

2020 - 2025

POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT

PLAN D' ACTIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE GARONNE

ACTE 2



SOMMAIRE

INTRODUCTION

DEFI N°1

PRODUIRE PLUS DE LOGEMENTS A BAS ET TRES BAS LOYERS ET LES PRODUIRE AUTREMENT

- MESURE 1** : Soutien à la production de logements locatifs sociaux et très sociaux.....P. 10
MESURE 2 : Soutien à la création de logements sociaux communaux ou intercommunaux.....P. 11
MESURE 3 : Soutien à la réhabilitation de logements sociaux communaux ou intercommunaux.....P. 11
MESURE 4 : Soutien à la requalification de l'habitat social des Quartiers Prioritaires de la Ville.....P. 12

DEFI N°2

DEVELOPPER RAPIDEMENT LES SOLUTIONS DESTINEES AUX PLUS PRECAIRES

- MESURE 5** : Soutien à la création de solutions diversifiées d'accueil et de mise à l'abri des publics relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE).....P. 15
MESURE 6 : Création d'un établissement d'accueil mères-enfants.....P. 15
MESURE 7 : Soutien à la création de logements accompagnés : pensions de famille, résidences sociales et logements ordinaires à très bas niveau de quittance (« PLAI Adapté »).....P. 16
MESURE 8 : Soutien à la réhabilitation des résidences sociales Habitat Jeunes.....P. 17
MESURE 9 : Adaptation du règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le logement (FSL)P. 17

DEFI N°3

ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AUX BESOINS DES SENIORS EN PERTE D'AUTONOMIE ET DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

- MESURE 10** : Un dispositif pour rapprocher la demande et l'offre de logements adaptés.....P. 19
MESURE 11 : Soutien à l'adaptation des logements privés existants.....P. 20
MESURE 12 : Soutien à l'adaptation de logements locatifs sociaux existants.....P. 20
MESURE 13 : Soutien à la production de logements sociaux accessibles aux seniors et aux personnes en situation de handicap.....P. 20
MESURE 14 : Soutien au développement de l'habitat inclusif.....P. 21
MESURE 15 : Développement de l'offre en Résidences autonomie.....P. 21

DEFI N°4

FAIRE RECULER LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE DANS LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES

- MESURE 16** : Renforcement du conseil à la rénovation énergétique dans l'habitat privé.....P. 24
MESURE 17 : Soutien à l'ingénierie des secteurs programmés.....P. 24
MESURE 18 : Soutien à la remise en état et au développement du parc locatif privé à bas loyers.....P. 25
MESURE 19 : Soutien à la rénovation des logements privés des propriétaires occupants.....P. 25
MESURE 20 : Soutien à la rénovation énergétique et à la prévention de la dégradation des copropriétés.....P. 26

MESURE 21 : Soutien à la création des aires d'accueil.....	P. 29
MESURE 22 : Soutien à la réhabilitation des aires d'accueil.....	P. 29
MESURE 23 : Soutien à la création de terrains familiaux.....	P. 29
MESURE 24 : Un dispositif d'accompagnement à la mise au point des projets territoriaux des EPCI....	P. 29
MESURE 25 : Un dispositif d'accompagnement pluridisciplinaire à la concrétisation des projets d'ancrage pour les gens du voyage.....	P. 30

GLOSSAIRE

INTRODUCTION

Depuis l'adoption en juillet 2019 du premier plan d'actions pour l'habitat du Conseil départemental de la Haute-Garonne, la crise sanitaire liée au COVID19 bascule vers une crise sociale et économique d'ampleur inédite, qui marque un tournant et nécessite de penser « le monde d'après ».

La question du logement est cruciale dans cette crise, elle s'est révélée un redoutable révélateur des inégalités sociales. Les foyers les plus mal logés ont bien souvent été les plus vulnérables aux conséquences de la pandémie : les personnes en situation de surpeuplement, celles qui vivent en habitat précaire, et, plus encore, les personnes sans logement. Désormais il faut s'attendre à ce que les ménages dont l'emploi est menacé ou déjà détruit viennent très vite grossir des files actives de demandeurs de logements sociaux et d'hébergements. Au 31 décembre 2019, on comptait 45 113 demandeurs de logements sociaux pour 29 478 en 2012 (+53%), dont 30 738 demandes hors mutations pour 20 813 en 2012 (+48%). Où en serons-nous au 31 décembre 2020 ?

La crise sociale qui se dessine oblige à mettre en place très vite des mesures qui aident les opérateurs locaux à relancer très fortement la production d'une offre diversifiée de logements sociaux en location et en accession à la propriété, en faisant la part belle aux logements à très bas loyers, et aux solutions de logements accompagnés et d'hébergements adaptés aux personnes les plus vulnérables. La crise sanitaire a mis à l'arrêt la filière de production et de réhabilitation du logement. La relance de cette filière est nécessaire aussi pour soutenir l'ensemble de ses acteurs et recréer de l'emploi local.

Pour autant cette crise sanitaire oblige aussi à repenser l'aménagement du territoire et les façons de produire du logement. Il est trop tôt pour tirer des leçons complètes et définitives de ce qui est en train de se produire. Cependant le risque sanitaire, peut-être durable, et la pratique du confinement ont produit :

- Une explosion des pratiques de télétravail et de consommation locale qui pourraient bien s'installer durablement et révolutionner les pratiques de mobilité et les pratiques résidentielles. Cette tendance interroge le modèle dominant de développement résidentiel centré sur l'espace métropolitain. La revitalisation des campagnes et des bourgs ruraux, le renouveau des territoires périurbains étaient déjà dans l'air du temps. Ils deviennent cruciaux pour que le redémarrage de l'activité post crise sanitaire soit une opportunité pour un développement respectueux de l'environnement, sobre en énergie et en consommation foncière, adapté aux attentes sociales et aux exigences sanitaires ;
- Une mise à nu de la vulnérabilité des personnes mal logées, qu'elles vivent dans des logements trop petits, surpeuplés, mal isolés du bruit, insalubres, dans des caravanes ou des formes d'habitat de fortune, sans accès à des conditions d'hygiène minimales et plus encore de celles qui ne sont pas logées et dont la situation est encore plus intolérable qu'avant. Cette crise a rendu encore moins supportable la dégradation, et parfois l'insalubrité de certains quartiers populaires des villes et des bourgs, les bidonvilles en périphérie des villes, la vétusté et

l'inadaptation de l'habitat ancien de bien de petites villes et villages. Sans intervention publique forte, le risque d'appauvrissement de la population peut entraîner une aggravation de ces situations ;

- Une vulnérabilité accrue des jeunes qui démarrent leur vie active, avec la perspective d'une génération sacrifiée par la destruction massive d'emplois au moment où ils arrivent sur le marché du travail. On le sait, l'accès au premier emploi et l'accès au logement autonome sont intimement liés, et conditionnent l'avenir ;
- Le besoin accru d'accompagnement des personnes fragiles confrontées à des situations d'isolement, notamment les personnes âgées.

Le Conseil départemental est engagé de longue date dans une politique départementale du logement. Celle-ci donne la priorité, depuis les années 1990, au logement des personnes et des territoires défavorisés. Elle combine des interventions relevant des compétences sociales obligatoires du Département envers les personnes en situation de précarité et de vulnérabilité, celles qui relèvent de l'Aide Sociale à l'Enfance, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, et des actions sur l'offre de logements qui ont permis à la fois de prévenir les difficultés sociales, et d'agir pour l'aménagement du territoire départemental.

Fort de cette politique propre, le Département s'est engagé dans la délégation de gestion des aides à la pierre depuis 2006. Cette compétence déléguée par l'Etat a élargi ses leviers d'intervention et a permis la mise en synergie de ses aides propres au logement et des aides dont il assume la délégation de gestion.

En janvier 2020, le Conseil départemental a adopté le Plan Habitat de la Haute Garonne, fruit de la révision conjointe des trois plans départementaux que sont le Plan Départemental de l'Habitat, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.

Le Plan Habitat de la Haute Garonne, piloté par le Département et l'Etat, co-construit avec les territoires et l'ensemble des acteurs de l'habitat en 2018 et 2019, avait déjà servi de base à la politique départementale de l'habitat déclinée dans le premier plan d'actions pour l'habitat adopté par le Département en juillet 2019.

L'aboutissement du Plan Habitat de la Haute Garonne fin 2019 permet d'enrichir et de compléter la politique de l'habitat du Département de la Haute-Garonne pour 2020-2025, et de l'adapter aux enjeux et aux menaces du monde de l'après crise sanitaire qui se dessine désormais.

Cette politique départementale de l'habitat se décline dans un plan d'actions enrichi en 25 mesures opérationnelles précisées par un règlement d'intervention sur l'habitat. Elle poursuit un double objectif :

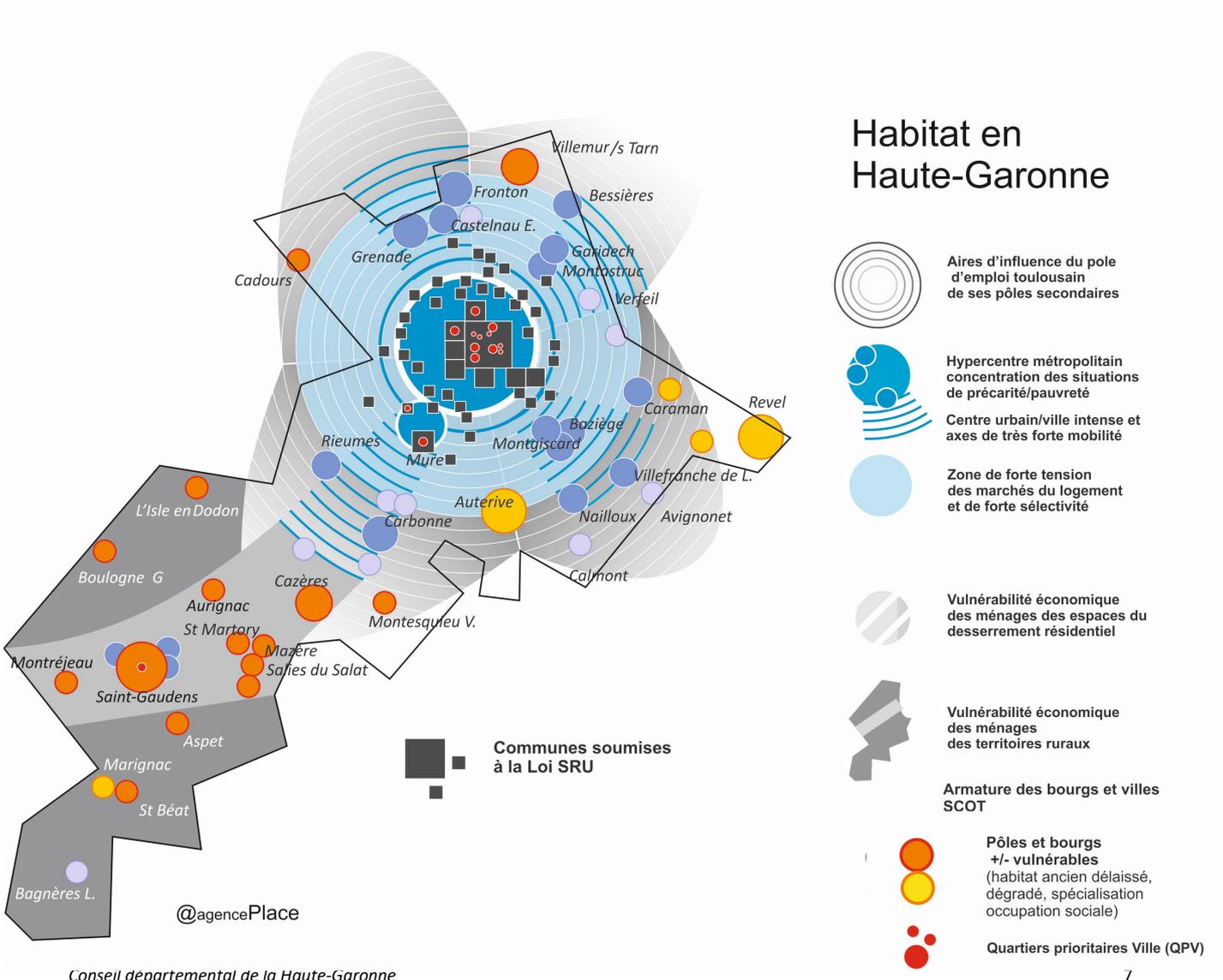
- Développer des solutions aujourd'hui insuffisantes pour les besoins spécifiques de logement et d'hébergement des publics accompagnés par le Département dans le cadre de ses compétences sociales : personnes défavorisées, notamment les publics relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap,
- Accompagner l'émergence d'un nouveau modèle de développement des territoires, respectueux de l'environnement, sobre en énergie et en consommation foncière, adapté aux attentes sociales et aux exigences sanitaires. Le Département s'attachera à favoriser les projets qui travaillent sur la revitalisation des villes et des bourgs, qui limitent l'artificialisation des sols, préservent la ressource foncière et les terres agricoles.

Ce plan d'actions du Département est doté d'un budget de près de 113 M€ pour 6 ans (71,9 M€ sur fonds propres, 41 M€ sur fonds délégués par l'Etat et l'ANAH).

LES MESURES DU PLAN HABITAT MOBILISABLES POUR LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS :



- **Mesure 1 :** Prime recyclage en centre-bourg pour le soutien à la production de logements locatifs sociaux et très sociaux
- **Mesure 2 :** Prime recyclage en centre-bourg pour le soutien à la création de logements sociaux communaux et intercommunaux
- **Mesure 3 :** Soutien à la réhabilitation de logements sociaux communaux et intercommunaux
- **Mesure 17 :** Soutien à l'ingénierie des secteurs programmés
- **Mesure 18 :** Soutien à la remise en état et au développement du parc locatif privé à bas loyers
- **Mesure 19 :** Soutien à la rénovation des logements des propriétaires occupants
- **Mesure 20 :** Soutien à la rénovation énergétique et à la prévention de la dégradation des copropriétés



DEFI N°1 : Produire plus de logements à bas et très bas loyers et les produire autrement

Pourquoi ce défi ?

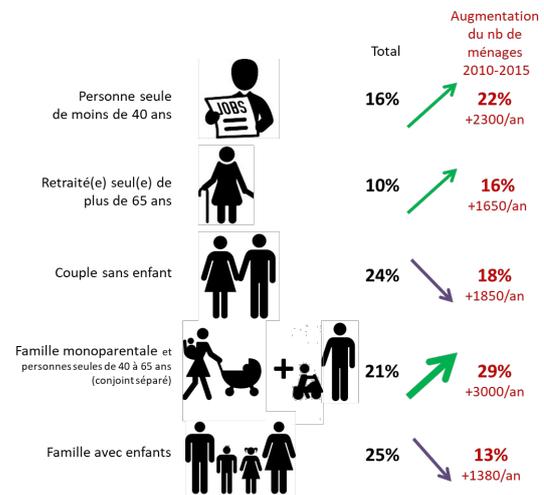
Les élus des communes et intercommunalités alertent le Département sur les besoins de logement d'habitants ayant de faibles ressources financières, qui ne peuvent accéder à la propriété et recherchent des locations à bas loyer. Le logement social est adapté à ce besoin, cependant, les communes n'ont pas les moyens d'en produire. Les bailleurs sociaux font état de difficultés croissantes pour équilibrer les programmes de construction, particulièrement en zone rurale où les élus locaux sont confrontés à un déficit récent d'opérateurs HLM.

Avec plus de 97 000 ménages pauvres en Haute-Garonne, la demande de logement social ne cesse d'augmenter malgré un développement sans précédent du parc social ces dernières années (3 240 logements HLM livrés par an entre 2010 et 2016, 1 570 entre 2000 et 2010) : 45 113 demandes actives de logement social fin 2019 (29 478 en 2012). La Haute-Garonne est un département encore sous équipé en logement locatif social (13% des résidences principales).

Les besoins de production de logements locatifs HLM sont d'autant plus importants que le département est attractif (18 000 habitants supplémentaires par an) et en raison du nombre croissant de personnes seules et de foyers monoparentaux. Il faut désormais compenser aussi l'intensification de la vente HLM, les démolitions prévues au nouveau programme de renouvellement urbain (300 logements par an pendant 10 ans), et la mobilisation d'une part croissante du logement locatif HLM pour l'hébergement. La crise sanitaire rend encore plus cruciale la nécessité de produire davantage de logements sociaux et d'hébergements : au moins 3 500 à 4 000 logements sociaux et très sociaux par an dans le Département. Les tensions concernent tous les territoires de la Haute-Garonne, au-delà des secteurs urbains habituellement reconnus comme tendus.

Elles frappent particulièrement les personnes seules, avec ou sans enfants, qui représentent aujourd'hui 47% des ménages haut-garonnais et 67% de l'augmentation du nombre de ménages entre 2010 et 2015. La conséquence est un déficit d'offre de petits logements sociaux (T1 et T2) auquel il faut pallier, dans un secteur où l'offre de logements familiaux (T3 et T4) est traditionnellement dominante.

Profils des ménages haut-garonnais



Les tensions sur l'accès aux petits logements fragilisent principalement les jeunes, particulièrement exposés à la précarité avec la crise sanitaire, alors que pour le logement est la première étape vers l'autonomie. Logements trop chers, en mauvais état, cautions et garanties inaccessibles... sont autant d'obstacles à un bon départ dans la vie autonome, l'accès à la formation et à l'emploi. Quantitativement plus faible, le besoin en très grands logements sociaux (T5 et plus) ne doit toutefois pas être négligé dans les territoires à marché tendu où les délais de relogement des grandes familles sont très longs.

Il faut donc produire autrement, en adaptant mieux les logements produits aux nouveaux besoins insatisfaits, mais aussi en développant davantage de programmes dans le tissu existant, y compris en acquisition amélioration de bâtis existants et dans les centres bourgs pour contribuer à leur revitalisation, mais aussi pour limiter l'artificialisation des sols et ainsi préserver la ressource foncière et les terres agricoles.

La revitalisation des centres-bourgs passe également par un soutien aux communes dont les projets visent à réduire la vacance de logements locatifs communaux en les réhabilitant et en les conventionnant en logement locatif social. Les communes et les intercommunalités sont incitées à réaliser des programmes dont le montage juridique dissocie le sol du bâti (baux à réhabilitation, emphytéotiques...) en faisant appel à des organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion MOI).

Un engagement ancien du Conseil départemental

- 1) Le Département soutient depuis plus de 30 ans la production et la requalification de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, ainsi que le développement de l'accès sociale à la propriété :

En s'impliquant dans le fonctionnement des organismes HLM :

- Soutien aux protocoles de partenariat pour le développement de l'office départemental, l'OPH31, avec dans ce cadre des subventions à la requalification de ses logements ;
- Participation à l'actionnariat de Colomiers Habitat depuis 1993 et devenu Alteal ;
- Participation à l'actionnariat de la SA HLM des Chalets dont le Département devient actionnaire majoritaire en 2004, puis création du GIE Garonne Développement en 2011 qui réunit les moyens et compétences de maîtrise d'ouvrage de l'OPH31, de la SA HLM des Chalets, de la Coopérative de la Haute-Garonne. Ces organismes fondateurs ont été rejoints en 2014 par le Toit de Gascogne, et en 2019, par Domitia Habitat, Notre Maison, CDC Habitat et CDC Habitat Social.
- Participation à l'actionnariat des ESH ayant des logements en Haute-Garonne (Patrimoine Languedocienne, Promologis, Nouveau Logis Méridional devenu CDC Habitat, Cité Jardins) et à celui de la SACICAP Toulouse Pyrénées.

D'importantes innovations sont en cours :

- Création en 2018 par le Groupe des Chalets de l'Association pour le logement des jeunes en Occitanie, connue sous la marque « Oh ! Mon appart'étudiant », pour simplifier l'accès des étudiants au logement
- Création en 2018 par le Groupe des Chalets d'Occitalys Foncier, premier Organisme de Foncier Solidaire d'Occitanie, qui permet de développer l'accès à la propriété abordable et pérenne, à travers la dissociation de la propriété du foncier et du bâti, et le Bail Réel Solidaire en secteurs denses
- Le projet de création en 2020 de Garonova, Société Anonyme de coordination réunissant la SA des Chalets, La Coopérative de la Haute-Garonne, l'OPH 31 et CDC Habitat Garonne autour d'un projet stratégique commun, territorial, visant en particulier le développement d'une offre spécifique au bénéfice des jeunes, des personnes âgées, et des personnes en situation de handicap.

- 2) En apportant des aides (subventions, garanties d'emprunt, cession de foncier à prix maîtrisé) sur tout le département pour la production de logements sociaux et surtout très sociaux.

Sur la période récente (2016-2019), ces aides ont représenté :

- 1 348 logements locatifs sociaux et très sociaux (384 PLUS et 964 PLAI) par an produits avec l'aide financière du Département de la Haute-Garonne,
- 897 logements sociaux (PLS, PLUS), très sociaux (PLAI) et en accession sociale à la propriété (PSLA) par an bénéficiant d'une garantie départementale des emprunts, pour un encours total d'emprunts garantis pour des opérations de logement social de près d'1,1 milliard € fin 2019 ;

- 3) En accompagnant la requalification des logements des quartiers « politique de la ville » :

- Subventions au volet logement des opérations de renouvellement urbain du Grand Projet de Ville (GPV) de Toulouse (2007-2016) : 21 M€ de subventions consacrés à la réhabilitation, la résidentialisation, l'amélioration de la qualité de services, la démolition et la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis,
- Sans compter la mobilisation de l'action sociale départementale et le soutien à la création d'équipements publics dans les quartiers concernés.

Les nouvelles mesures

La crise sanitaire a montré :

- Le besoin d'augmenter significativement la production de logements locatifs à bas loyer et de qualité, répondant aux besoins d'usage des familles. Cela renforce la nécessité d'atteindre au minimum une production nouvelle de 4000 logements PLUS et PLAI par an dans le Département (objectif inscrit au PDH et au PDALHPD)
- La nécessité de développer des solutions à très bas loyers pour les publics précaires, en particulier les familles monoparentales, qui ont fortement souffert pendant le confinement du mal logement, de l'absence d'espace et d'extérieur. Ce sont bien souvent des demandeurs en attente d'un logement HLM ou d'une mutation vers un logement plus grand.
- La nécessité d'accompagner le développement d'une véritable accession sociale à la propriété, pérenne, qui contribue en particulier à la revitalisation des centres bourgs et au renouveau des territoires périurbains

MESURE 1 : SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET TRES SOCIAUX

- 1) Une subvention forfaitaire à la production de logements sociaux ordinaires à bas et très bas loyers
- 2) Une prime pour inciter les bailleurs sociaux à produire dans les centralités des territoires ruraux (communes en classe 1 et zone 3, en classe 2 et en classe 3)
- 3) Une prime pour la production de petites opérations (moins de 10 logements) en recyclage (acquisition-amélioration ou bail emphytéotique et amélioration, ou construction en « dents-crochues »), en centre-bourg

Subventions et primes réservés aux programmes prévoyant au moins 50% de T1 et T2.

En contrepartie : convention avec le Conseil départemental fixant un volume de relogements annuels correspondant à 10% des logements financés.

	Territoire de délégation du Conseil départemental 31		SICOVAL et Muretain Agglo	
	Par logement financé en PLUS	Par logement financé en PLAI	Par logement financé en PLUS	Par logement financé en PLAI
Subvention de base	3 000 €	5 000 €		2 500 €
Prime classes 1-zone3, classe 2 et classe 3*	4 500 €	10 000 €		
Prime recyclage en centre -bourg 		10 000 €		

*Logements proches des transports en commun, écoles, commerces, services.

En classe 3, seules les opérations situées en centre bourg sont éligibles aux aides, à l'exception des opérations dédiées aux personnes âgées et/ou en situation de handicap (examen au cas par cas).

MESURE 2 : SOUTIEN A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

- 1) Une subvention forfaitaire à l'acquisition-amélioration d'un local ou d'un immeuble en vue de créer des logements locatifs sociaux conventionnés agréés PLUS, PLAI (uniquement dans le cadre de l'article R331-14 du CCH)
- 2) Une prime pour inciter la production de logements locatifs sociaux dans les centralités des territoires ruraux (communes en classe 2 et 3)
- 3) Une prime pour la production de petites opérations (moins de 10 logements) en recyclage, en centre-bourg

Subvention et primes accordées aux communes et à leurs groupements et réservées aux programmes accompagnés par l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF).

L'opération intégrera de préférence 50% de T1-T2.

Les communes et EPCI seront encouragés à faire appel pour la gestion de ces logements à des organismes agréés pour l'intermédiation locative (IML).

	Territoire de délégation du Conseil départemental 31	
	Par logement financé en PLUS	Par logement financé en PLAI
Subvention de base	3 000 €	5 000 €
Prime classes 2 et 3*	4 500 €	10 000 €
Prime recyclage en centre-bourg 	4 500 €	10 000 €

*Logements proches des transports en commun, écoles, commerces, services.
En classe 3, seules les opérations situées en centre bourg sont éligibles aux aides.

MESURE 3 : SOUTIEN A LA REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX



- 1) Un accompagnement technique par des professionnels qualifiés de l'amélioration de l'habitat
- 2) Des subventions aux communes ou à leurs groupements, complémentaires à l'agrément « Prime à l'amélioration de logements à usage locatif et à occupation sociale » (PALULOS) de l'Etat.

Subventions accordées si les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- Travaux de rénovation réalisés dans des logements existants (anciens logements d'instituteurs, presbytères...) situés en centres bourgs
- Travaux qui permettent d'atteindre au moins une classe énergétique D
- Logements conventionnés à l'APL (convention PALULOS), dont les loyers plafonds ne devront pas dépasser le plafond PLUS

Les communes et EPCI seront encouragés à faire appel pour la gestion de ces logements à des organismes agréés pour l'intermédiation locative (IML).

	Communes du territoire de délégation aides à la pierre du Conseil départemental 31 situées en classes de tension 2, 3 ou 4
Rénovation énergétique	25% de coût HT plafonné à 20 000 € (5 000 € max.)
Adaptation du logement et de ses accès à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap	25% du coût HT plafonné à 20 000 € (5 000 € max.)
Travaux mixtes : adaptation et rénovation énergétique	25% du coût HT plafonné à 25 000 € (6 250 € max.)
Travaux lourds sur logements très dégradés	25% du coût HT plafonné à 50 000 € (12 500 € max.)

MESURE 4 : SOUTIEN A LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT SOCIAL DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE

Le Conseil départemental prévoit d'apporter 76 M€ au bénéfice des habitants des quartiers prioritaires de la ville, pour contribuer au financement du programme de renouvellement urbain de Toulouse Métropole dans le cadre du programme ANRU 2 :

- 11 M€ pour 13 programmes de requalification de logements sociaux (démolitions-reconstructions, réhabilitations, résidentialisations)
- 5 M€ pour un ambitieux programme de création de résidences dédiées aux publics prioritaires de l'action sociale du Département (personnes âgées, personnes en situation de handicap, résidences pour jeunes travailleurs...). Ce programme fera l'objet d'un appel à projets piloté par le Département, et élaboré en concertation avec Toulouse Métropole. Il privilégiera des programmes de logement dont la quittance globale sera maîtrisée, sans léser leur qualité d'usage, leur accessibilité et leur adéquation aux besoins prioritaires
- 56 M€ pour la reconstruction des collèges Badiou, Bellefontaine, et Rosa Parks, ainsi que l'amélioration du collège Stendhal et 4 M€ pour financer d'autres équipements publics

Pourquoi ce défi ?

Pilote de la protection de l'enfance, le Conseil départemental est confronté à des demandes croissantes de mise à l'abri et de logement de certains publics, dont les femmes enceintes et mères isolées avec enfants de moins de 3 ans et les jeunes majeurs sortant de l'aide sociale à l'enfance.

Au 31 décembre 2019, parmi les 7804 bénéficiaires d'une mesure d'aide sociale à l'enfance, le Conseil départemental accompagnait 904 jeunes majeurs et 872 femmes enceintes ou mères isolées avec au moins un enfant de moins de 3 ans.

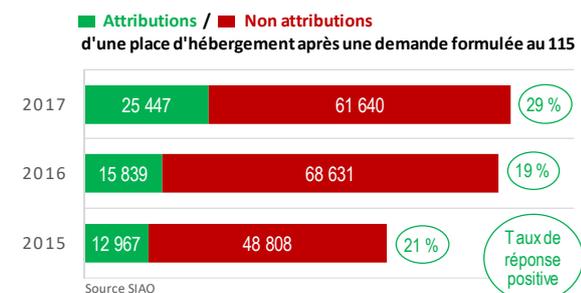
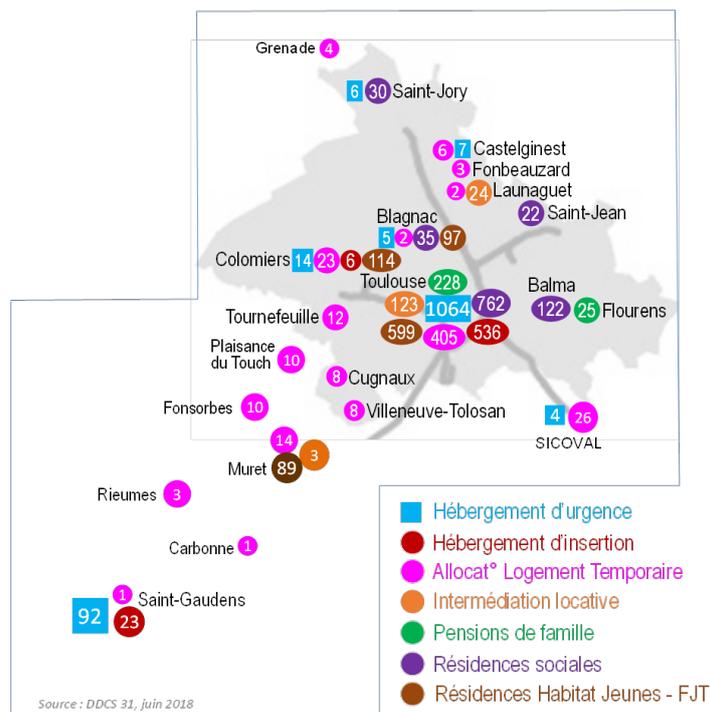
Ces besoins nécessitent de diversifier et de développer des modalités d'hébergement et de prise en charge souples et innovantes adaptées à ces publics.

De plus, les services sociaux haut-garonnais font face à des demandes grandissantes d'hébergement, de logement et d'accompagnement social qui ne cessent d'augmenter au regard des situations de détresse et d'urgence sociale :

- 10 000 demandes d'hébergement enregistrées par le 115 (6 000 en 2009),
- 9 appels sur 10 au 115 n'aboutissent pas,
- on estime à 800 le nombre de personnes en squat ou campement illicite, à 250 le nombre de personnes à la rue sans solution tous les jours.

En outre, aujourd'hui, les familles avec enfants sont de plus en plus impactées par le sans abris et représenteraient la moitié des familles sans domicile fixe.

Il est donc urgent de développer et diversifier la palette des solutions d'hébergement pour faciliter la mise à l'abri de ces familles et conforter la création de logement accompagnés pour pouvoir construire des parcours d'accès au logement fluide et efficaces



Un engagement ancien du Conseil départemental

Chef de file de l'action sociale, le Département accueille et accompagne les personnes les plus en difficultés à l'accès et au maintien dans le logement grâce à :

- 1) L'action des 30 Maisons des Solidarités, en proximité sur l'ensemble du territoire départemental, qui :
 - Informent et orientent les personnes sur l'accès aux droits,
 - Proposent un accompagnement social et médico-social et assurent les articulations avec les acteurs intervenants le cas échéant dans le parcours d'insertion professionnelle et le parcours d'accès au logement,
 - Mobilisent le cas échéant les mesures du Fonds Solidarité Logement (FSL),
 - Assurent l'évaluation et l'orientation de 35 % des personnes en demande d'hébergement inscrites au SIAO.
- 2) La gestion des dispositifs de priorisation des demandeurs de logement social du PDALHPD, hors DALO (environ 3000 demandes par an).
- 3) La mobilisation de son contingent de logements réservés au bénéfice des personnes en difficultés.
- 4) La gestion et la mise en œuvre du Fonds Solidarité Logement (FSL) hors du territoire de Toulouse Métropole pour les publics les plus en difficulté : mesures d'accompagnement social lié au logement, aides financières...
- 5) Des aides financières et des garanties d'emprunt sur tout le territoire départemental pour soutenir le développement de l'offre de logements accompagnés ou de places d'hébergement. Sur la période récente (2016-2019), ces aides ont représenté 116 logements accompagnés ou places d'hébergement par an produits avec l'aide financière et pour certains la garantie des emprunts du Département.

Dans le cadre de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) :

- 1) Une politique volontariste en faveur des jeunes majeurs sortants de l'aide sociale à l'enfance :
 - Un accès indifférencié au contrat jeune majeur quelle que soit l'origine des jeunes et au regard de leur projet d'insertion
 - Des conventions avec les Résidences Habitats Jeunes depuis 2004 permettant de réserver 52 logements au titre de l'ASE
 - Des services dédiés d'accompagnement vers l'autonomie des jeunes (100 places créées en 2018 et 100 nouvelles places en 2019)
 - Un dispositif d'intermédiation locative de 10 logements pour l'autonomisation des jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance.
- 2) Un objectif de maintien des enfants dans leur milieu familial pour les femmes enceintes et mères isolées avec au moins un enfant de moins de 3 ans :
 - Un marché avec le CCAS de la ville de Toulouse pour la mise à l'abri temporaire des mères en difficulté éducative et en rupture d'hébergement ou de logement,
 - Un dispositif d'intermédiation locative de 40 logements pour accompagner ces familles vers l'accès au logement autonome et pérenne, « Interlude »,
 - Un dispositif de 30 places de mise à l'abri, d'accueil d'accompagnement vers l'autonomie dans l'objectif de soutenir la parentalité des familles, « Colibri »,
 - 153 places en centres maternels autorisées au titre de l'ASE.

La crise sanitaire a montré :

- La nécessité d'adapter les modes d'intervention sociale, les modalités d'accueil et de suivi des publics, en privilégiant des approches plus réactives et innovantes
- La nécessité d'adapter nos dispositifs et de simplifier leurs procédures de saisine et de traitement : dématérialisation, procédure d'instruction simplifiée par simple entretien téléphonique avec un référent social, demandes d'aides par mail...
- L'enjeu d'être vigilant aux réponses apportées à l'émancipation des jeunes, et aux familles monoparentales, publics particulièrement impactés par la crise sanitaire

MESURE 5 : SOUTIEN A LA CREATION DE SOLUTIONS DIVERSIFIEES D'ACCUEIL ET DE MISE A L'ABRI DES PUBLICS RELEVANT DE L'AIDE SOCIALE A L'ENFANCE (ASE)

- En tant que territoire démonstrateur de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, le Département s'engage pleinement dans le développement d'actions d'émancipation en favorisant l'autonomie, l'insertion et l'accès au logement des jeunes sortants de l'ASE ainsi que dans le repérage et l'orientation des familles avec enfants en rupture d'hébergement et de logement à l'appui de la participation de l'ASE à la maraude.
- Création de 30 places d'accueil en semi-autonomie pour les mineurs de l'ASE
- Développement de l'intermédiation Locative engagé en 2019
- Lancement d'un appel à projet pour la création de 270 places d'accueil jeunes autonomes à partir de 16 ans
- Subvention maximale de 2 500 € par logement en Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) d'intérêt général faisant l'objet d'une convention avec le Conseil départemental pour le logement de publics relevant de l'ASE, en réponse aux situations de vulnérabilité et au besoin de mise à l'abri liées à l'absence de logement. Cette subvention pourra être accordée sur tout le Département, au cas par cas, pour des RHVS d'intérêt général conformes aux besoins des publics vulnérables accompagnés par le Département, sous réserve d'un prix de nuitée plafonné au tarif consenti à l'Etat et d'une réservation des logements financés au Conseil départemental.

MESURE 6 : CREATION D'UN ETABLISSEMENT D'ACCUEIL MERES – ENFANTS

Création à Toulouse d'un établissement d'accueil mères-enfants, destiné à l'accueil et la mise à l'abri pour les femmes enceintes et mères isolées avec au moins un enfant de moins de trois ans relevant de l'ASE.

Il est destiné à des situations de vulnérabilité liées à l'absence de logement, engendrant un besoin de mise à l'abri. Il offrira, dès le printemps 2021, 27 logements entièrement rénovés (19 T1 et 8 T2) adaptés à l'accueil et l'accompagnement de ces mères isolées et de leurs enfants de manière à mettre en place avec elles les conditions d'un relogement ultérieur pérenne.

Ce centre est entièrement financé par le Conseil départemental à hauteur de 2,5 M€.

MESURE 7 : SOUTIEN A LA CREATION DE LOGEMENTS ACCOMPAGNES : PENSIONS DE FAMILLE, RESIDENCES SOCIALES ET LOGEMENTS ORDINAIRES A TRES BAS NIVEAU DE QUITTANCE (« PLAI ADAPTE »)

- Mobilisation des opérateurs du Département (OPH31, Les Chalets) pour produire des opérations exemplaires pour les besoins en logement des publics accompagnés par le Département dans le cadre de ses compétences sociales.
- Subvention par logement ou place pour les projets conformes au PDALHPD, et à sa déclinaison dans les cahiers de territoires du Plan Habitat de la Haute Garonne, et dont le projet social est validé par le Département. En contrepartie : réservation de 10% des logements ou places financés.

	Territoire de délégation du Conseil départemental 31	SICOVAL, Muretain Agglo, Toulouse Métropole
	Par logement financé en PLAI	Par logement financé en PLAI
Subvention aux pensions de famille, résidences sociales, résidences Habitat jeunes	5 000 €	2 500 €

- Subvention par logement ordinaire très social pour les projets conformes au PDALHPD et dont le projet social est porté par le Département.

	Territoire de délégation du Conseil départemental 31	SICOVAL, Muretain Agglo, Toulouse Métropole
	Par logement financé en PLAI	Par logement financé en PLAI
Subvention au logement ordinaire PLAI Adapté «à bas niveau de quittance »*	10 000 €	5 000 €
Subvention au logement ordinaire PLAI pour situations complexes avec troubles résidentiels **	10 000 €	5 000 €

* pour loger les jeunes en situation de précarité, les femmes enceintes et mères isolées avec au moins un enfant de moins de trois ans relevant de l'ASE, les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap dont le Conseil départemental assure l'accompagnement social

**publics labellisés par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) ou par les instances du PDALHPD hors des périmètres des CIL

MESURE 8 : SOUTIEN A LA REHABILITATION DES RESIDENCES SOCIALES HABITAT JEUNES

Subvention par logement ou place pour les projets conformes au PDALHPD, et à sa déclinaison dans les cahiers de territoires du Plan Habitat de la Haute Garonne, et dont le projet social est validé par le Département.

En contrepartie : réservation de 10% des logements ou places financés, notamment pour les besoins des publics relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance.

	Par logement en résidence sociale FJT réhabilitée
Subvention à la restructuration lourde	20% du prix de revient HT (4 000 € max par logement)
Subvention à l'amélioration : mise aux normes de sécurité, accessibilité et/ou rénovation énergétique	10% du prix de revient HT (1 000 € max par logement)

MESURE 9 : ADAPTATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)

Le nouveau règlement intérieur FSL a été approuvé par la Commission permanente du conseil départemental du 11 juillet 2019.

Ce nouveau règlement a acté l'élargissement du public éligible au FSL. L'objectif est de sécuriser l'accès au logement et l'insertion durable des ménages modestes en cohérence avec la nouvelle définition des publics prioritaires du PDALHPD adopté fin 2019. Cet élargissement concerne particulièrement les familles monoparentales et les personnes en situation de handicap.

Dans le contexte d'urgence sanitaire, le Conseil départemental de la Haute-Garonne a décidé de mobiliser le Fonds de Solidarité Logement en faveur des ménages les plus fragiles et d'assouplir certaines règles d'attribution des aides financières pour les factures d'énergie, eau, pour l'accès et le maintien dans le logement en cas d'impayés de loyer. Un examen individuel et circonstancié permet ainsi d'assouplir le critère d'éligibilité relatif aux ressources et charges liées au logement dont le taux d'effort. En effet, la baisse des revenus et la hausse des dépenses alimentaires ont entraîné de fait l'augmentation du taux d'effort des dépenses consacrées au logement.

Par ailleurs, afin de répondre à la problématique d'accès aux droits durant ce contexte inédit, le Conseil départemental a décidé de proroger à 6 mois le délai pour pouvoir déposer une demande FSL.

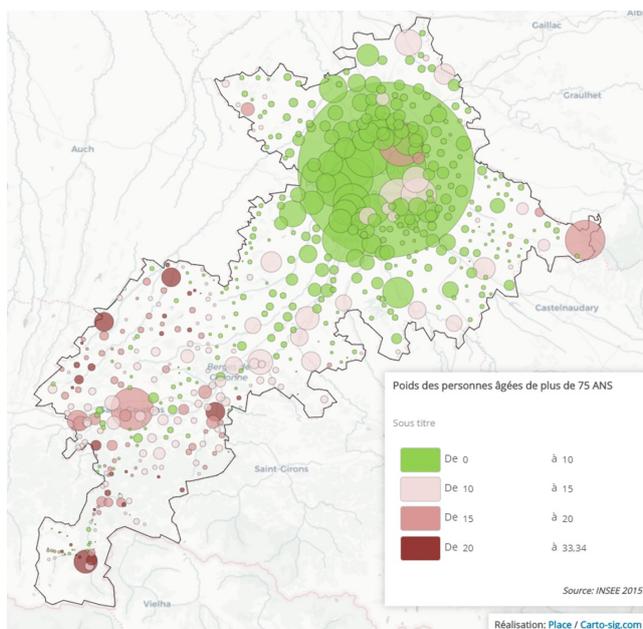
DEFI N°3 : Adapter le parc de logements aux besoins des seniors en perte d'autonomie et des personnes en situation de handicap

Pourquoi ce défi ?

En Haute-Garonne, une personne sur 5 est âgée de 60 ans et plus (310 000 personnes), presque 1 sur 10 a plus de 75 ans (100 000 personnes). En 2030, on comptera 50 000 personnes de 60 ans et plus supplémentaires. 30 000 personnes âgées sont bénéficiaires de l'APA. 36% des personnes âgées de plus de 75 ans et 45% des plus de 80 ans vivent seules. Cette situation engendre un besoin croissant de petits logements.

Les personnes âgées restent de plus en plus longtemps à domicile et rentrent de plus en plus tardivement en établissement (à 86 ans en moyenne, pour un séjour de 2 ans et demi).

échelle des cantons regroupés par Gd Territoires INSEE 2015	pooids des plus de 65 ans	répartition des plus de 65 ans
Toulouse	14%	45%
Grande agglomération	16%	26%
Lauragais	17%	6%
Nord Tolosan	15%	10%
Sud toulousain	19%	7%
Comminges	27%	5%
Haute-Garonne	16%	100%



Plus de 115 000 personnes sont actuellement reconnues en situation de handicap par la MDPH, soit 10% de la population du département. Il est à

noter que 9,1% des demandeurs de logement social ont un handicap reconnu par la MDPH (4 300 personnes) en 2018.

La loi ELAN a limité à 20% l'obligation de produire des logements accessibles, les logements restants devant être évolutifs, ce qui restreint les possibilités de logement pour les personnes en situation de handicap.

La loi ELAN définit ainsi ces logements :

Logement évolutif : Toute personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, « se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles et en ressortir ». La mise en accessibilité des pièces consistant l'unité de vie du logement doit être réalisable ultérieurement par des travaux simples.

Logement accessible : Toute personne en situation de handicap doit pouvoir accéder à une unité de vie sans qu'il soit nécessaire de faire des travaux.

Les schémas départementaux en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ont montré qu'il existe trop peu de solutions pour loger ces personnes de manière autonome, à proximité de solutions de transport et de services à la personne adaptés, particulièrement en dehors de l'agglomération toulousaine.

Il est donc nécessaire de développer davantage de logements accessibles et adaptés pour les seniors et les personnes en situation de handicap de façon à leur permettre de vivre à domicile et en société dans de bonnes conditions d'autonomie. Si les personnes âgées ont plus souvent besoin de logements de petite taille, il est important de prendre en compte aussi le besoin de logements de grande taille pour des personnes en situation de handicap vivant en famille.

Il faut diversifier les solutions, en intégrant les solutions intermédiaires, entre la vie en établissement et la vie à domicile comme les résidences autonomie, l'habitat inclusif, qui favorisent les liens sociaux.

Quelles réponses ?

Un engagement ancien du Conseil départemental

Acteur majeur de l'action sociale en direction des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, le Conseil départemental a développé des dispositifs d'accompagnement et d'aides pour faciliter le maintien à domicile des personnes dépendantes ou en perte d'autonomie, avec notamment :

- Le versement par le Conseil départemental aux personnes en situation de handicap de la prestation de compensation du handicap – PCH – (après décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées au sein de la Maison Départementale des Personnes Handicapées), ainsi que le versement du Fonds de compensation par la MDPH, qui peuvent permettre le financement de travaux d'adaptation des logements
- Des subventions accordées aux propriétaires occupants ou aux locataires très modestes bénéficiaires de l'APA pour des travaux d'adaptation de leur logement afin de permettre leur maintien à domicile. Dans la période récente (2016 à 2019), 150 logements par an ont été adaptés dans ce cadre avec l'aide financière du Département
- 23 résidences autonomie, solution de transition entre le domicile et l'établissement, accueillent aujourd'hui plus de 1 200 résidents en Haute-Garonne
- Le suivi et l'accompagnement de projets d'habitat inclusif, portés notamment par l'association Carpe Diem Premium

Les nouvelles mesures

La crise sanitaire a montré :

- La vulnérabilité des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, parfois accentuée par leurs conditions de logement et leur situation économique
- L'enjeu de l'accessibilité des immeubles, des logements et de l'espace public, le logement pouvant être un facteur supplémentaire d'isolement et de rupture du lien social s'il ne permet pas de déplacements autonomes de ces personnes,
- Le besoin d'accompagnement en proximité de ces personnes, et notamment le rôle déterminant des services d'aide à domicile

MESURE 10 : UN DISPOSITIF POUR RAPPROCHER LA DEMANDE ET L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES

- Soutien au déploiement sur tout le Département d'un recensement des logements locatifs sociaux adaptés suivant un référentiel faisant consensus avec les commissions intercommunales d'accessibilité des EPCI compétents pour effectuer ce recensement.
- Amélioration de la qualification de la demande et de l'accompagnement du demandeur en situation de handicap.

MESURE 11 : SOUTIEN A L'ADAPTATION DE LOGEMENTS PRIVES EXISTANTS

Subvention aux travaux d'adaptation des logements de propriétaires occupants ou locataires très modestes, seniors bénéficiaires de l'APA ou personnes en situation de handicap éligibles à la PCH élément 3

	Territoire de délégation du Conseil départemental 31	SICOVAL, Muretain Agglo
Subvention par logement privé accessible éligible aux aides ANAH	20% du plafond de travaux HT retenu au dossier ANAH (jusqu'à 20 000 €)*	10% du plafond de travaux HT retenu au dossier ANAH (jusqu'à 20 000 €)*

* La subvention du Département est calculée de façon à venir abonder l'aide ANAH et l'aide éventuelle des autres délégataires pour arriver en moyenne à 70% du coût des travaux éligibles.

MESURE 12 : SOUTIEN A L'ADAPTATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EXISTANTS

Subvention aux travaux d'adaptation des logements sociaux et très sociaux effectués par les bailleurs sociaux sur les programmes non éligibles à l'exonération de TFPB, pour permettre le maintien à domicile de leurs locataires seniors ou personnes en situation de handicap.

	Par logement social (PLUS ou équivalent) ou très social (PLAI ou équivalent) adapté
Subvention par logement locatif social ou très social adapté existant*	2 000 €

* 200 logements par an au maximum

MESURE 13 : SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ACCESSIBLES AUX SENIORS ET AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

- Subvention, sur tout le territoire du département, à la production de logements sociaux à très bas loyers (PLAI) accessibles aux seniors en perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap au-delà de l'obligation réglementaire en vigueur.

	Par logement PLAI accessible handicap
Subvention par logement accessible au-delà de l'obligation réglementaire*	2 000 €
Prime au logement accessible de plain-pied (pas de duplex) au-delà de l'obligation réglementaire pour les T4 et plus	1 000 €

* 200 logements par an au maximum (y compris prime majorée T4 et +)

- Mobilisation des opérateurs du Département (OPH31, SA HLM des Chalets) pour produire des opérations exemplaires permettant de loger des personnes âgées et des personnes en situation de handicap dans de bonnes conditions d'inclusion sociale.

MESURE 14 : SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF

L'habitat inclusif, désormais défini par la loi ELAN, offre une réponse complémentaire au logement ordinaire, dans le parc privé ou le parc social, et à l'hébergement en établissement médico-social. Constitués de petits ensembles de logements indépendants ou présents au sein d'immeubles, disposant d'espaces communs, permettant de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement, les projets d'habitat inclusif rassemblent des personnes voulant s'intégrer dans un projet de vie spécifique, souvent à forte dimension citoyenne. A ce titre, l'habitat offre une réponse personnalisée et sur-mesure aux personnes en situation de handicap, mais également aux personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie.

Le Conseil départemental soutient l'émergence de l'habitat inclusif par :

- L'accompagnement des porteurs de projets afin de veiller à la qualité des dispositifs (conditions d'accueil des habitants, qualité des logements, cohérence du projet de vie sociale et partagé...)
- L'attribution de subventions de fonctionnement aux dispositifs existants selon des critères définis. A cette fin, le Conseil départemental et l'Agence Régionale de Santé ont organisé un appel à candidatures (fin des dépôts des candidatures le 27 mai 2020)
- Le soutien aux projets de travaux s'ils sont éligibles aux mesures 11, 12 ou 13
- La communication sur les possibilités offertes aux bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) ou de l'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA) pour mutualiser ces aides dans le cadre de projets d'habitat inclusif.
- La mise en œuvre de la Conférence des Financeurs de l'habitat Inclusif (juin 2020)

MESURE 15 : DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN RESIDENCES AUTONOMIE

Le Conseil départemental souhaite promouvoir cette offre d'habitat intermédiaire afin de diversifier les solutions de logement des personnes âgées, mais également afin de prévenir la perte d'autonomie des seniors, les résidences autonomie accueillant principalement des personnes âgées autonomes de plus de 60 ans (GIR 5 et 6).

Deux appels à projets ont été lancés à cette fin :

- **Appel à projet 2019** : sélection de 6 projets de résidence autonomie pour personnes âgées sur le département de la Haute-Garonne (en cours)
- **Appel à projet 2018** : création de l'ordre de 300 places en résidences autonomie y compris par la création de nouvelles résidences, avec au moins 20% des places créées par projet habilité à l'aide sociale afin de renforcer la dimension solidaire des résidences autonomie.

A la suite de cet appel à projets, le Conseil départemental a autorisé la création de 4 résidences autonomies dont la construction doit intervenir avant 2023.

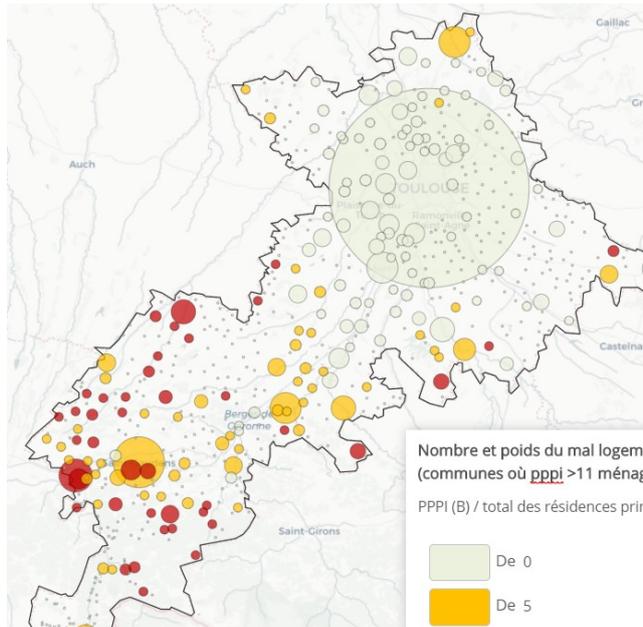
Dans le cadre de ces appels à projet, le Conseil départemental souhaite notamment :

- Veiller à la répartition de l'offre sur le territoire haut-garonnais
- Veiller à l'implantation de ces résidences en proximité de commerces, d'un cœur de ville ou de village, de moyens de transports en commun, d'établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) (notamment SAAD, SSIAD) afin de favoriser le maintien du lien social et l'autonomie des résidents
- Valoriser les projets d'établissement à visée intergénérationnelle (accueil de personnes en situation de handicap, étudiants ou jeunes travailleurs dans la limite de 15%)

DEFI N°4 : Faire reculer la précarité énergétique et l'habitat indigne dans le parc de logements privés

Pourquoi ce défi ?

16 000 ménages sont potentiellement mal logés en Haute-Garonne, dont près de 7 000 sur le territoire de délégation du Département (43%).



Les ménages mal logés représentent 3% des foyers de Haute-Garonne, mais 17% des ménages pauvres. Dans les territoires ruraux, 30% des ménages pauvres sont mal logés. De fait, environ un tiers des 75 000 logements privés du territoire de délégation antérieurs à 1975 sont occupés par des ménages à faible ressources, ce qui représente un potentiel de 24 500 logements à rénover.

2 situations de mal logement sur 3 concernent le parc locatif privé. Or, c'est le parc le moins bien traité par les dispositifs actuels, plus performants sur le parc des propriétaires occupants modestes logés en habitat individuel.

Pour faire reculer le mal logement, lutter contre la vacance et la perte d'attractivité de l'habitat dans les centres-bourgs anciens, il est

indispensable d'offrir aux propriétaires bailleurs privés, outre de meilleures conditions de financement de leurs travaux, un accompagnement à la gestion locative sociale (crainte d'impayés et de dégradations dans les logements locatifs).

Or, les territoires ruraux souffrent d'un fort déficit d'opérateurs de l'intermédiation locative, capables d'intervenir en mandat de gestion sur l'ensemble du département.

Enfin, le parc le plus préoccupant et le plus difficile à traiter est celui de l'habitat collectif privé en copropriété. Près de 1 500 copropriétés fragiles, situées dans 98 communes, sont identifiées dans le département, dont 500 représentant environ 7 000 logements sur le territoire de délégation du Département.

Sur le territoire de délégation du Département, la mission de repérage des copropriétés en situation de précarité énergétique, initiée en fin d'année 2018, montre que les règles nationales de financement de l'ANAH sont très sélectives et principalement adaptées aux grandes agglomérations dans lesquelles se situent une part significative de grandes copropriétés des années 60-70 pour lesquelles des travaux de rénovation énergétiques standardisés sont possibles à un coût raisonnable rapporté au nombre de logements.

Or sur ce territoire, la précarité énergétique en copropriété est également une problématique forte mais elle se présente plus sous la forme d'immeubles anciens de centre-bourg où d'autres freins se présentent au vote de travaux performants : instances peu structurées, immeubles mitoyens, contraintes architecturales et patrimoniales particulières, systèmes de chauffages majoritairement individuels...

Un engagement ancien du Conseil départemental

1) Un pôle de conseils à la rénovation et aux économies d'énergie dans l'habitat privé sur le territoire de délégation du Département :

- **Un service tout public** : réalisation d'évaluations simplifiées de la consommation énergétique du logement, conseils gratuits et indépendants sur les solutions techniques, les aides financières et les professionnels qualifiés au sein des Espaces Infos Energie.
- **Un accompagnement renforcé pour les ménages à faibles ressources** : accompagnement global, indépendant et totalement gratuit par des experts de la rénovation de l'habitat ancien (opérateurs du Programme d'Intérêt Général départemental (PIG) et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Comminges) :

- Conseils pratiques personnalisés pour réduire les consommations d'énergie
- Visite du logement, diagnostic pour identifier les sources de déperdition énergétique
- Aide à la définition du projet de rénovation le plus adapté
- Dossiers de demandes de subvention auprès de l'ensemble des financeurs
- Suivi des demandes jusqu'au paiement des subventions
- Assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite aux copropriétés éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

- Les coordonnateurs logements du Conseil départemental, basés sur les différents territoires des Directions des Solidarités, proposent une offre de service en direction des bailleurs de logements privés conventionnés très sociaux : mise en relation locataire-bailleur, et assurent une orientation ou un accompagnement vers le travailleur médico-social de la MDS en cas de difficulté.

- Prévention du saturnisme (intoxication au plomb) par la sensibilisation des professionnels de santé aux indicateurs permettant de repérer la présence éventuelle de plomb dans l'habitat lors des visites à domicile des puéricultrices et des sages-femmes PMI à Toulouse. Travail partenarial avec le centre communal d'hygiène et de santé, pour identifier les logements à risques, et le cas échéant orientation des enfants en consultations PMI pour bilan, diagnostic, prise en charge et suivi.

2) Des subventions accordées aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux pour des travaux de rénovation énergétique de leur logement. Dans la période récente (2017 -2019), 400 logements de propriétaires occupants très modestes par an en moyenne ont fait l'objet d'une rénovation énergétique avec l'aide financière du Département.

3) Des aides financières du FSL pour les impayés d'emprunt et de charges de copropriété pour les logements en copropriété privée accompagnée par un opérateur ANAH dans le cadre d'une OPAH, d'un Plan de sauvegarde, ou d'un dossier d'aide « Habiter Mieux Copropriété ».

La crise sanitaire a montré :

- L'impact du logement et des charges d'énergie dans la précarisation des familles face à la crise sanitaire, sociale et économique
- L'enjeu de l'amélioration des conditions de logement. Elles ont été un facteur déterminant dans l'expérience du confinement : taille du logement, présence ou absence d'un extérieur, bruit, humidité, chauffage insuffisant...
- Elle confirme la nécessité de renforcer les dispositifs de rénovation énergétique des logements, et de lutte contre toutes les formes d'habitat indigne, en particulier dans les centres bourgs affectés par la vacance et dégradation de l'habitat privé
- Le parc locatif privé et les copropriétés privées ont jusqu'à présent été les plus difficiles à traiter avec les dispositifs existants. Ce sont eux qui portent les situations sociales les plus difficiles et vers lesquels il est nécessaire de développer l'action publique et l'innovation

MESURE 16 : RENFORCEMENT DU CONSEIL A LA RENOVATION ENERGETIQUE DANS L'HABITAT PRIVE

- **Sur le territoire de délégation du Département** : Développement du repérage des ménages en situation de précarité énergétique grâce à l'acquisition d'outils cartographiques dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat et à une meilleure coordination entre le Fonds de Solidarité pour le Logement et les offres d'accompagnement des conseillers des espaces Info Energie et des opérateurs ANAH. Une expérimentation de type « SLIME » (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) est envisagée.
- **A l'échelle de toute la Haute-Garonne** : Développement d'une communication et d'un réseau de guichets uniques coordonnés pour l'information des particuliers sur les enjeux, les aides et les possibilités d'accompagnement technique pour la rénovation énergétique, notamment en copropriété.

MESURE 17 : SOUTIEN A L'INGENIERIE DES SECTEURS PROGRAMMES



- Subventions aux maîtres d'ouvrage pour l'ingénierie des opérations programmées éligibles aux aides à l'ingénierie de l'ANAH (OPAH, PIG, POPAC...)

	Territoire de délégation du Conseil départemental 31
Etude pré-opérationnelle	15% du coût HT plafonné à 7 500 €
Suivi animation	30% du coût HT plafonné à 15 000 € par an

MESURE 18 : SOUTIEN A LA REMISE EN ETAT ET AU DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVE A BAS LOYER



Sur le territoire de délégation du Conseil départemental :

- Développement d'une offre d'accompagnement et de sécurisation par le financement d'opérateurs agréés (intermédiation Locative et/ou Maîtrise d'ouvrage d'Insertion) respectant un cahier des charges départemental de la gestion locative adaptée de logements privés à bas de loyers pour les publics prioritaires du PDALHPD.
- Une possibilité de subvention annuelle forfaitaire de 1 000 €/logement/an est ouverte à ces opérateurs, dans la limite de 30 logements/an.
- Subventions aux bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux qui réalisent des travaux d'amélioration de logements en centre bourg et éligibles aux aides de l'ANAH.

	Centres bourgs du territoire de délégation du Conseil départemental 31	
	Par logement, conventionné social ou très social	Par logement, conventionné social ou très social, inclus dans une convention Département – organisme IML
Travaux éligibles ANAH hors travaux lourds	2 500 €	5 000 €
Travaux lourds	3 500 €	7 000 €

MESURE 19 : SOUTIEN A LA RENOVATION DES LOGEMENTS PRIVES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS



- Subventions à la rénovation des logements privés des propriétaires occupants très modestes pour les travaux éligibles aux aides de l'ANAH

	Territoire de délégation du Conseil Départemental 31
Subvention à la rénovation énergétique	10% du plafond de travaux retenu au dossier ANAH (jusqu'à 30 000 €)
Subvention aux travaux d'amélioration de sécurité/salubrité de l'habitat	10% du plafond de travaux retenu au dossier ANAH (jusqu'à 30 000 €)
Subvention aux travaux de lutte contre l'habitat indigne	10% du plafond de travaux retenu au dossier ANAH (jusqu'à 50 000 €)

* La subvention du Département est calculée de façon à venir abonder l'aide ANAH pour arriver en moyenne à 70% du coût des travaux éligibles.

- Mobilisation des structures d'auto-réhabilitation accompagnées pour se déployer sur le territoire de délégation du Département et faire diminuer la facture des travaux des plus précaires tout en les rendant acteurs de l'amélioration de leurs conditions de vie.

MESURE 20 : SOUTIEN A LA RENOVATION ENERGETIQUE ET A LA PREVENTION DE LA DEGRADATION DES COPROPRIETES



- Dès lors que les évolutions attendues des réglementations nationales et européennes pour la rénovation énergétique des copropriétés seront connues, le Département mettra à l'étude une évolution du volet copropriétés du PIG, en s'appuyant sur les situations concrètes rencontrées sur le territoire de délégation (au moyen d'appels à manifestation d'intérêt notamment). Si nécessaire, il pourra alors être décidé une évolution des modalités actuelles de financement indiquées ci-après :
- Subventions aux travaux de rénovation des copropriétés situées sur le territoire de délégation

	Territoire de délégation du Conseil départemental 31
Subventions aux travaux de rénovation des copropriétés éligibles aux aides collectives de l'ANAH (Habiter Mieux Copropriétés, OPAH copropriétés dégradées, Plan de sauvegarde, ORCOD, Lutte contre l'Habitat indigne...)	En complément de l'aide collective ANAH : Subvention pour les copropriétaires occupants très modestes à hauteur de 35 % du montant de la quote-part de travaux plafonnée à 15 000 €

DEFI N°5 : Des territoires acteurs de la réalisation d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage

Pourquoi ce défi ?

La mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est quasiment à l'arrêt depuis 2013, date à laquelle la dernière aire d'accueil a été réalisée (Escalquens).

Les implantations illégales restent nombreuses et difficiles à gérer pour les élus locaux et ont tendance à se multiplier.

Cette situation est due à plusieurs facteurs :

- 1) Le nombre d'équipements d'accueil existant est insuffisant. De plus, ils ne répondent pas nécessairement aux nouveaux besoins d'ancrage.

Le schéma prescrit la réalisation de 470 places-caravane correspondant aux :

- 350 places-caravane prescrites dans les anciens schémas mais non réalisées,
- 120 places-caravane des nouvelles prescriptions pour les communes ayant franchi le seuil des 5 000 habitants depuis 2013

Le schéma prescrit aussi la réhabilitation de 24 places-caravanes et la reconstitution de 66 places-caravanes existantes mais inutilisables (en zone inondable, vétustes...)

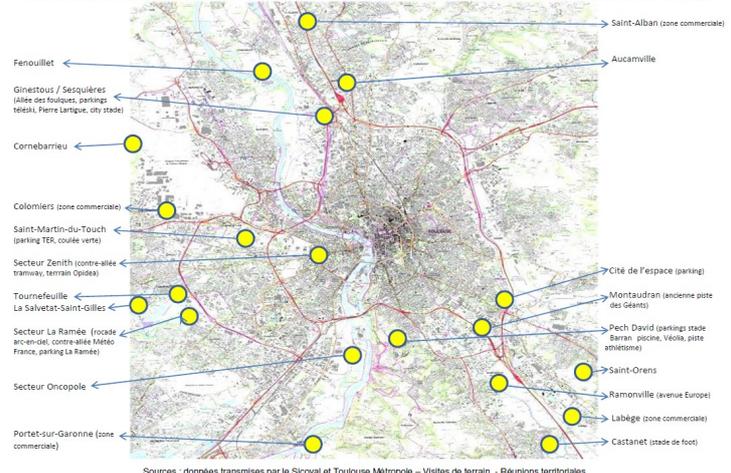
- 2) Les aires d'accueil destinées à accueillir des familles itinérantes ne peuvent plus jouer leur rôle.

Faute d'alternative, 250 à 300 familles établies depuis longtemps en Haute-Garonne occupent

ces aires à l'année. Pour 28 aires sur 30, les familles ne voyagent plus. Dans le même temps, le « mal stationnement tournant » concerne 300 à 400 caravanes dans la grande agglomération toulousaine et une cinquantaine dans le Comminges.

Le « mal-stationnement » tournant

Aire métropolitaine : principaux sites mobilisés de manière récurrente par des stationnements illégaux



- 3) La réduction de l'itinérance oblige à développer des solutions d'habitat permettant la sédentarisation des familles qui le souhaitent (terrains familiaux locatifs, habitat adapté etc.).

Les réalisations d'habitat répondant aux besoins d'ancrage des gens du voyage sont rares et doivent être développées pour désengorger les aires d'accueil et offrir des solutions d'habitat décentes aux familles qui souhaitent s'installer durablement, scolariser leurs enfants et exercer une activité professionnelle.

Quelles réponses ?

Un engagement ancien du Conseil départemental

Pour favoriser la cohésion sociale et lutter contre l'exclusion, le Conseil départemental, dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, a choisi de constituer un partenariat fort et pérenne pour l'accompagnement social, éducatif et d'insertion professionnelle.

L'accompagnement des voyageurs vers l'accès aux droits, aux soins et à la PMI est également un objectif fondamental : développer des démarches d'accompagnement modulables selon les lieux et les formes d'ancrage, faciliter sur l'ensemble du territoire l'élection de domicile, améliorer la prise en charge des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, faciliter l'accès aux droits concernant la santé et notamment la PMI.

Afin d'encourager la scolarisation, le Conseil départemental a développé un réseau de transport scolaire qui propose des arrêts à proximité directe des aires d'accueil : 6 lignes desservent le secteur de Ginestous/Picarel, une pour l'aire permanente d'accueil de Colomiers et une autre pour l'aire de Plaisance-du-Touch, ainsi que des actions permettant de conforter l'assiduité et la réussite éducative en particulier au collège.

Les voyageurs, en parcours d'insertion, allocataires du RSA, sont par ailleurs accompagnés par un référent dans leur démarches d'insertion professionnelle et d'accès à l'autonomie.

Le dispositif global d'accompagnement social, éducatif et d'insertion professionnelle du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage soutient également les activités professionnelles indépendantes et élargit les possibilités d'accès à l'emploi : soutien aux initiatives entrepreneuriales et aux projets pour la mise en place de postes d'écrivains publics, mise en réseau avec les entrepreneurs potentiels.

Enfin, le Conseil départemental propose des aides pour la création et la réhabilitation d'aires d'accueil et la réalisation de terrains familiaux.

Les nouvelles mesures

La crise sanitaire a montré :

- L'isolement des familles en situation de stationnement illégal, éloignées des réseaux de droit commun, sans possibilité de mettre en place des dossiers d'aides alimentaires, la précarité et la pauvreté se sont accentuées pour ces personnes
- Des démarches administratives freinées par les difficultés d'accès au numérique et l'importance de l'illettrisme
- L'enjeu de produire très vite les solutions d'accueil manquantes pour les voyageurs afin de mettre à l'abri les plus fragiles d'entre eux et d'assurer des conditions de vie décente pour l'ensemble de ces ménages

MESURE 21 : SOUTIEN A LA CREATION DES AIRES D'ACCUEIL

- Subvention aux communes ou aux EPCI à la création des aires d'accueil prescrites au schéma en vigueur

	Par place créée
Subvention à la création de places d'accueil	10 000 €

MESURE 22 : SOUTIEN A LA REHABILITATION DES AIRES D'ACCUEIL

- Subvention aux communes ou aux EPCI à la réhabilitation des aires d'accueil prescrites au schéma en vigueur

	Par place réhabilitée
Subvention à la réhabilitation de places d'accueil	10 000 €

MESURE 23 : SOUTIEN A LA CREATION DE TERRAINS FAMILIAUX

- Mobilisation des opérateurs du Département (OPH31, SA HLM des Chalets) pour produire des opérations exemplaires.
- Subvention à la création des terrains familiaux prescrits au schéma en vigueur

	Par place-caravane créée	Par logement PLAI créé
Subventions à la création de places en terrain familial locatif*	5 000 €	
Subventions à la création logement PLAI avec emplacement(s)-caravane*de type terrain familial		10 000 €

**Il peut y avoir plusieurs emplacements-caravane par logement*

MESURE 24 : UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT A LA MISE AU POINT DES PROJETS TERRITORIAUX DES EPCI

- Mise en réseau des acteurs (collectivités, opérateurs gestionnaires des aires, de l'accompagnement social, opérateurs HLM, collectivités, Etat ...) pour développer un référentiel de bonnes pratiques et identifier les opportunités de solutions d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage.
- Accompagnement technique des EPCI sur la base des prescriptions du schéma en vigueur pour la définition de leur projet territorial d'amélioration des conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

	2020-2021
Co-financement d'une mission d'assistance technique pour les EPCI concernées par les prescriptions du Schéma en vigueur	50% du coût total

MESURE 25 : UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT PLURIDISCIPLINAIRE A LA CONCRETISATION DE PROJETS D'ANCRAGE POUR LES GENS DU VOYAGE

- Soutien à l'émergence de solutions adaptées aux besoins d'ancrage sur l'ensemble du département grâce notamment à l'analyse des besoins et des situations et à l'accompagnement des collectivités et des opérateurs dans la mise en œuvre de ces solutions (MOUS départementale).
- Soutien à la réalisation de projets en réponse à des situations d'ancrage préalablement identifiées dans le cadre de la mission d'assistance technique aux EPCI concernées par les prescriptions du Schéma en vigueur (cf. Mesure 24)

	Durée du schéma	Par projet
Co-financement avec l'Etat d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale départementale (MOUS départementale)	50% du coût total	
Participation au financement d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale locale (MOUS locale) *		10% du coût total Max. 10 000 €

**pour la mise en place de solutions identifiées dans le cadre de la mission d'assistance technique aux EPCI*

GLOSSAIRE

- ACTP : Allocation Compensatoire pour Tierce Personne
- ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
- ANRU : Agence Nationale pour le Renovation Urbaine
- APA : Aide Personnalisée d'Autonomie
- ASE : Aide Sociale à l'Enfance
- CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
- CIL : Conférences Intercommunales du Logement
- DALO : Droit Au Logement Opposable
- ELAN (loi) : loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- EPCI : Etablissement Public Coopération Intercommunale
- EPF : Etablissement Public Foncier
- ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat
- ESSMS : Etablissement et Service Social ou Médico-Social
- FJT : Foyer des Jeunes Travailleurs
- FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
- GIE : Groupement d'Intérêt Economique
- GPV : Grand Projet de Ville
- HLM : Habitation à Loyer Modéré
- LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne
- MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- OPH31 : Office Public de l'Habitat Haute-Garonne
- ORT : Opérations de Revitalisation des Territoires
- PMI : Protection Maternelle et Infantile
- PALULOS : Prime d'Amélioration à Usage Locatif et Occupation Sociale
- PCH : Prestation de Compensation du Handicap
- PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PIG : Programme d'Intérêt Général
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PSLA : Prêt Social Location-Accession
- QPV : Quartiers Prioritaires Ville
- RHVS : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale
- SAAD : Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile

- SACICAP : Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
- SRU (loi) : loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains
- SSIAD : Service de Soins Infirmiers A Domicile
- TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties