

# Les politiques locales de l'habitat dans la métropole toulousaine

Synthèse d'étude  
juin 2017

*Master « VILLES, HABITAT ET TRANSITION ECOLOGIQUE »*

## Synthèse

Cette synthèse reprend trois aspects marquants de l'analyse des politiques locales de l'habitat en territoire métropolitain toulousain.

### **1. Des politiques locales de l'habitat face à la complexité du territoire métropolitain toulousain**

D'abord, mais cela n'est pas une spécificité toulousaine, l'étude analyse la difficulté à faire correspondre les politiques de l'habitat à un territoire métropolitain toulousain étendu parce qu'étalé mais aussi réticulaire, fortement polarisé et différencié socialement.

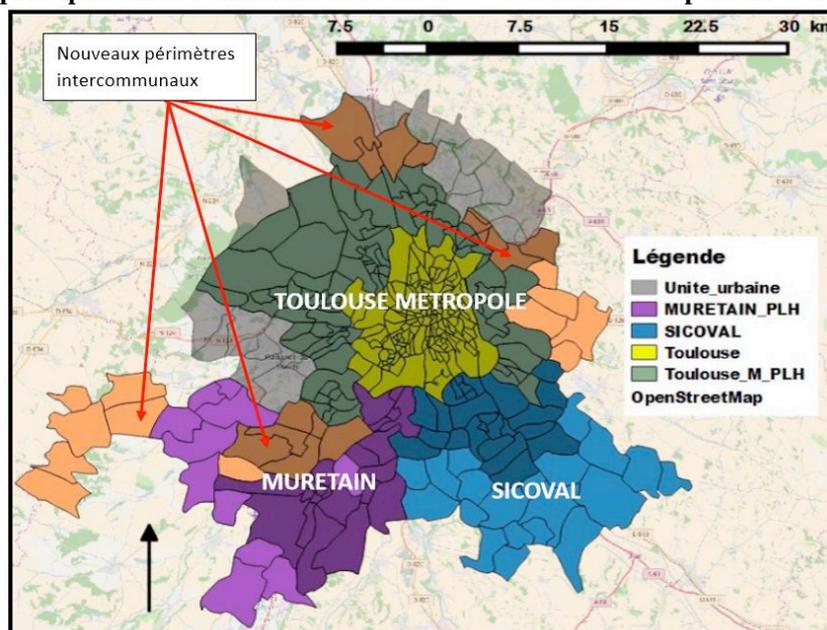
Cette difficulté à cerner précisément les contours du territoire métropolitain peut aussi s'appliquer à ces dimensions politiques, le territoire toulousain oscillant entre fragmentation et ajustement. Fragmentation si l'on considère la présence, a minima, de trois « grands » EPCI au sein même du pôle urbain dont Toulouse Métropole. Chacun d'eux porte son PLH, dispose d'ingénierie en la matière, opérationnalise différemment ses politiques de l'habitat, etc. Pour autant ces territoires appartiennent à un même SCOT, lui-même articulé au sein d'un inter-SCOT. Ils disposent d'un même observatoire de l'habitat et partagent nombre de sujets de planification.

Le passage de la communauté urbaine à la métropole n'a pas pour l'instant fondamentalement modifié l'organisation des politiques de l'habitat au regard de ces caractéristiques du territoire métropolitain. Il n'a pas non plus transformé l'organisation intercommunale.

Cela ne signifie pas pour autant que rien n'a changé et nous dirions alors que ce passage semble avoir permis de poursuivre la trajectoire engagée avec la création de la communauté urbaine en 2009, nonobstant les inflexions d'objectifs liées au changement de majorité intervenu en 2014.

Un autre aspect invitant à analyser les relations entre politiques métropolitaines de l'habitat et territoire renvoie aux rapports entre l'échelon intercommunal et les échelons communaux. À ce sujet, nous ne sommes pas en mesure de dire quels sont, et a fortiori seront, les effets du passage à la métropole en particulier du fait de la réalisation en cours de son PLUiH.

## Les principales intercommunalités du centre du territoire métropolitain toulousain



Master VIHATE

### 2. Des objectifs nationaux territorialisés

Les objectifs majeurs et cibles principales des politiques locales de l'habitat de Toulouse Métropole correspondent à ceux existant nationalement. On y retrouve notamment, à une place de choix, les questions liées aux logements sociaux dont on a pu mesurer la forte visibilité dans la presse locale : en termes d'accès à ces logements, de peuplement ou de niveau et de répartition de cette production ; en termes aussi de relation avec les opérations ANRU.

La production de logements, constitue plus généralement un autre des aspects des politiques de l'habitat métropolitaines en contexte toulousain. Elle y interroge les capacités de réponse en terme de gestion foncière, de coordination des acteurs (songeons ici à l'importance sur le marché toulousain des dispositifs de défiscalisation ou à l'usage des VEFA HLM) mais aussi de formes urbaines, le sujet de la densification étant particulièrement sensibles ces dernières années. Qu'il s'agisse de densifier ou d'intensifier, pour reprendre le vocabulaire du SCOT toulousain, les politiques locales de l'habitat participent ici d'un enjeu plus général de limitation de l'étalement urbain. Les interventions sur les logements existants fonctionnent aussi et la place de l'intercommunalité en ce domaine est renforcée depuis 2004. Elles semblent particulièrement notables pour les « grandes » copropriétés dégradées.

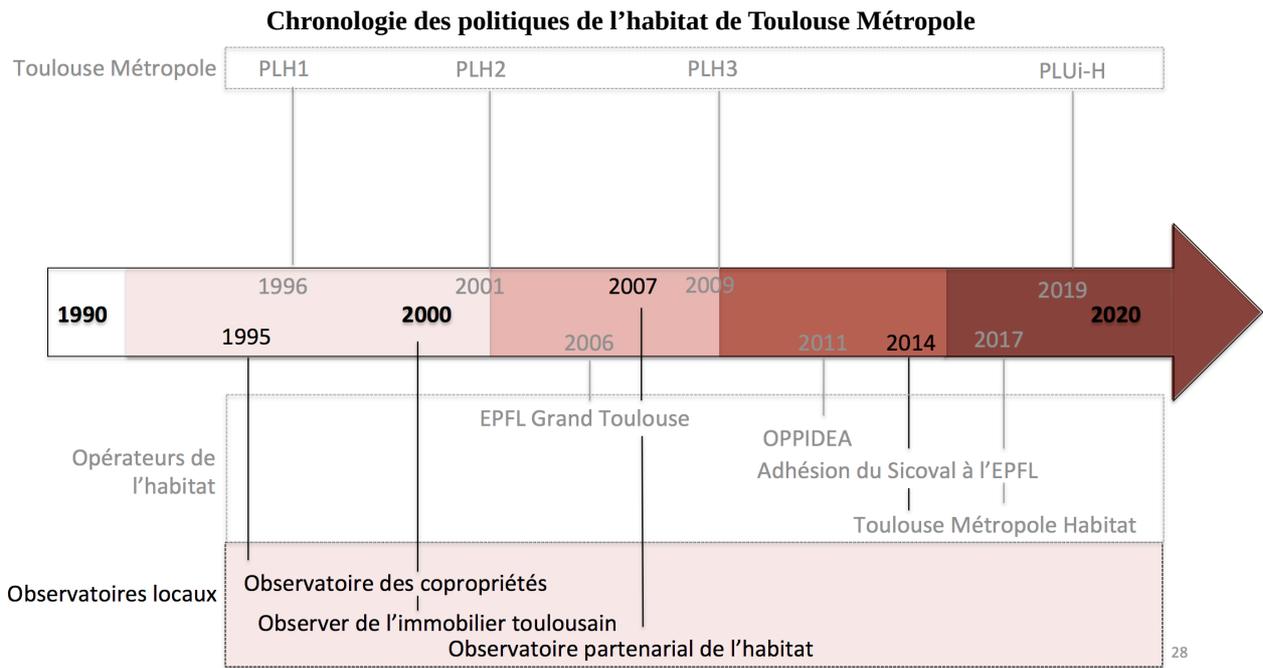
Ses cibles, ne traduisant pas exhaustivement les actions menées, placent les politiques de l'habitat à l'interface de questions urbaines et de questions sociales, à la croisée aussi de différents autres services de l'intercommunalité ayant en charge la politique de la ville, l'aménagement, le droit des sols, le foncier, etc.

### 3. Le rôle d'intégrateur actif de la Métropole au sein du système local des acteurs de l'habitat

Le dernier aspect porte sur le système d'acteurs impliqués par ces politiques de l'habitat métropolitaine. Autour de Toulouse Métropole, nous avons vu qu'interagissent de nombreux acteurs aux caractéristiques variées. Au sein de ce système, nous nous bornerons à émettre de l'hypothèse

d'un niveau intercommunal progressivement renforcé parallèlement au renforcement de la construction intercommunale.

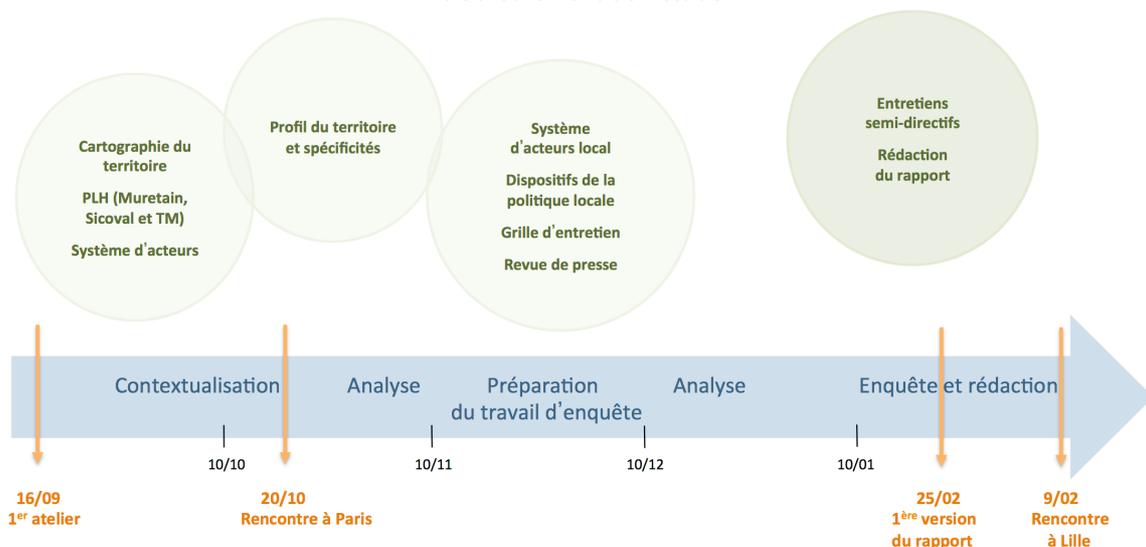
Ce renforcement se traduit dans les échanges avec les différents acteurs par un pouvoir accru de régulation sur les cibles précédemment identifiées. Mais plus qu'un rôle de chef de file, c'est une fonction d'intégration active qui semble caractériser, à partir de l'exemple toulousain, ce niveau. Cette fonction se traduit par de multiples coopérations avec les acteurs de l'expertise (Agence d'urbanisme, ADIL31, etc.), de la production (FPI Midi-Pyrénées, organismes HLM, etc.), de l'intervention sur le parc existant (ANAH, bureau d'études, etc.), avec les autres PLH proches... À ces coopérations externes s'ajoutent les échanges internes avec les autres services de la Métropole et l'appui de celle-ci sur des opérateurs spécifiques tels l'EPFL ou la SEM intercommunale.



Master VIHATE

## Méthodologie de l'étude

### Le déroulement de l'étude



Master VIHATE

Le travail d'enquête ainsi réalisé présente plusieurs limites. Traiter des politiques locales de l'habitat en contexte métropolitain renvoie à une multitude d'informations que nous avons eu à recueillir rapidement, puis retravailler pour nos analyses et productions. Le recueil n'a pas toujours été aisé au-delà des documents accessibles en ligne, de la revue de presse et des quelques entretiens réalisés. Ainsi certaines informations « stratégiques » n'ont certainement pas été recueillies. Elles ne figurent pas nécessairement dans la documentation analysée, les acteurs rencontrés n'ont pas toujours souhaité ou pu les divulguer. Enfin, le champ de l'habitat et ces politiques locales est traversé, ces dernières années, de transformations nombreuses et quasi-permanentes. Face à cela l'analyse produite constitue seulement une « photographie » à un instant particulier qui autant que les effets du passage à la Métropole invite à mesurer ceux de la construction progressive de ce pan de l'action publique intercommunale en contexte métropolitain.

## **Bibliographie**

- BÉHAR D., 2000, « Habitat : pour une politisation de l'action publique territoriale », Pouvoirs locaux, n°45, mai 2000.
- BOURRET J., ESCAFFRE F., JAILLET MC. et PERE A., 2016, « Les fragilités urbaines d'une métropole attractive », in ESCAFFRE F. et JAILLET MC. (dir.), 2016, Une trajectoire métropolitaine. L'exemple de Toulouse, POPSU, Le Moniteur.
- BROUANT JP., 2014, Les collectivités territoriales et la politique du logement, P.181
- CHARMES E., 2011, La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine, PUF.
- CORDIER M. et MEUNIER JM., 2009, « L'animation intercommunale des politiques locales de l'habitat : avancées et limites de la construction d'une capacité d'action collective dans les agglomérations de Lyon, Nantes et Toulouse », Projets et Stratégies Urbaines, Parenthèses.
- DAVEZIES L. et TALLANDIER M., 2014, L'émergence de systèmes productivo-résidentiels, CGET, La documentation française.
- DONZELOT J. (dir.), 2012, À quoi sert la rénovation urbain ?, PUF.
- DRIANT JC., 2014, « Enjeux et débats des politiques du logement en France », Revue d'économie financière, n°115.
- DRIANT JC., 2009, Les politiques du logements en France, La documentation française.
- ESCAFFRE F. et JAILLET MC. (dir.), 2016, Une trajectoire métropolitaine. L'exemple de Toulouse, POPSU, Le Moniteur.
- ESCAFFRE F. et BACCONNIER S. (dir.), 2011, « Recompositions récentes dans le périurbain toulousain », Sud-Ouest Européen, n°31.
- EPSTEIN R., 2013, La rénovation urbaine. Démolition-reconstruction de l'État, Presses de Sciences-Po.
- GRIDAUH, 2009, « Séminaire Intercommunalité et Urbanisme », 11 mars.
- JAILLET MC. et LOTTON H., « La disjonction des politiques de l'habitat à partir de l'exemple de l'agglomération toulousaine », in BERTRAND JR. et CHEVALIER J., (dir.), Logement et habitat dans les villes européennes, Paris, L'Harmattan, 1998.
- LOTTON-TAULET H., Vers une territorialisation des politiques de l'habitat ? Le cas de l'agglomération toulousaine, Thèse pour le doctorat en géographie et aménagement, Université de Toulouse II-Le Mirail, 2001, s.
- MERLIN P., 2002, L'aménagement du territoire, PUF