

# Logements et démographie



## Enjeux du développement durable

**Développer une politique d'accueil et de logement adaptée à la diversité des populations et de leurs rythmes de vie**

**Développer une politique de logement équitable et rationnelle**

**Améliorer la qualité des logements et plus généralement des quartiers**

**Maîtriser l'étalement urbain et revaloriser le centre-ville**

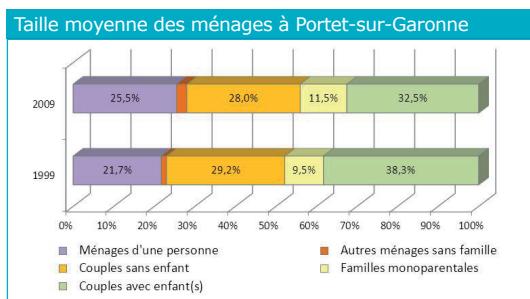
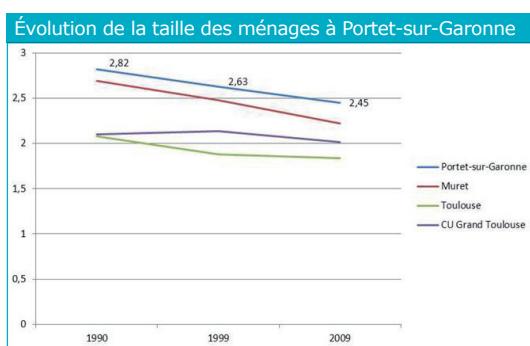
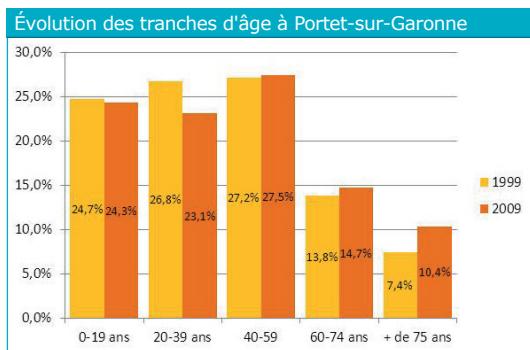
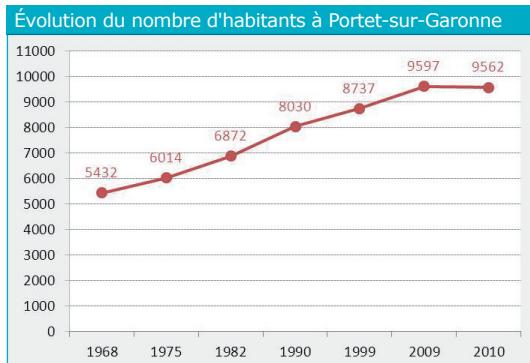
**Intégrer les finalités du développement durable dans la construction, la réhabilitation, et l'aménagement**

**Valoriser la vie en ville en construisant, avec les acteurs, une vision prospective et dynamique du territoire**

**Les questions à se poser :**

- **Quelle situation de l'offre en logements ?**
- **Quelles sont les orientations de la politique municipale en matière de logement ?**
- **Quelles sont les attentes de la population en matière de logement ?**

# Profil démographie



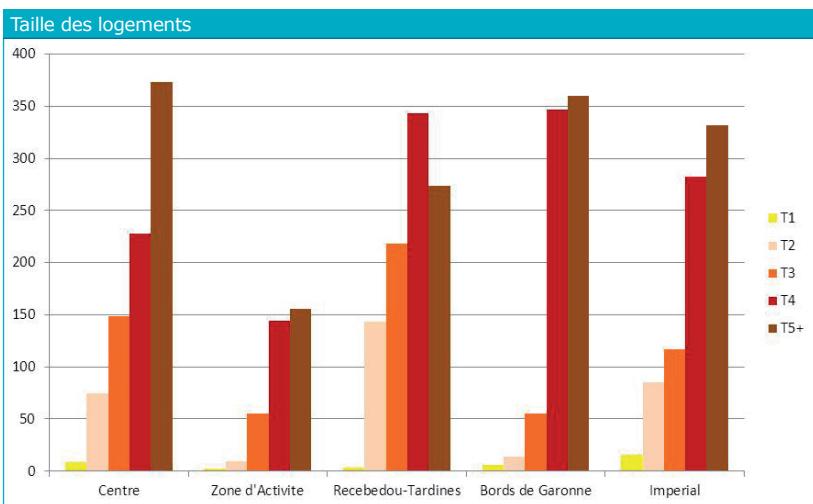
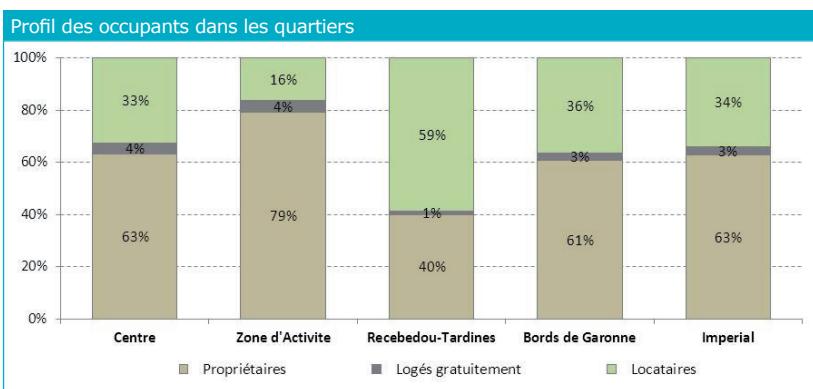
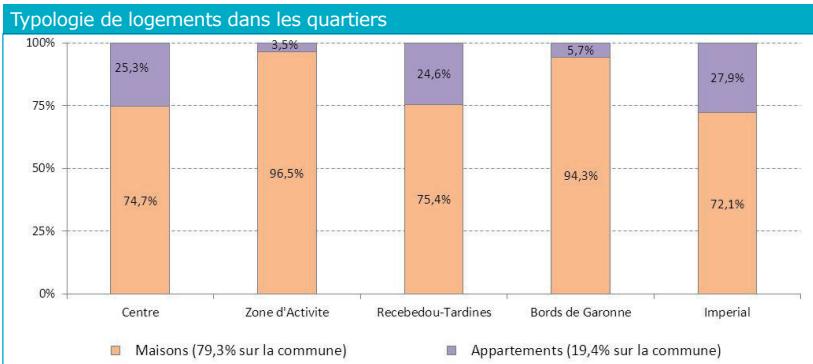
Source : Insee 2009

## Une évolution démographique à l'origine de nouveaux besoins en matière de logements

- Portet-sur-Garonne est la 16<sup>e</sup> commune du département en terme de poids démographique avec 9 597 habitants en 2010 et 9 562 habitants en 2013 (source : INSEE).
- Après une longue période de croissance, notamment durant les décennies 70 et 80, l'évolution de la population communale de Portet-sur-Garonne opère aujourd'hui un tassement.
- Depuis 1999, progression des plus de 60 ans et diminution des moins de 40 ans.
- Une population plus vieillissante par rapport aux moyennes constatées sur la CAM ou sur la commune de Muret (20 % de plus de 60 ans en 2009, contre 24,7 % à Portet-sur-Garonne en 2009).
- Une baisse de la taille moyenne des ménages (2.82 personnes par ménage en 1990 contre 2.45 en 2009) qui s'explique par la décohésion des familles et le vieillissement de la population. Mais un niveau relativement élevé, supérieur au reste de l'agglomération.
- Une augmentation des « ménages d'une personne » (+ 3.8 points) et des « familles monoparentales » (+ 2 points) depuis 1999.

## Un tassement de la croissance démographique, un vieillissement de la population et une nouvelle composition des familles qui se traduisent par l'émergence de nouveaux besoins et qui nécessitent de diversifier l'offre de logements.

# Parc de logements



« Les participants aux ateliers soulignent le manque de logements pour les personnes seules et le manque de diversité dans l'offre de logements sur le territoire communal. Les coûts d'acquisition très importants sont également pointés comme un frein à l'accueil des jeunes sur le territoire communal. »

## Un parc résidentiel essentiellement composé de grands logements individuels en accession à la propriété

- en 2009 à Portet-sur-Garonne, 80% des logements sont des maisons contre 55,1 % à Muret.
- Un nombre de logements collectifs qui a tout de même quasi doublé depuis 1999 (19,4 % en 2009 contre 11,5 % en 1999).
- Une offre de logements collectifs concentrée dans les secteurs Centre, secteur de l'ancienne route Impériale et quartier du Récébédou.
- Des secteurs en bord de Garonne et dans la Zone d'Activité exclusivement composés de maisons individuelles (+ de 94 %).
- Une forte représentation de propriétaires dans les statuts d'occupation, comme sur le reste de l'agglomération.
- Une part de propriétaires qui a augmenté depuis 1999, passant de 54,6 % à 58,1 % en 2009.
- Une répartition peu équilibrée du parc locatif.
- Récébédou-Tardines, seul quartier qui propose une offre locative supérieure à 50%.
- Un parc de logements vacants important (7%) comme sur le reste de l'agglomération et essentiellement regroupé dans le secteur centre de Portet-sur-Garonne.
- Un déficit de l'offre en logements de petite taille qui peut être un frein à l'accueil des jeunes couples ou des couples sans enfant.
- Une forte proportion de grands logements : en 2009 les logements de 4 pièces et plus représentent 77% du parc immobilier, ce qui est comparable aux moyennes constatées sur la CAM (76%) et les communes de la banlieue toulousaine (73%).
- En 2009, l'offre de logements de 1 à 3 pièces ne représente que 25 % du parc communal. La commune ne possédait que 35 logements de type 1 en 2009.
- Une offre de logements de petite taille essentiellement concentrée dans le secteur du Récébédou-Tardines (37 % du parc communal).

### **Une volonté de diversification du parc de logements engagée depuis plusieurs années par la collectivité mais qui reste à conforter**

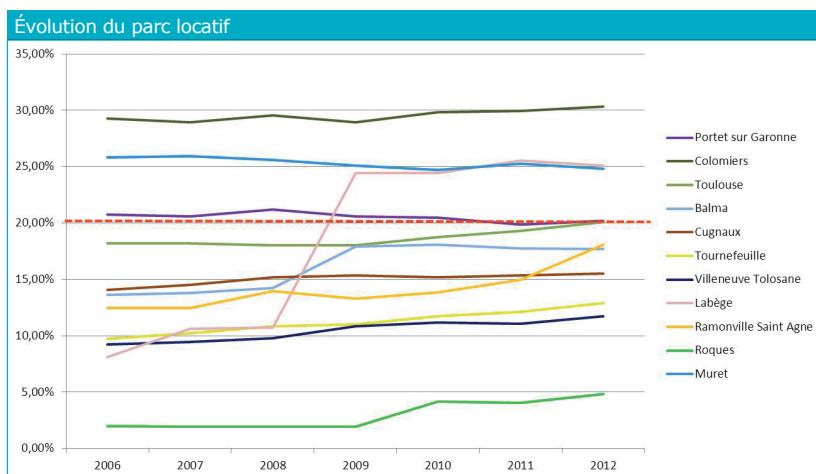
- En s'appuyant sur son Plan Local d'Urbanisme la commune pourra favoriser la mixité d'habitat dans ses opérations ainsi que la construction de logements collectifs de petite taille (exemple dans les quartiers Récébédou-Tardines, Clairfont ...),
- La politique de diversification du parc s'affirme également à travers la prédominance des logements collectifs dans les logements autorisés depuis 2000. Trois périodes ont été très favorables à la production de logements collectifs (2000, 2005 et 2007) correspondant aux opérations rue Charles Baudelaire, chemin des Palanques Nord, rue de la Tuilerie et rue Edouard Manet.

## Logement social

### **Une implication forte de la collectivité dans la production de logements sociaux sur le territoire communal**

- Portet-sur-Garonne fait partie des 4 communes de l'agglomération toulousaine à respecter les exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) avec un taux variable de logements sociaux situé au-dessus des 20%.
- La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, modifie les obligations de construction de logements sociaux en portant le quota minimum de 20 % à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants d'ici 2025.

- La commune est en situation de carence en termes d'offre de logements sociaux par rapport à l'objectif de 25%. Seules les communes de Colomiers, Muret et Labège ont une offre de logements sociaux supérieure à 25% en 2012.
- Plusieurs opérations de constructions de logements sociaux en projet à court et moyen terme sur l'ensemble du territoire communal : Chemin des Palanques Nord, Secteur chemin de Moulis et Secteur de l'Hôtel de ville. Ce rattrapage s'accentuera avec la création du site de Ferrié Palarin.



Source : auat

**La répartition inégale du logement social sur le territoire et le manque de mixité sociale dans certains quartiers sont également relevés par les participants aux ateliers de concertation.**

### **Une répartition inégale de logements sociaux sur le territoire de Portet-sur-Garonne**

- A Portet-sur-Garonne plus de la moitié du parc de logement social (56,2% soit 397 logements) est situé dans le quartier du Récébédou.

# Logements spécifiques

## Offre de logements complémentaires pour permettre à tous de se loger

- Une aire d'accueil des gens du voyage, boulevard de Courties, gérée par la Communauté d'Agglomération du Muretain (CAM) : 12 emplacements de 150 m<sup>2</sup> chacun.
- Trois logements d'urgence communaux, gérés par la commune : un T1bis et deux studios.

## Offre en direction des personnes âgées

- Il n'existe pas d'offre préalable à l'accueil médicalisé du type foyer logement pour les personnes âgées.
- Une offre d'hébergement privé pour les personnes âgées dans le centre de la commune (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD résidence l'Auta), mais coûteuse pour les personnes disposant de faibles revenus. D'une capacité de 85 lits, elle peut accueillir des personnes pour des séjours temporaires ou permanents.

### Accès au logement Caractéristiques du parc immobilier (RGP 2009)

#### ► Spécificités du parc de logement

- Foyer d'accueil personnes âgées
- Logement d'urgence
- Aire d'accueil nomades

#### ► Type de logement

- Plus de 25% d'appartement
- Plus de 90% de maison

#### ► Nombre de pièces par logement

- Sur-représentation des 2/3 pièces
- Sur-représentation des 4 pièces
- Sur-représentation des 5 pièces

#### ► Statut d'occupation

- Offre locative supérieures à 55 %

#### ► Caractéristiques du parc locatif social public

*Nombre de logements*

- Construit avant 1980
- Construit entre 1980 et 1999
- Construit entre 2000 et 2006
- Construit entre 2007 et 2010

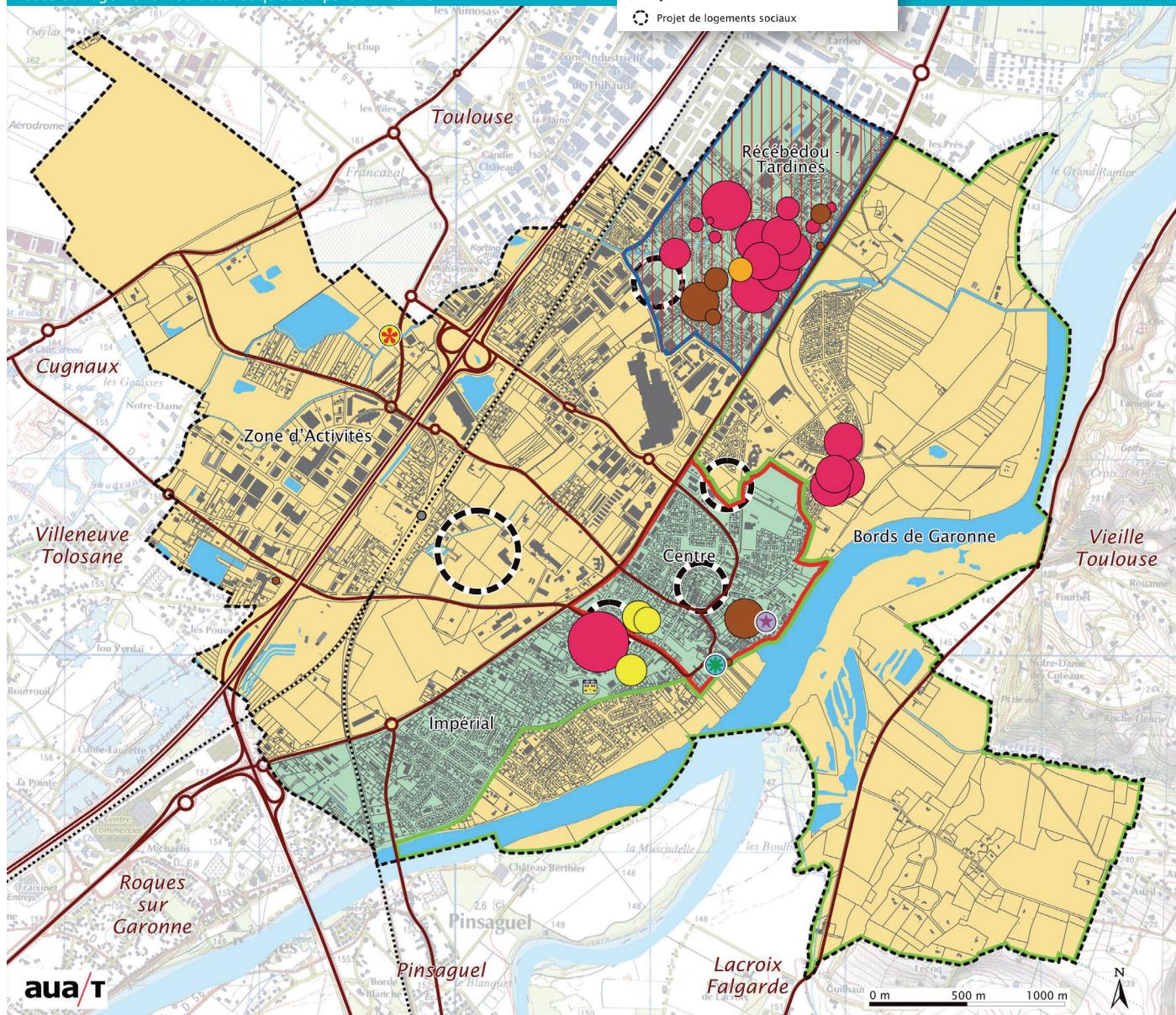
#### ► Projets

- Projet de logements sociaux

#### ► Eléments de repère :

- Voirie autoroutière
- Voirie primaire
- ... Réseau ferré
- Cours d'eau
- Mairie
- - - Limites communales

### Accès au logement - Caractéristiques du parc immobilier



# Synthèse

## Atouts

## Faiblesses

### Démographie

Une commune attractive.  
Une évolution de la population qui se traduit par l'émergence de nouveaux besoins et nécessite de diversifier l'offre de logement.

Un tassement de la croissance, un vieillissement de la population et une spécialisation du profil des ménages qui se poursuit et qui pose la question du renouvellement de la population.

### Parc de logements

Une politique volontariste de rééquilibrage du parc de logements par un rattrapage de la part de logement sociaux et une mixité de la typologie de l'habitat.  
Des réflexions systématiques sur l'équilibre densité / mixité dans les nouvelles opérations.

Un parc de logements à dominante individuel.  
Une forte proportion de propriétaires.  
Une répartition peu homogène du parc locatif.  
Une part importante de logements vacants dans le centre-ville.  
Un déficit de l'offre de logements de petite taille.  
Une diversification du parc complexifiée par le coût des terrains et le prix de l'immobilier.

### Logement social et d'urgence

Une implication forte de la collectivité pour la production de logements sociaux.  
Un respect des exigences de la loi SRU en matière d'offre de logements sociaux depuis 2001.  
Une offre de logements spécifiques pour permettre à tous de se loger : aire d'accueil des gens du voyage, logements d'urgence.

Une répartition inégale des logements sociaux sur le territoire.  
Un parc de logement social ancien.  
Une absence d'offre préalable à l'accueil médicalisé pour les personnes âgées.

### Premières orientations stratégiques dégagées par les participants aux ateliers de concertation durant la phase Diagnostic :

 Conforter la dynamique de diversification du parc de logement.

Un PLH en révision qui fixe des objectifs de production de logements et de logements sociaux.

Un rattrapage du taux de logements sociaux engagé à travers plusieurs opérations à court et moyen terme.

Un projet d'extension sur le site de Ferrié Palarin support de mixité sociale.

Un PLU en révision, une opportunité pour fixer des règles de mixité urbaine.

Pour en savoir plus...  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)



