

Aujourd'hui

ATOUPS

- dans l'ensemble, un parc de logement récent et en bon état.

FAIBLESSES

- En centre-bourg, quelques poches de «vétusté»; problème, le parc ancien est majoritairement occupé par des personnes âgées (problématiques d'accessibilité.)
- Un manque d'accessibilité général: voirie inadaptée, plusieurs bâtiments municipaux pas aux normes, commerces concentrés sur les zones d'activités ou centre-bourg... La notion de proximité varie grandement selon qu'on possède un véhicule ou non.
- Offre de logement peu adaptée à la demande : manque de petits appartements, de logements sociaux.

Demain

OPPORTUNITES

- Favoriser les logements sociaux dans les projets collectifs (traduit dans le PLU)
- S'inspirer d'initiatives existantes pour améliorer la situation du logement : les rapprochements intergénérationnels dans le logement (cohabitation entre un propriétaire «âgé» et un étudiant par exemple...)
- Améliorer l'accessibilité des bâtiments.
- Anticiper les besoins de services liés aux «contraintes» du pavillonnaire: le rêve de la maison avec jardin perd de son attrait lorsque la mobilité des personnes se réduit : jardinage, travaux d'entretien... sont de plus en plus contraignants. De manière générale, le maintien à résidence des PMR est un enjeu; un «marché» des services à la personne amené à prendre encore de l'ampleur avec le vieillissement de la population.

MENACES

- La législation risque d'évoluer vers un relèvement du seuil de logements sociaux et une augmentation des pénalités. Autrefois, Seysses et les communes alentours travaillaient ensemble pour optimiser l'accès aux logements sociaux; aujourd'hui c'est impossible car le seuil est établi pour chaque commune.
- Une fuite des plus jeunes, faute d'offre accessible aux primo-accédants. Plus généralement, une augmentation des tarifs qui touche propriétaires, locataires (y compris dans le social) et personnes souhaitant faire construire.

3.Cohésion sociale



3.Fiche 3

Habitat, accès au logement et cohésion sociale



Données de cadrage : Panorama de l'habitat à Seysses

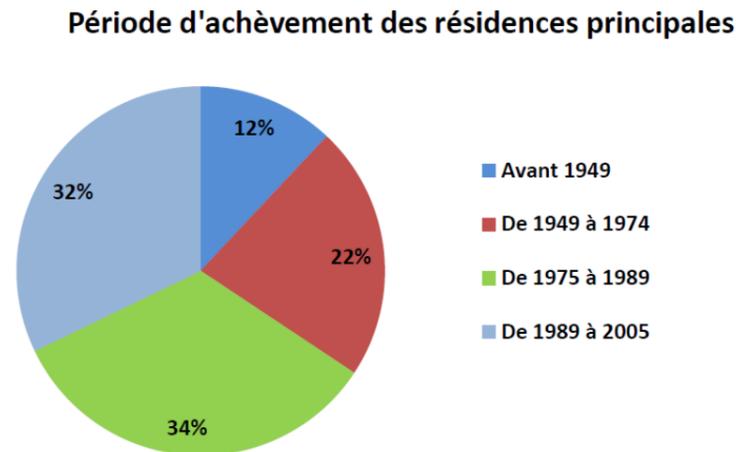
En 2008, Seysses comptait 2660 logements, soit quasiment 4 fois plus qu'en 1968. Entre 1999 et 2008, 476 logements ont été construits.

Les facteurs d'exclusions liés à l'habitat sont multiples à Seysses: isolation de certaines zones d'habitat, des zones commerciales (+ déclivité); faible accessibilité aux logements (centre-bourg, nombreux bâtiments à étages), aux bâtiments municipaux, commerces et services, à la voirie elle-même. L'habitat est aussi vecteur de précarité énergétique (or les lotissements construits dans les années 70 à 90 ne sont pas exemplaires en la matière). Enfin et surtout l'offre de logement est exclusive.

Un parc globalement récent et en bon état

Sur la CC Axe, Sud, le parc immobilier est récent. Seysses compte le plus de logements construits avant 1948: 286 résidences principales soit 47% du parc ancien d'Axe Sud mais seulement 12% du parc seyssois.

Les enjeux du parc ancien: le taux de vacance y est plus fort, et les logements inconfortables ou peu confortables s'y concentrent souvent. Le parc en mauvais état est très faible sur Axe Sud mais se concentre à Seysses : "quelques poches de vétusté : les rues Cazeneuve et de la République, aujourd'hui en cours de résorption, les rues Boltar et de Gaulle." (diagnostic du PLH, 2006)



Seysses connaît une forte spécialisation résidentielle

- 95,1% de résidences principales, 0,3% de logements secondaires et 4,6% de logements vacants
- 85,2% des résidences principales sont des maisons.
- 73% de propriétaires contre 24,9% de locataires et 2,1% des Seyssois logés gratuitement.

Beaucoup de «grands» logements : presque 1 résidence principale sur 2 comporte 5 pièces ou plus et seulement 20% ont 3 pièces ou moins.

Actuellement, de nombreux chantiers se font par le biais de la promotion, ce qui rompt avec la logique pavillonnaire. La part de logements individuels purs a donc tendance à diminuer, au profit du collectif ou du pavillonnaire groupé. Les appartements sont plus nombreux: 384 (14,4%) en 2008 contre 163 (7,5%) en 1999.

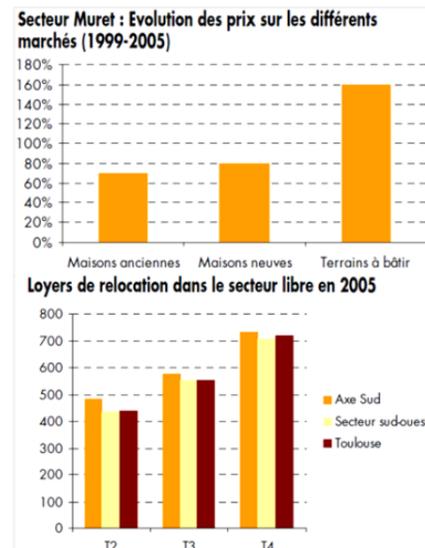
Une offre de logement inadaptée

Le prix à la revente (quasi-exclusivement des maisons individuelles), était de 250€/m² en 2005, un prix élevé reflétant les tensions du marché toulousain plus que la qualité des logements. La construction neuve revient aussi très chère, du fait de l'évolution du foncier dans le secteur.

L'offre locative privée est également inadaptée: globalement chère et avec un manque de petits logements. Or, le maintien des jeunes actifs, jeunes ménages ou connaissant une rupture familiale dépend beaucoup de ce parc.

Le profil des nouveaux entrants du parc locatif privé d'Axe Sud en 2005: moins de 35 ans à 70%, originaires du territoire à 75% et isolés à 60%.

Le constat est le même sur le parc social, d'autant plus que les besoins sont très diversifiés, en termes de tranches d'âge et de types de ménages. En la matière, Seysses accuse actuellement un fort retard.



Les politiques et les actions

En termes de logement et de mixité sociale, le principal texte d'encadrement est la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) adoptée en 2000. Elle a évolué depuis mais la mesure phare du texte a été conservée: les communes de plus de 3500 habitants doivent disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

Le panorama réglementaire en termes de logement est aussi plus local. Entre le Schéma de Cohérence Territoriale qui fixe notamment les objectifs quantitatifs, en termes de densification, et la Plan Local d'Urbanisme qui gère l'urbanisation au niveau communal, le Programme Local de l'Habitat est le principal dispositif en matière de politique du logement. Le PLH est intercommunal en ce qui concerne Seysses; il a donc été réalisé par Axe Sud en 2006. Un PLH a généralement 3 gros objectifs: Diversifier l'habitat (ajuster l'offre à la demande, en termes quantitatifs mais aussi de "gamme de logement"; Mettre en œuvre une politique de l'habitat dans les choix d'urbanisme; Animer un projet communautaire dans le domaine de l'habitat.

Diversifier l'offre de logement: un enjeu du PLH

La problématique des personnes âgées autonomes : On a vu que le parc ancien est relativement important sur Seysses, notamment en centre-bourg. Les personnes âgées anciennement implantées sur la commune logent souvent dans ce parc. Or, le centre-bourg est essentiellement composé de bâtiments avec un étage, parfois mal adaptés aux personnes âgées autonomes.

Le PLH a lancé une réflexion autour des logements, mais aussi des services associés et de la possible location.

L'hébergement d'urgence : A l'heure actuelle, il n'existe aucun centre d'hébergement d'urgence sur le territoire d'Axe Sud.

Logements sociaux/aidés : Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), chaque commune doit disposer d'au moins 20% de logements sociaux. Seysses est loin du compte, un déficit qui impacte également le budget de la Ville (pénalité). On comptait en 1999 seulement 2,7% de HLM, et 4,7% en 2008 (soit 119 HLM). Le PLH prévoyait donc la création de 192 logements aidés sur Seysses sur la période 2007-2012, soit 32 par an dont 18 pour combler le déficit SRU au 1^{er} janvier 2006. Le bilan triennal du PLH montre qu'entre 2006 et 2010, seuls 10 logements sociaux supplémentaires ont été créés (on est passé de 120 à 130 entre 2007 et 2008, plus précisément). L'augmentation n'a donc été que de 8%, contre 127% par exemple à Roques dans le même temps. On est donc loin des objectifs fixés pour 2013, mais les perspectives pour la période 2010 -2013 iraient vers 113 réalisations à Seysses. Un exemple en 2011 : un projet qui prévoit 175 logements dont 45 sociaux (environ 26%). Il y a pourtant un besoin : En 2009, il y a eu 365 demandes de logement social spécifiquement sur Seysses, et 375 en 2010. La majorité des demandes ne peut donc être satisfaite.

Paroles de Seyssois(es)

- *Il y a peu de sans-abris à Seysses, ce qui ne signifie pas pour autant qu'il n'y a pas de personnes en difficulté. Par contre, lorsque le cas se présente; il n'y a pas de possibilité d'hébergement d'urgence ni une «procédure» à suivre pour s'occuper de la personnes. (des habitants lors d'un Atelier participatif)*
- *L'offre actuelle d'appartements est insuffisante et mal adaptée à la taille des ménages (et des budgets). Trop de T3 et pas assez de T2 (des participants lors d'un Atelier participatif)*
- *Le prix du foncier est trop élevé pour que les bailleurs sociaux soient incités à réaliser des projets à Seysses.(des participants à un Atelier participatif). De même, Certains gens du voyage sont demandeurs de sédentarisation mais compte tenu de leur organisation en groupes importants, les terrains sont trop chers. (des habitants lors d'un Atelier participatif)*
- *On observe de moins en moins de rotations dans le logement social. Les loyers augmentent et les personnes ne peuvent plus considérer le logement social comme situation temporaire. Le tarif des loyers dans le social, trop important, renforce ce phénomène. (élue et technicienne du CCAS)*

Seysses est en retard au niveau du taux de logement social sur la commune. Or la législation risque de se durcir : relèvement du seuil minimum et augmentation de la pénalité en cas de non respect de ce seuil. (élu lors d'un atelier participatif)