la taille des ménages révèle que la majorité des personnes souhaitant un logement social sur Pibrac sont des ménages d'une, deux ou trois personnes. Ceux sont ainsi de petits ménages. Le projet d'aménagement de la ZAC devra en tenir compte.



Graphique n°2 : Ventilation de la demande selon la taille des ménages

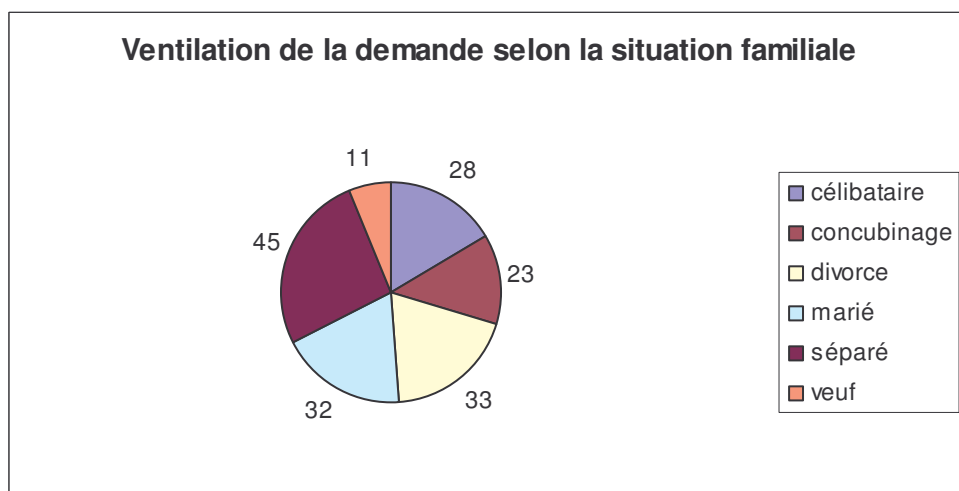
La ventilation de la demande selon la taille des logements et la taille des ménages nous indique que même les petits ménages recherchent pour leur confort des logements plus grand que la taille de leur ménage.



Graphe n°3 : Ventilation de la demande selon la taille des logements demandés et la taille des ménages

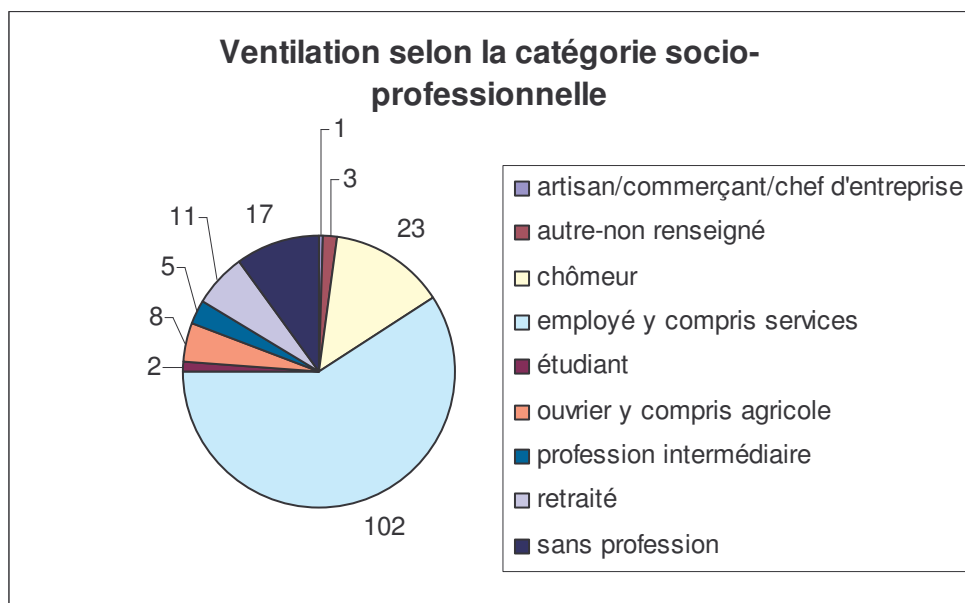
Une très grande demande est faite pour les logements de type T3, soit 84 demandes sur 172. Ce logement est un logement pivot, il permet d'accueillir un large éventail de type de personne : un couple avec un ou deux enfants, une famille monoparentale avec enfants, un couple seul...

En étudiant la demande selon la composition familiale des demandeurs, il est clair que la majorité des personnes cherchant un logement sur Pibrac sont soit des personnes isolées (27,3%), soit une famille monoparentale avec un ou deux enfants (37,2%).



Graphe n°4 : Ventilation de la demande selon la situation familiale

La grande majorité des demandes est faite également par des employés, y compris des employés de services.



Graphique n°5 : Ventilation de la demande selon la catégorie socio-professionnelle

On peut noter aussi que 62,2% des demandes sont faites par des personnes n'ayant pas de prestations sociales contre 37,8% qui en ont.

Presque la moitié des demandes sont faites pour des raisons d'hébergement auparavant dans le secteur privé en tant que locataire. Nous pouvons émettre comme hypothèse que l'une des raisons de cette demande vient des loyers du secteur privé qui augmentent. Ainsi, une solution à apporter serait la mise en place de loyer modéré.

Mais en analysant plus précisément les motifs des demandes, nous nous apercevons vite que le loyer ou les charges trop élevés ne sont pas la cause des demandes puisque seulement 2,9% des demandes sont pour les motifs précités.

Il s'agit en fait d'une inadaptation entre la taille du logement et de la famille et de situation de divorce ou de séparation.

### C. Proposition d'aménagement de la ZAC de Mesplès

#### 1. Un aménagement réalisé dans un cadre naturel à préserver

Toutes les zones boisées N2 de la ZAC sont à conserver entièrement. Il est nécessaire de faire cohabiter les zones naturelles et les zones bâties. Ainsi, pour ne pas faire une rupture entre ces deux entités, une transition avec des espaces verts, des jardinets, des espaces de jeux ou des petites structures mettant l'accent sur la végétation est à faire.

Dans la ZAC de Mesplès, deux bâtis de caractère ou petits patrimoines sont à prendre en compte quant à l'implantation des logements sociaux publics et des logements privés.





Photo n°20 : Un bâti de caractère dans la ZAC de Mesplès

Pour cette raison, les parcelles les entourant seront destinées à du lotissement ou du logement social mais les bâtis ne devront pas dépasser R+1.

Le « centre bourg » de la ZAC devra être implanté à une entrée phare de celle-ci. Ce centre commercial servira de pivot à la ZAC, il créera son attractivité. Il accueillera des commerces, des services et des habitations de type R+2 à proximité. Le centre étant un lieu de rencontre, de déplacement, de mouvement de la population, la densification des logements semble appropriée et explique ce choix de bâti R+2.

Afin de pouvoir construire des bâtiments de type R, R+1 et R+2 sur la ZAC sans nuire à l'aspect visuel, la hauteur des logements sera décroissante en s'éloignant du centre.

Nous avons vu précédemment dans le PLU qu'un accueil mixte social et une diversité des logements sont les mots d'ordre de cette ZAC. Pour répondre à cette attente, et ne pas créer de ségrégation, les logements sociaux de type R+1 seront disposés un peu partout dans la ZAC. Les logements sociaux individuels de type plain-pied, destinés à des personnes âgées indépendantes et à des personnes à mobilité réduite seront situés à proximité des commerces pour leur faciliter les déplacements et leur accès et ainsi qu'ils ne restent pas en marge de la société.

Deux entrées de cette zone sont déjà existantes sur la route de Léguevin. Nous allons les conserver car elles mènent aux deux bâtis de caractère et permettent de desservir les habitations existantes. Cependant, un aménagement est nécessaire car les routes sont en mauvais état.



Photo n°21 : Chemin de Mesplès chaotique

La chaussée du Chemin de Mesplès est chaotique et déformée par des « nids de poules ». La deuxième voie d'accès est un chemin en terre, étroit amenant au domaine de Mayrou.



Photo n°22 : Chemin menant au domaine de Mayrou

Une des opérations à effectuer sera d'élargir la voie sur les bas côtés et l'aménager de la même manière que pour le chemin de Mesplès. Ainsi, elles seront goudronnées avec le long des voies des trottoirs totalement inexistantes aujourd'hui. Par contre, actuellement il n'y a aucune voie d'accès du côté de la Route de Lévigac. Nous allons profiter de la création de cette voie pour implanter le centre commercial à ce niveau.

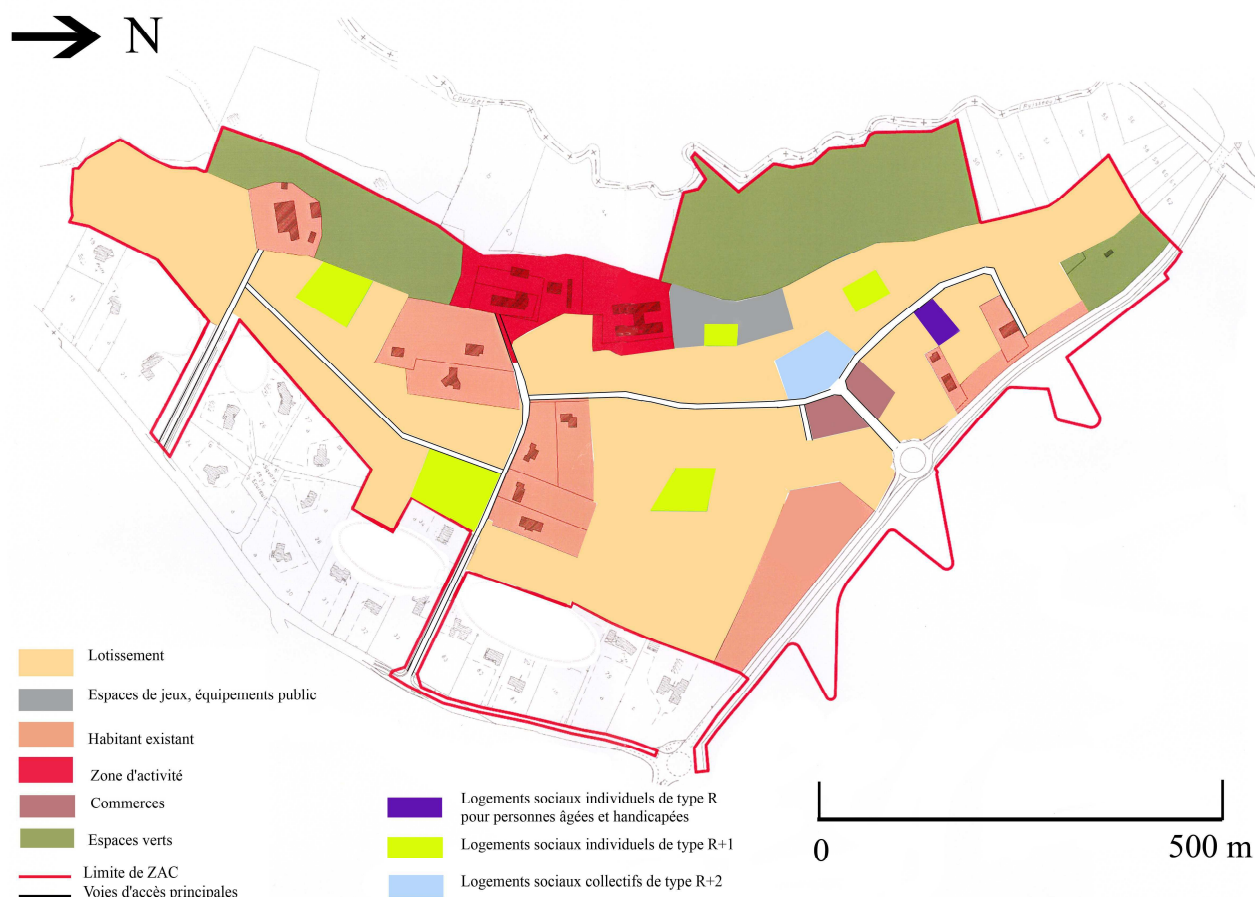


Une frange de la ZAC va permettre de réaliser un giratoire rendant la circulation plus fluide et l'accès plus facile à cette entrée et par la même occasion, obligeant les gens à ralentir sur la Route de Légnac. La limitation de vitesse sur une portion de route devra être de 50km/h à l'approche de la ZAC et accompagnée de dos d'âne peu élevés mais contribuant à faire diminuer la vitesse.

Les réseaux routiers après réalisation, seront rétrocédés à la commune de Pibrac, considérant qu'ils ont un intérêt communal et non privatif.

## 2. Une diversité de logements sociaux

Un total de 375 logements est prévu sur le site. Dans le cadre de la loi SRU, 20% de logements sociaux sont exigés. Mais dans l'objectif de rattraper le retard et l'opération se situant dans une ZAC, nous y consacrerons 25% de logements sociaux. Soit au final 282 logements privés et 93 logements sociaux collectifs ou individuels pour respecter une certaine diversité.



Carte n°8 : Proposition d'aménagement de la ZAC de Mesplès

D'après l'analyse de la demande en logement social sur Pibrac, 50% des demandes sont en faveur d'un logement type T3, 14,5% en faveur de T2, 28% de T4 et 7,5% de T5. A partir de ces pourcentages, nous allons essayer de répondre à cette demande sur la ZAC tout en tenant compte également de ce que les sociétés anonymes HLM comme Colomiers Habitat

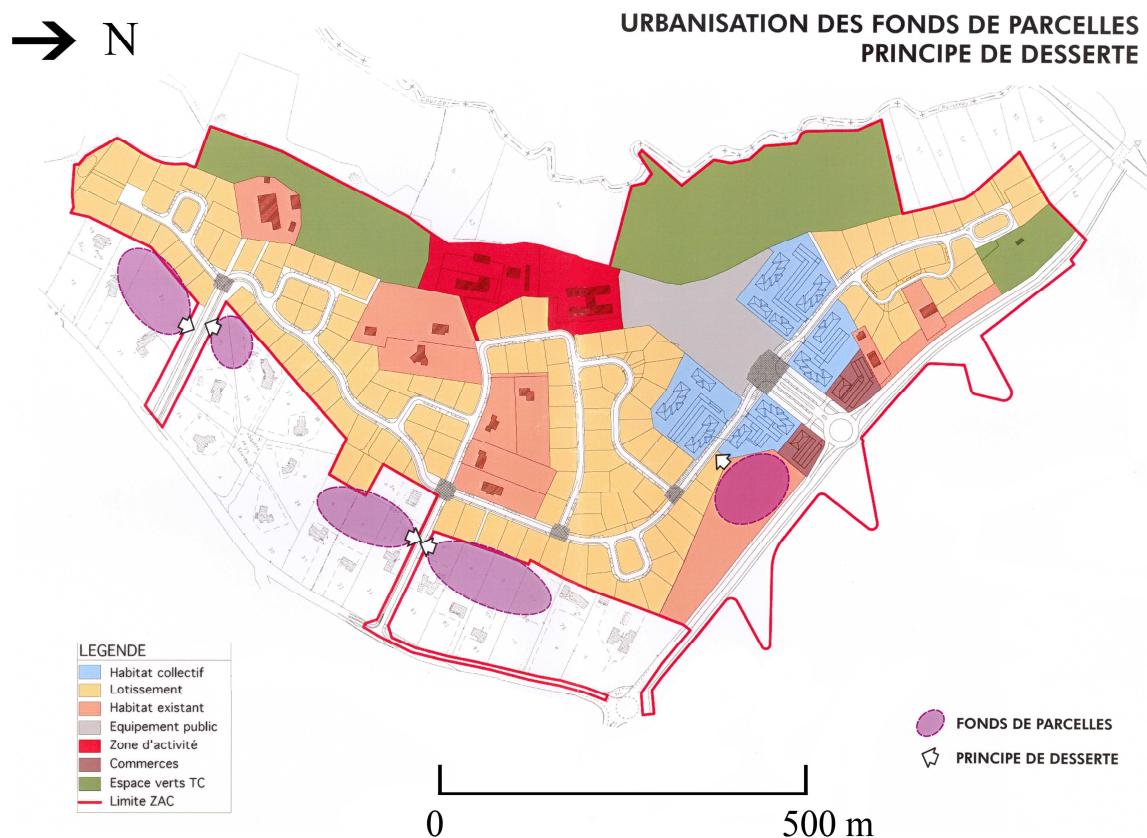


font sur des opérations de ce type. En effet, il prône pour 20% de T2, 40% de T3, 20% de T4 et 10% de T5. Or Pibrac n'est pas une ville étudiante, il n'y a ni lycée, ni école supérieure, ni transport en commun ou presque pas. Aussi pour une telle commune, 20% de T2 semble être trop par rapport aux réels besoins actuels.

Ainsi, sur la ZAC de Mesplès seront réalisés 5 logements sociaux individuels de type T5 et R+1, 14 logements collectifs de type T2 et R+2, 42 logements collectifs de type T3 et R+2, 5 logements sociaux de type maison individuelle pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées, puis 27 logements individuels de type T4 et R+1. Les cinq logements pour personnes âgées et handicapées devront être d'un seul niveau pour une facilité d'accès et de déplacement.

Les logements locatifs collectifs ou individuels devront avoir une surface habitable minimale de 48m<sup>2</sup> pour un T2, 65m<sup>2</sup> pour un T3, 82m<sup>2</sup> pour un T4 et 95m<sup>2</sup> pour un T5. Pour le bien être des locataires, les chambres ne feront pas moins de 10m<sup>2</sup>. Toutes ces surfaces minimales sont la garantie d'une attractivité durable des logements avec un confort adapté aux nouveaux ménages.

Une première ébauche d'un aménagement de la ZAC a été faite par la commune sans tenir compte de la mixité et de la diversité qu'elle prône dans son PLU. Ainsi, le projet d'aménagement que je propose plus haut sur la ZAC, fait en sorte d'intégrer les objectifs relatifs au PLU, la demande sur le territoire afin d'éviter en quelque sorte une forme de ségrégation.



Carte n°9 : Première ébauche d'aménagement de la ZAC par la commune de Pibrac

### 3. Le financement du projet d'aménagement

En terme de financement, les logements pour personnes handicapées et personnes âgées seront financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS).

En comparant depuis ces trois dernières années les logements sociaux financés sur la commune de Pibrac, l'année 2004 a été l'année où les logements sociaux ont été le plus financés avec une majorité de type PLUS.

2003				2004				2005			
PLAI	PLUS	PLS	total	PLAI	PLUS	PLS	total	PLAI	PLUS	PLS	total
1	0	0	1	3	41	15	59	1	0	7	8

En général, on compte trois logements sociaux financés en PLUS contre un financé en PLS.

Toutes les aides à la pierre se concrétisent, dans le montage des opérations, en la combinaison possible de différents types de prêts (PLUS, PLAI par exemple), déterminant les conditions d'accès au logement en fonction de plafonds de ressources, en fonction de niveaux de « prix de sortie » plafonnés dans le cadre du logement social. Aussi, selon le type de logements sociaux qui seront réalisés, les taux de subvention et les majorations appliquées ne seront pas les mêmes. Le tableau ci-dessous nous permet d'attribuer au type de construction, une subvention.

Opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		50%	20 points
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	10 points

Tableau du régime d'aides de l'Etat applicables

Ainsi, lors de la réalisation des logements sociaux, le type de financement sera déterminé.

L'assiette de subvention de l'Etat peut être majorée pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration finançables en PLUS ou PLAI. Cette majoration est applicable dans la limite de 12% par un coefficient de majoration local résultant d'un barème local que doit établir la communauté d'agglomération du Grand Toulouse après concertation avec les organismes HLM, fixant une liste de critères pouvant donner lieu à une majoration de la subvention et déterminant pour chacun de ces critères le taux de majoration applicable en fonction de la localisation de l'opération, et d'autres critères de qualités et de service.

Marges nationales applicables au calcul de la subvention pour du logement neuf	
Ascenseurs	+ 5 %
Si sous-sol desservi par un ascenseur	+ 6%
Qualité accessibilité aux handicapés	+ 5%
Taille de l'opération	Jusqu'à + 3%
Chaudière neuve	-
Travaux accessibilité handicapés	-
Majorations plafonnées à 30%	

Le tableau ci-dessous reprend chaque type de financement et précise les modalités de subvention 2005.

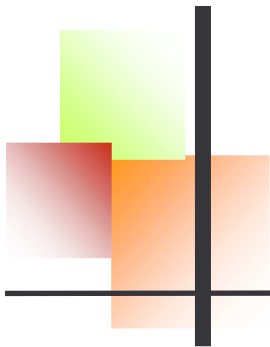
Types de financement	Taux	Plafonds
PLUS neuf	2,2%	2 200€/logt en moyenne
PLUS construction démolition neuf PLUS CD)	2,2%	2 200€/logt en moyenne
PLUS acquisition amélioration	2,5%	2 200€/logt en moyenne
PLUS construction démolition acquisition amélioration (PLUS CD)	2,5%	2 200€/logt en moyenne
Logements d'insertion neuf (PLAI)	11%	10 000€/logt en moyenne
Logements d'insertion acquisition amélioration (PLAI)	11%	10 000€/logt en moyenne

#### Les modalités de subvention des opérations pour le logement social 2005



En ce qui concerne les loyers, la convention passée entre l'Etat et la communauté d'agglomération du Grand Toulouse applique des majorations de loyer. Le tableau suivant en donne quelques exemples :

Marges locales applicables au calcul du loyer	
a) Majorations en fonction du type d'énergie et de la performance énergétique	
Chauffage gaz sans label	+ 3,5%
Chauffage électrique	
Fioul, chauffage urbain, bois, charbon	+ 2,5%
b) Opérations d'habitat individuel de type intermédiaire ou d'habitat individuel favorisant l'économie d'espace et les formes urbaines	+ 3%
c) Opération de petite taille ( $\leq 20$ logements)	Limitée à 3%
d) ascenseurs	
-cas ordinaire	+ 5%
Si sous-sol desservi	+ 6%
e) Majoration pour les grands logements (T5 et +)	Limitée à 6%
f) acquisition-amélioration en centre bourg (zone UA ou UB)	de + 3% à + 6%
g) opérations en zone urbaine situées sur les communes de l'agglomération de Toulouse	+ 5%
Majorations locales plafonnées à 12% et 18% si ascenseur	



## CONCLUSION

---

La Haute-Garonne est un des derniers départements à avoir moins de 20% de logements sociaux. La Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse connaît de réelles difficultés en ce qui concerne le parc locatif social. Cela provient d'une politique qui n'a pas su jusqu'à aujourd'hui, organiser son territoire de manière concentrée. Aussi, elle doit maintenant rectifier ses erreurs et rattraper le retard en matière de logement social. La prise de conscience d'une telle nécessité, amène la communauté d'Agglomération à développer ses compétences en la matière. Pour cela, elle a sollicité la délégation de compétences concernant les aides publiques à la pierre. L'Etat lui délègue alors la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques à la construction de logements sociaux. Elle distribue les financements aux communes faisant partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse. La commune de Pibrac, profite alors de ces financements provenant du FAU.

Cependant, de gros efforts restent à faire afin de développer l'offre en logement social. Il est difficile de répertorier avec précision tous les logements sociaux et leur typologie dans la mesure où plusieurs bailleurs sociaux sont sur le territoire. L'Auat rencontre des obstacles pour connaître avec exactitude le parc locatif social, sa répartition, sa localisation, ses caractéristiques. Un atlas est actuellement entrain de se mettre en place pour favoriser cette démarche, avec un partenariat entre l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire, les différents bailleurs sociaux travaillant sur l'aire urbaine de Toulouse et les communes concernées.

Le logement social est un sujet délicat et beaucoup d'informations restent confidentielles. Ainsi, appréhender le territoire de manière exacte, n'est pas chose aisée.

La commune de Pibrac connaît elle aussi un grand retard en matière de logement social et essaye de le rattraper par une politique qui prône la mixité, l'intégration et la diversité. Avec seulement 5,76% de logement social, Pibrac va devoir programmer ses opérations de construction de logement social à moyen et long terme. Aussi, le projet d'aménagement de la ZAC de Mesplès n'est que la première phase de la réalisation de logements sociaux sur la ZAC. Ce projet pourrait être modifié dans la mesure où la demande évoluerait au fil du temps et où les besoins seraient différents de ceux actuellement. Mais, le projet d'aménagement proposé ici sur la ZAC de Mesplès tente de répondre au mieux à la demande de logement social et contribue à augmenter, encore peut être de manière insignifiante, le taux de logement social. Un travail de collaboration entre la commune de Pibrac, l'aménageur désigné et les bailleurs sociaux qui travailleront sur le site sera nécessaire pour mener à bien un projet de ce type.



## BIBLIOGRAPHIE

---

### ➤ Rapports – études

Conseil de Développement de l'agglomération toulousaine, 21 novembre 2005 - Les nouveaux arrivants dans l'aire urbaine de Toulouse – Centre Interdisciplinaire de Recherches Urbaines et Sociologiques (CIRUS)

Sémaphores Immobilier et Territoire Conseille, juin 2004 - Le foncier à l'épreuve des dynamiques toulousaines, enjeux et perspectives – Séminaire de lancement de l'étude d'opportunité d'un Etablissement public Foncier Local – 39 p.

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (A.N.I.L), janvier 2006 – Habitat Actualité – 40 p.

Le Grand Toulouse, 3 novembre 2005 – Habitat – Les objectifs fixés dans la convention de délégation des aides à la pierre – Document provisoire, 23 p.

Commission Habitat et Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, 7 juillet 2005 – Convention entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse de délégation de compétence, en application de l'article L.301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitat – projet, 45 p.

Agence Régionale Pour l'Environnement Midi-Pyrénées (ARPE), 16 décembre 2003 – Indicateurs du développement durable urbain – synthèse et analyse – 71 p.

DDE – ANAH – Grand Toulouse, février 2006 – Rechercher les conditions de développement d'une offre privée à loyers modérés – Ville et Habitat, 119 p.

AUAT, Mars 2005 – Habitat – Logement Situation 2003 – Observatoire Urbain de l'Agglomération Toulousaine, Dossier Technique 2004 – 75 p.

AUAT, février 2005 – Le marché foncier bâti 2002 – Observatoire Urbain de l'Agglomération Toulousaine, Dossier Technique 2004 – 43 p.

AUAT, décembre 2005 – Habitat – Logement Situation 2004 – Observatoire Urbain de l'Agglomération Toulousaine –

GD HLM 31, mai 2006 – Extraction de l'Observatoire de la Demande Locative Sociale sur Pibrac (N/réf. : SVLN/MLA 0501)



➤ **Revues – articles**

J.J Uro, M.T. Ferreri, P. Droit, janvier 2006 - La lettre de Pibrac – Bulletin d’informations municipales n°25 – 16 p.

Marion Unal, urbaniste, chargée de mission, assistée de Lucie Couet, 3 février 2006 - Panorama des acteurs et circuits du logement en France - Le Moniteur, N°5332 (cahier détaché n°2)

Marion Unal, urbaniste, chargée de mission, assistée de Lucie Couet, 10 février 2006 - Panorama des acteurs et circuits du logement en France - Le Moniteur, n°5333 (cahier détaché n°2)

➤ **Textes réglementaires**

PLU de la commune de Pibrac, 8 avril 2003 - Rapport de présentation – 72 p.

AUAT, 8 avril 2003 – Le Plan Local d’Urbanisme – Pibrac – 88 p.

Communauté d’Agglomération du Grand Toulouse, 7 juillet 2005 – Modification du Programme Local de l’Habitat de la Communauté 2006/2009 – Commission Habitat et Politique de la Ville

Comité de gestion du fonds d’aménagement urbain de Midi-Pyrénées, 22 décembre 2005 – Guide du fonds d’aménagement urbain de Midi-Pyrénées – projet de règlement intérieur, 20p.

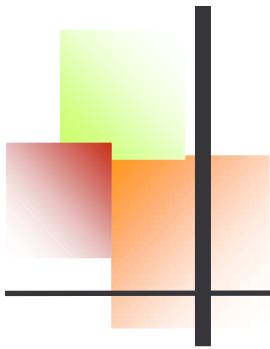
➤ **Sites Internet consultés**

Mairie de Pibrac – <http://www.pibrac.com/> -

DDE de Haute-Garonne – <http://www.haute-garonne.equipement.gouv.fr/> - Mise à jour le 15/05/06

Google Earth (pour la carte aérienne n°3)

- Existence d’un **CD ROM** hors texte du projet individuel - Projet d’aménagement sur la ZAC de Mesplès palliant le déficit de logements sociaux sur la commune de Pibrac (31)



## GLOSSAIRE

---

Aides à la pierre : les aides à la pierre sont constituées de versements de la collectivité aux producteurs. Elles peuvent prendre la forme de subventions de l'Etat versées aux organismes constructeurs lorsqu'ils ont obtenu un agrément pour la réalisation de logements sociaux.

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

AUAT : Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire

CAGT : Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse

DDE : Direction Départementale de l'Équipement

DRE : Direction Régionale de l'Équipement

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

FAU : fonds d'aménagement urbain

GDHLM 31 : Groupement Départemental HLM de Haute-Garonne

Les organismes HLM de la Haute-Garonne sont regroupés au sein du GDHLM 31 qui regroupe 17 organismes HLM exerçant leur activité en locatif ou en accession à la propriété dans le département.

OPDHLM : Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré

PALULOS : prime à l'amélioration du logement à usage locatif social

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLATS : programme locatif aidé très social

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLS : prêt locatif social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : prêt locatif à usage social. Il a remplacé le PLA (prêt locatif aidé)

PLUS CD : prêt locatif à usage social Construction - Démolition

PSLA : prêt social location-accession

SA : Société Anonyme

SA HLM : Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SU : surface utile

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté





## TABLE DES ILLUSTRATIONS

---

### ➤ **Cartes :**

Carte n°1 : Localisation de la commune de Pibrac

Source : Site Internet de la commune de Pibrac

Carte n°2 : Localisation de Pibrac au sein de l'Agglomération Toulousaine

Source : AUAT Toulouse aire urbaine

Réalisation personnelle

Carte n°3 : Mise en évidence d'un noyau villageois dense

Source : Google Earth

Carte n°4 : Le logement individuel prime sur la commune de Pibrac

Source : AUAT et DRE

Réalisation personnelle

Carte n°5 : Parc locatif social du Grand Toulouse au 1<sup>er</sup> janvier 2004

Source : AUAT

Carte n°6 : Localisation de la ZAC de Mesplès par rapport aux routes départementales et à la route nationale

Support : carte aérienne de l'AUT

Réalisation personnelle

Carte n°7 : Localisation des logements sociaux sur la commune de Pibrac

Support : PLU de la commune de Pibrac

Réalisation personnelle

Carte n°8 : Proposition d'aménagement de la ZAC de Mesplès

Réalisation personnelle

Carte n°9 : Première ébauche d'aménagement de la ZAC par la commune de Pibrac

Source : mairie de Pibrac

### ➤ **Graphes :**

Graphique n°1 : Répartition de la population de Pibrac par classes d'âge

Données : DDE

Réalisation personnelle

Graphe n°2 : Ventilation de la demande selon la taille des ménages

Données : extraction de l'Observatoire de la Demande Locative Sociale sur Pibrac par le GDHLM 31

Réalisation personnelle

Graphe n°3 : Ventilation de la demande selon la taille des logements demandés et la taille des ménages

Données : extraction de l'Observatoire de la Demande Locative Sociale sur Pibrac par le GDHLM 31

Réalisation personnelle

Graphe n°4 : Ventilation de la demande selon la situation familiale

Données : extraction de l'Observatoire de la Demande Locative Sociale sur Pibrac par le GDHLM 31

Réalisation personnelle

Graphe n°5 : Ventilation de la demande selon la catégorie socio-professionnelle

Données : extraction de l'Observatoire de la Demande Locative Sociale sur Pibrac par le GDHLM 31

Réalisation personnelle

➤ **Photos** : réalisation personnelle

Photo n°1 : Logements sociaux frappés d'alignement dans la Rue des Frères

Photo n°2 : Logements sociaux du centre bourg de Pibrac

Photo n°3 : Logement social situé à proximité d'un Groupe Scolaire

Photo n°4 : Logements sociaux collectifs proches de la voie ferrée

Photo n° 5 : Logement social conventionné

Photo n°6 : Logement du Chemin de Sartha

Photo n°7 : Résidence Bougainville constituée de logements sociaux

Photo n°8 : Logements sociaux en en habitat groupé et jumelé

Photo n° 9 : Logements sociaux collectifs de type R+2

Photo n°10 : Réalisation de logements sociaux en cours

Photo n°11 : Logement social, Route de Lévigac, peu différent d'un logement privé à côté

Photo n°12 : Opération de logement social à l'entrée de ville Coustayrac

Photo n°13 : Construction de logements sociaux dans un secteur d'habitat moins dense

Photo n°14 : Opération de reconstruction accueillant du logement social

Photo n°15 : Vaste ZAC de Mesplès de 27 hectares

Photo n°16 : Route de Lévigac en direction de la RN 124

Photo n°17 : Route de Lévigac en direction de la forêt de Bouconne

Photo n°18 : Une limitation de vitesse trop élevée pour une future voie de desserte de la ZAC de Mesplès

Photo n°19 : Une zone naturelle à sauvegarder lors de l'opération de ZAC

Photo n°20 : Un bâti de caractère dans la ZAC de Mesplès

Photo n°21 : Chemin de Mesplès chaotique

Photo n°22 : Chemin menant au domaine de Mayrou



## TABLE DES MATIÈRES

---





REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION.....	4
I. Pibrac, une commune de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse avec ses particularités.....	5
A. Situation géographique et morphologique de la commune de Pibrac.....	5
B. Caractéristiques de la population de Pibrac.....	7
C. Caractéristiques des logements sur Pibrac.....	8
II. Pibrac, en marge de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain à cause d'un déficit de logements sociaux.....	10
A. Des prélèvements financiers effectués par application de la loi SRU qui alimentent un fonds en faveur du logement social.....	10
B. Une offre locative de logements sociaux peu importante par rapport aux communes du Grand Toulouse.....	12
1. Un parc locatif social clairsemé sur Pibrac.....	13
2. Les logements sociaux en cours de réalisation ou en programmation.....	19
III. Des lois et décrets appliqués à l'agglomération du Grand Toulouse et par conséquent à la commune de Pibrac.....	21
A. Le Plan Local de l'Habitat.....	21
B. La convention de délégation des aides à la pierre.....	22
1. Diversifier l'offre de logements.....	22
2. Répondre aux besoins spécifiques.....	24
3. La convention entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse de délégation de compétence, en application de l'article L.301-5-1 du Code de Construction et de l'Habitat.....	25
IV. Projet d'aménagement sur la ZAC de Mesplès, à l'ouest de la commune de Pibrac.....	27
A. Situation géographique de la ZAC.....	27
1. Une accessibilité à la ZAC de Mesplès dangereuse.....	28







2. La ZAC de Mesplès profite d'un espace boisé naturel.....	30
3. Une proximité des commerces et des services qui fait défaut.....	31
B. Aménagement de la zone en fonction des besoins et de la demande.....	31
1. Un équilibre de l'offre de logements sociaux grâce à la ZAC de Mesplès.....	31
2. Analyse des demandes e logement social sur la commune.....	33
C. Proposition d'aménagement de la ZAC de Mesplès.....	35
1. Un aménagement réalisé dans un cadre naturel à préserver.....	35
2. Une diversité de logements sociaux.....	38
3. Le financement du projet d'aménagement.....	40
CONCLUSION.....	43
BIBLIOGRAPHIE.....	44
GLOSSAIRE.....	46
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	48
TABLE DES MATIERES.....	50

## ANNEXE I : Tableau récapitulatif des logements sociaux sur la commune de Pibrac






Numéro de référence sur la carte n°6	Opération	Adresse	Photo	C ou I	Nb de logement social	Type de logement	Type de subvention
1	Promologis Stade	Route de Lèguevin		C	2	2 T4	2 PLATS
2	Colomiers Habitat Immeuble Gélis	Rue de la Gare		C	15	9 T3 + 6 T4	15 PLATS
3	Promologis Bougainville	Rue Daniel Cazanova		I	49 (25 + 24)	2 T2 + 15 T3 + 31 T4 + 1 T5	45 PLA + 4 PLATS

4	Promologis Résidence La Houlette	Rue Albert Camus			C	75 +9		75 + 9 PLA
5	Promologis La Houlette	3 Rue Albert Camus			C	2	2 T5	
6	Mme Dumoulin	13 Rue du 19 Mars 1962			I	1	Ancienne maison rénovée	1 ANAH conventionné
7	Colomiers Habitat	4 Chemin du Château Crû			C	34	14 T4 + 6 T2 + 14 T3	31 +3 PLATS
8	Mr Busato	Route Ste Germaine Lieu dit « Salvy »				1	Ancien appartement rénové	1 ANAH conventionné






9	Société ARCADE Le Mas de Soulanes	Route de Léguevin			I	13	6 T3 + 6 T4 + 1 T5	11 PLA + 2 PLAI
10	Promologis Maison « Mimile »	18 Rue Principale				2	1 T2 + 1 T4	2 PLATS
11	SA HLM Patrimoine	22 Rue Principale				1	1 T5	
12	Colmiers Habitat	24 Rue Principale				1	1 T6	
13	OPDHLM La Poste	Rue Principale				2	2 T3	PLA

14	Mr Ferreri	Rue des Frères				3		ANAH
15	Promologis	27 route de Lévignac		I		2	1 T3 + 1 T4	PLUS
16	Promologis Beauregard	Coustayrac		I		30	10 T3 + 15 T4 + 5 T5	PLUS
17	Belin Promotion Le Hameau de Pibrac	Chemin du Carrelot		C		15		PLS

18	Jade Les Portes de Pibrac	Rue de la Gare			C	2	T2 ou T4	
19	Le Carré du Poète (Koufman & Broad et Colomiers Habitat)	Chemin du Château Crû				5		
20	Promologis Sartha	13 Chemin de Sartha			I	3	2 T3 + 1 T5	PLAI
21	Colomiers Habitat Carrelot	Chemin du Carrelot				4	2 T4 + 2 T5	
22	Cabrita Le Parc des Muriers Cité Jardin	Avenue François Verdier				2		



23	Lotissement Ste Germaine Colomiers Habitat	Avenue François Verdier		I	5	4 T4 + 1 T5	
24	Les Comtes Barousse Promotion	Route de Mondonville			2		
25	Sopralot/Kaufmann Colomiers Habitat	Route Ste Germaine			5 ?		
26	Belin Promotion/Urbis « Ensaboyo »	Route de Mondonville			43		PLS
27	« Mesplès »	Route de Lèguevin/Lévignac			93		
28	« Ménesquil-Langel et Pendarme »	Sur la Route N 124			5 à 6		

## ANNEXE II : Tableau récapitulatif des différents types de financement des logements sociaux

Financements	PLAI	PLUS	PLUS CD	PLS public	PLS privé	PSLA
Années de création	1998	1999	2003	2001		2004
Objet	Logements destinés à des ménages ayant des revenus très modestes et/ou en difficulté d'insertion	Le PLUS remplace le PLA. Il permet aux bailleurs d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages avec des ressources différentes	Relogement des ménages provenant d'immeubles à démolir dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	Logements avec des niveaux de loyers supérieurs au PLUS		Location avec option d'achat dans le but de favoriser l'accession à la propriété en HLM pour des ménages à revenus modestes
Niveaux de ressources des locataires par an	Revenus des locataires qui ne pourront pas excéder un plafond égal à 60% du plafond HLM	-30% de locataires dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM -10% de locataires dont les revenus sont supérieurs de 20% du plafond HLM		Ressources des ménages égales ou supérieures de 30% au plafond HLM		Revenus inférieurs au plafond PAS (équivalent plafond HLM)
Bénéficiaires	-organismes HLM -SEM (Société d'Economie Mixte)	-organismes HLM -SEM -collectivités locales (acquisition amélioration)		-organismes HLM -SEM	-promoteurs privés	-coopératives HLM -promoteurs
Niveaux de loyer en zone urbaine	4,22€/m² su	4,76€/m² su		7,14€/m² su		Redevance mensuelle : 6,14€/m² Prix de vente du logement : max 1563€/m²
Participation de l'Etat - subvention par rapport au coût de l'opération	7% (neuf et acquisition amélioration)	1,5% en neuf, 2% en acquisition amélioration		-pas de subvention directe -exonération fiscale		-pas de subvention directe -Exonération TFBP -TVA à 5,5%
Participation du Grand Toulouse	6000€ par logement en moyenne Surcoût foncier	Surcoût foncier - <i>En 2003/2004 le surcoût foncier était de 2 000€ /logement</i>		Pas de subvention		Pas de subvention
Inventaire SRU (prise en compte)	Oui	Oui	oui	oui	oui	Non

*Plafond HLM = 13 956 € pour une personne/ 27 055€ pour quatre personnes*

# *Projet d'aménagement sur la ZAC de Mesplès palliant le déficit de logements sociaux sur la commune de Pibrac (31)*

## RÉSUMÉ :

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le projet d'aménagement de la ZAC de Mesplès, située à l'ouest de la commune de Pibrac, essaye de répondre à des besoins en logement social et à la demande des locataires du parc locatif HLM public sur la commune. Pibrac tente de rattraper son retard du mieux qu'elle peut avec la participation et l'aide de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse et de l'Etat. Ce dernier délègue à la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ses compétences en matière de distribution des aides à la pierre. Ainsi, les logements sociaux sont financés par le Fonds d'Aménagement Urbain, abondé par les prélèvements que subissent les communes ayant moins de 20% de logement social, et constituent les subventions pour la construction de logements sociaux. Les logements sociaux de la ZAC de Mesplès profiteront alors de ces subventions pour leur réalisation.

## Mots – clé :

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), ZAC de Mesplès, Pibrac, logement social, Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, aide à la pierre, Fonds d'Aménagement Urbain (FAU)

**Aude Bignard**  
**Diplôme universitaire : ingénieur 1ère année**  
**Date : 2005—2006**