



Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne / 2020-2026

Les orientations

Décembre 2019



écrire les territoires
dessiner la chose publique

Agence Place groupe reflex_
Bâtiment 19 - rue des Terres neuves
33130 BÈGLES

Axe 1 - Produire et diversifier pour mieux répondre aux besoins en logements des Hauts-garonnais

- *Répondre au défi des besoins : le logement pour tous*
- *Maintenir une production à haute intensité de logements locatifs abordables*
- *Amplifier le développement de l'accession abordable*
- *Se mobiliser autour de l'accès au foncier pour les territoires de demain*

Axe 2 - Améliorer, adapter, qualifier l'habitat existant

- *Lutter contre le mal logement*
- *Prévenir la vulnérabilité et agir contre la dégradation des copropriétés*
- *Amplifier l'action en faveur de l'amélioration énergétique de tous les logements*

Axe 3 - Asseoir la solidarité et la cohésion territoriale

- *Répondre aux besoins de régulation dans tous les territoires de Haute-Garonne*
- *Appuyer la revitalisation des bourgs*
- *Accroître les solidarités territoriales avec le renouvellement urbain et de meilleurs équilibres de peuplement*

Axe 4 - Répondre à la diversité des situations résidentielles...

- *Le logement des jeunes*
- *Le logement des seniors*
- *Le logement des personnes en situation de handicap*
- *De l'urgence sociale aux travailleurs pauvres*
- *L'amélioration des réponses aux besoins d'ancrage des gens du voyage*

Axe 5 - Observer, coordonner, informer et animer : la gouvernance du Plan Habitat 31

- *Déployer une véritable animation en appui à la territorialisation et à la coordination de la stratégie habitat*
- *Consolider et pérenniser l'outil partagé d'observation de l'habitat*

Axe 1 - Produire et diversifier pour mieux répondre aux besoins des Hauts-garonnais

Répondre au défi des besoins : le logement pour tous

La Haute-Garonne est un département très attractif. Il accueille chaque année plus de 18 000 nouveaux habitants. Cette dynamique s'inscrit dans la plupart des territoires qui gagnent tous de la population, à des rythmes différents. Portée par la vitalité de l'agglomération toulousaine, elle devrait rester à la fois puissante et à rythme soutenu à l'avenir.

L'accueil de nouveaux habitants n'est cependant pas le seul moteur des besoins en logement en Haute-Garonne : il faut compter en particulier avec la diminution de la taille des ménages¹.

Aussi, les besoins en logement auxquels il faudra répondre durant les prochaines années se tiennent à haut niveau : 11000 logements par an². Face à une telle pression qui accroît les difficultés des ménages et creuse les inégalités face au logement, il s'agit de maintenir à haute intensité une production de logements abordables, en locatif, comme en mettre l'accent sur la diversification des produits logement, et de préparer l'avenir à travers l'action foncière.

Estimation des besoins en résidences principales : le cadre de référence du PDH*	Répartition de la population haut garonnaise	Taux de croissance démographique projeté	Estimation du nombre de personnes par ménage en 2025	Besoin annuel en résidences principales jusqu'en 2025	Répartition des besoins	Rappel des objectifs annuels portés par les SCoT		
						Gain de population	Création de logements	
La Grande agglomération	71%	1,4%	2,02	8 386	76%	SCoT Grande agglomération Toulousaine*	11 150 / 13 400	9650
Le Sud Toulousain	7%	1,3%	2,40	635	6%	Scot Sud Toulousain	1230	827
Le Nord Toulousain	12%	1,7%	2,42	1 526	14%	SCoT Nord Toulousain*	1775	1000
Le Lauragais	4%	1,1%	2,31	369	3%	Scot du Lauragais*	2167 dont 910 pour le secteur 31	1089 dont 470 pour secteur 31
Le Comminges	6%	0,0%	2,09	151	1%	Scot du Comminges	610-710	360
HAUTE-GARONNE	100%	1,3%	2,10	11 066	100%			

*Attention le cadre de référence territorial du PDH diffère des périmètres des SCOT

¹ Selon l'INSEE, En dix ans (entre 2006 et 2016) le nombre de personnes par ménage est passé de 2.25 à 2.16)

² Soit une croissance annuelle attendue du parc de résidences principales de 1.6% si on se reporte aux 704 000 résidences principales de Haute-Garonne.

Maintenir une production à haute intensité de logements locatifs sociaux

L'effort de production de logements locatifs HLM (PLS, PLUS, PLAI) mené ces dernières années a été considérable. 3 745 logements ont ainsi été financés en 2018, quand ce niveau était en moyenne de 3 240 sur la période 2010/2016 et à hauteur de 1 570 logements entre 2000 et 2010 (logements livrés source RPLS).

Les logements financés en 2018

Source infocentre SISAL 3 - 06 mars 2019	PLAI	PLS	PLUS	Total
Ménages	885	424	1 839	3 148
Etudiants		304		304
Jeunes	80			80
Personnes handicapées			129	129
Publics maison relais ou res. d'accueil	72			72
Autres publics spécifiques	12			12
Total	1 049	728	1 968	3 745

Le besoin ne fléchit pas et la demande de logements sociaux se tient à un niveau inédit : 42000 demandes actives étaient enregistrées en 2018. Hors les demandes de mutation, la progression est impressionnante : en janvier 2012 le système d'enregistrement dénombrait 21 347 demandes, elles se situent en 2018 à hauteur de 31 343 demandes soit une augmentation de 47 %. Ceci tient à de multiples raisons : la forte attractivité de l'agglomération toulousaine et la vitalité démographique de la Haute-Garonne, les tensions sur le marché locatif privé, les évolutions sociétales qui se manifestent par des changements importants du profil de la demande HLM notamment avec l'augmentation du nombre de familles monoparentales (14%) et des personnes seules (23%) qui s'accompagne de la forte paupérisation des demandeurs.

D'autres évolutions, elles aussi structurelles, sont à prendre en compte :

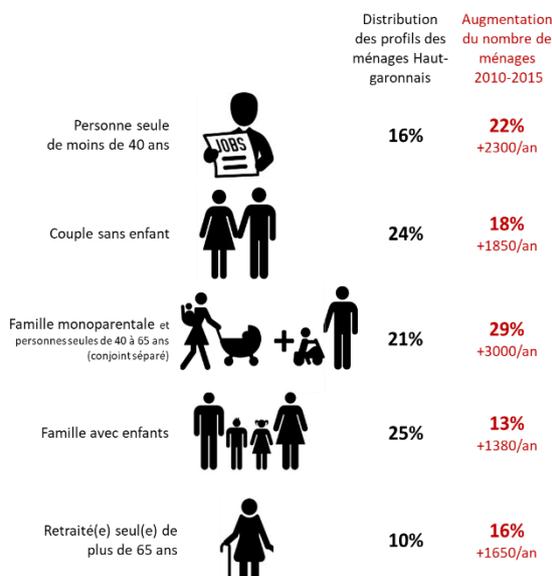
- les sorties de parc liées aux opérations de renouvellement urbain (300 par an pendant les dix années à venir),
- l'accélération de la vente HLM (295 logements ont été vendus à des particuliers en 2018 et 1 450 logements sociaux sont en vente),
- La mobilisation du parc HLM pour l'hébergement (850 logements pris en charge par une association en 2017 source RPLS).

C'est pourquoi la poursuite d'une production de logements locatifs sociaux à haut niveau est indispensable. Le défi est d'autant plus fort qu'il s'inscrit dans un contexte de réorganisation du monde HLM. Il s'agit de trouver une voie pour conjuguer les exigences de la loi ELAN et les besoins des territoires haut-garonnais.

Le Plan Habitat de Haute Garonne se fixe comme objectif de maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux (PLS + PLUS + PLAI) au moins à **hauteur de 3 500 logements par an, soit le tiers du total des besoins en logement**. Il s'attache à mobiliser les organismes HLM pour qu'ils développent un partenariat de premier rang avec les collectivités. De même, il prend en compte le développement du parc communal locatif social qui peut proposer des réponses complémentaires, adaptées à des besoins locaux spécifiques, dans certains territoires ruraux du département.

Cet engagement n'est pas seulement quantitatif. Le Plan Habitat de Haute-Garonne y associe deux orientations stratégiques, de manière à répondre aux capacités financières des ménages et à proposer une offre diversifiée aux profils des publics.

Sur le plan qualitatif, les profondes transformations sociales et sociétales marquent les besoins en logement



La demande sociale selon les profils

Source Atlas 2018

	nb	(%)
personne seule	9 819	23%
Couple et cohabitations	7 382	17%
Famille monoparentale	6 101	14%
Famille	12 996	31%
Non précisé	5 897	14%
	42 195	100%

- L'accessibilité financière des logements** : elle est essentielle car, avec le durcissement de la précarité économique, le caractère social de la demande HLM s'affirme. La mobilisation d'une part croissante des logements locatifs sociaux pour les publics prioritaires (au titre du DALO, du PDALHPD, et des CIL), puisque depuis la loi Egalité et Citoyenneté 42,5% des attributions annuelles doivent être dédiées à ces ménages, exige de créer des conditions d'accès au logement social durables, offrant des montants de loyers et de charges accessibles aux plus modestes. L'accessibilité concerne les taux d'effort à la quittance globale des locataires, notamment la dépense énergétique, des logements produits comme du parc existant

Niveau de ressources des demandeurs / Plafonds HLM PLUS <i>Source - Atlas USHo 2018</i>	nombre	distribution
moins de 20%	18 202	43%
de 20 à 40%	7 103	17%
de 40 à 60%	6 299	15%
de 60 à 100%	6 534	15%
plus de 100%	1 920	5%
NC	2 137	
Total	42 195	

A ce titre, le Plan Habitat de Haute-Garonne porte l'objectif identifié par le PDALHPD :

- qu'au moins 30% des logements HLM ordinaires soient des PLAI, dont 10 % de PLAI Adapté à bas niveau de quittance,
- qu'au moins 10% soit constitué d'une offre complémentaire de logements d'insertion (maisons relais, résidences sociales, résidences habitat jeunes), financés en PLAI Structures et dans certains cas en PLAI Adapté à bas niveau de quittance.

Cette offre devra être développée suivant un maillage territorial rééquilibré, permettant de répondre aux besoins de tous les territoires haut-garonnais.

La détente des marchés dans les secteurs en forte pression exige le maintien de l'effort de construction du parc HLM, celui-ci devant être mené en accordant une part à haut niveau de logements à bas niveau de quittance. Pour autant, agir en faveur du logement pour tous, invite à considérer tous les segments de l'offre, y compris l'offre conventionnée intermédiaire³. Le développement de solutions d'habitat intermédiaire- contribue à la diversification des solutions dans les secteurs de forte tension du marché du logement, à condition qu'elles proposent toutes les garanties d'une offre de qualité (localisation à proximité des pôles d'emploi, des transports en commun, commerces et services, bâtiments économes en énergie, accessibles aux personnes en situation de handicap) et qu'elles proposent des prix pertinents au regard du marché. Ces programmes sont l'occasion de mettre en œuvre la mixité sociale à l'échelle des opérations.

- **la diversification des types de logements** : elle est indispensable dans tous les territoires de Haute-Garonne, mais de manière différente.

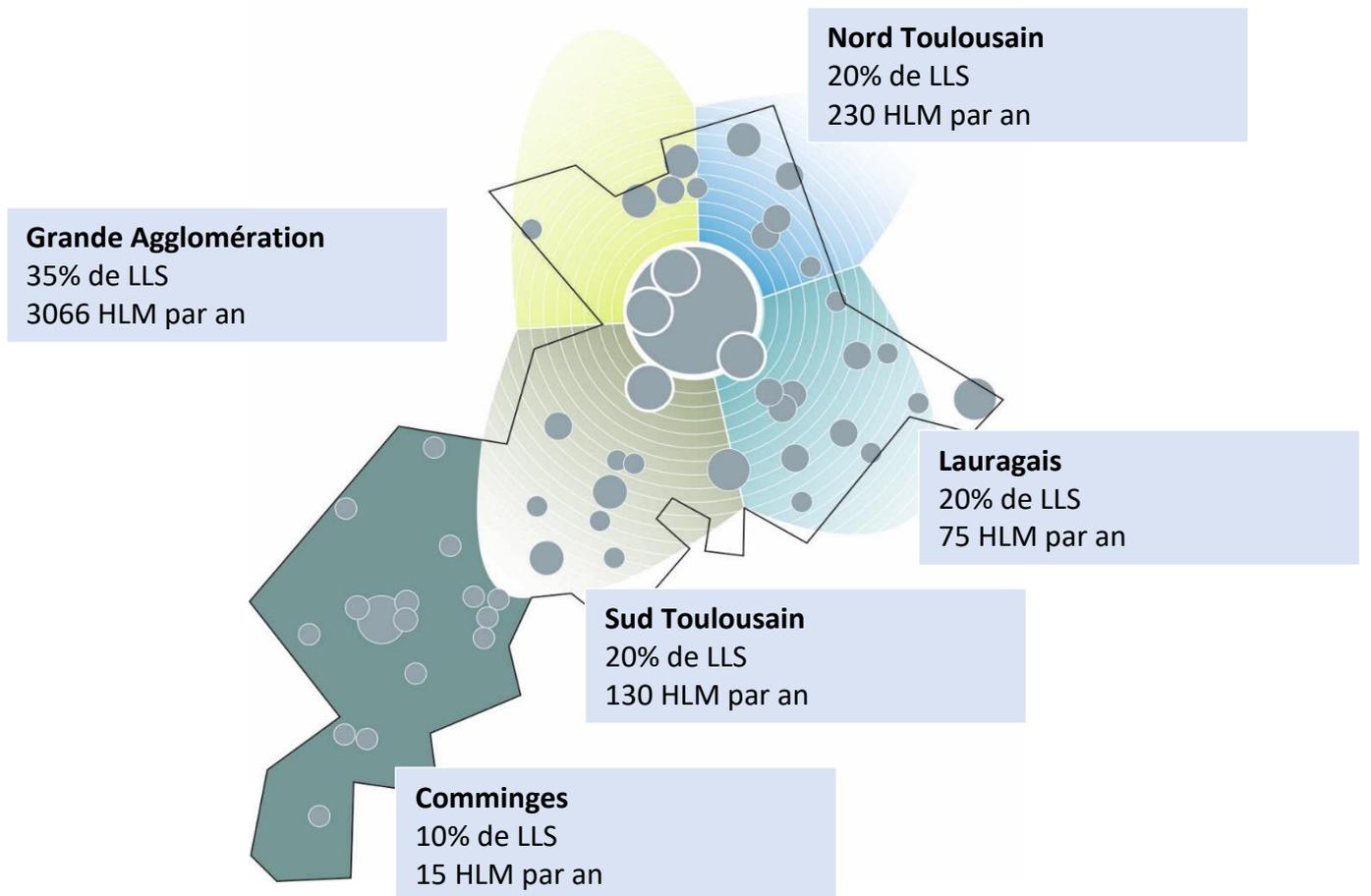
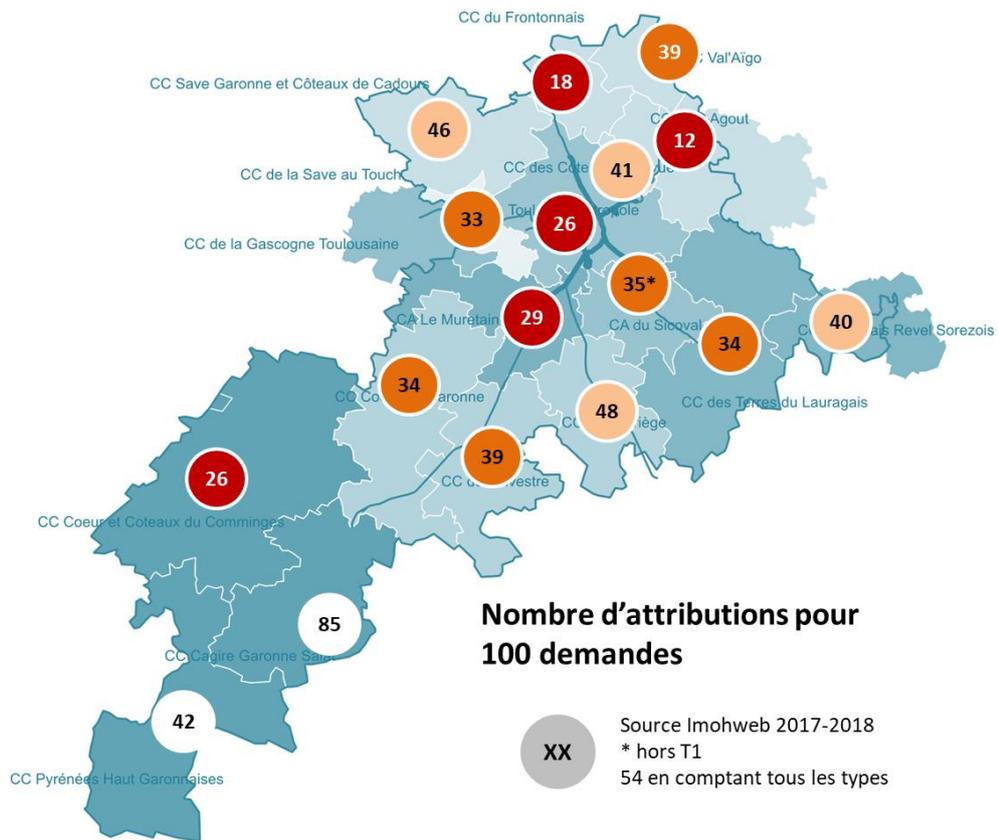
La demande sociale par types de logement		
source Atlas-USHo 2018	nombre	distribution
Chambre	977	2%
T1	4 805	11%
T2	11 758	28%
T3	12 797	30%
T4	9 470	22%
T5	2 258	5%
T6 et plus	130	0%
Total	42 195	100%

Le diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du Plan Habitat de Haute-Garonne, notamment lors des rencontres territoriales et les travaux du Comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) ont souligné la nécessité de pallier le déficit d'offre de petits logements ou, selon les territoires, de combler le besoin de logements familiaux ou de grands logements. Suite au CDHH, des modalités de financement incitatives ont été mises en place et accompagnées par certaines collectivités pour lutter contre ces déséquilibres.

Le développement du parc locatif abordable est ainsi à ajuster aux besoins des territoires :

- une part significative de petits logements est à favoriser de manière à rééquilibrer progressivement le parc là où l'offre de logements familiaux est traditionnellement dominante,
- l'incitation en faveur du développement d'une offre de très grands logements est à poursuivre dans les communes les plus urbaines. Ces très grands logements sont en effet trop rares dans la production neuve et, par ailleurs, le parc existant de très grands logements connaît une rotation extrêmement faible.

³ Le PLS (dont le loyer ne peut dépasser un écart minimal de 20% avec les loyers de marché du parc privé) et l'offre intermédiaire non conventionnée (logement intermédiaire, dont le loyer ne peut dépasser un écart minimal de 10% avec les loyers de marché du parc privé)



Amplifier le développement de l'accession abordable

La détente des marchés de l'habitat en Haute-Garonne ne passe pas uniquement par le développement du logement locatif social, même si ce besoin est particulièrement avéré et nécessite une mobilisation collective d'ampleur. En effet, avec le manque d'offres abordables, trop de ménages subissent les tensions du marché de l'accession et leurs effets en matière de dépenses contraintes. Le fonctionnement sélectif des marchés freine la primo-accession, contribue à la spécialisation de certains territoires, les uns comme territoires prisés, les autres comme espaces de report. Dans ce contexte, les installations mobilisent des parcs problématiques, notamment le parc ancien énergivore et le parc de copropriétés dégradées.

La détente des marchés du logement concerne également l'accession à coût abordable. **Le Plan Habitat de Haute-Garonne invite à amplifier la production de l'accession abordable en portant cette ambition à hauteur de 1 000 logements par an, soit 10% des besoins en logement à l'échelle départementale.** Le Plan Habitat de Haute-Garonne promeut une régulation visant le développement et la sécurisation de l'accession abordable, en prenant appui sur les organismes HLM et des partenariats avec les collectivités.

L'objectif est de rendre possible l'accession à la propriété des personnes modestes, dans de bonnes conditions, dans les quartiers et communes bien desservis par les transports en commun, bien équipés en services et commerces du quotidien.

Les programmes de logements ainsi créés doivent contribuer à la revitalisation des villes et des bourgs.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne préconise par conséquent :

- la poursuite du développement de l'accession sécurisée en PSLA pour laquelle les opérateurs HLM de Haute-Garonne ont développé des outils opérationnels et un savoir-faire reconnu,
- un engagement résolu dans le développement des nouveaux outils que sont les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS). Ces outils permettent en effet de loger des ménages modestes en leur permettant de se constituer un patrimoine immobilier notamment dans les quartiers où le prix du foncier est élevé. Ils permettent de garantir la pérennité de la vocation sociale de l'offre immobilière ainsi constituée, mais aussi de valoriser les aides publiques à l'accession à la propriété.

Se mobiliser autour de l'accès au foncier

Il sera difficile de tenir les engagements de production d'offre accessible, de relever des défis liés au logement pour tous ou de faire baisser les prix du logement sans mobilisation autour d'une action foncière forte. Face à la pression et parfois l'envolée des prix, d'autres leviers sont aussi à mobiliser comme la maîtrise des coûts de construction, la maîtrise des charges associées à l'usage du logement ...

A ce titre, l'action foncière figure comme un moyen stratégique.

- Elle permet d'exercer une fonction de régulation des prix et des produits face aux situations de rétention qui accroissent les difficultés à maintenir la production, complexifient les modes de faire ou contrarient les objectifs de mixité et de rééquilibrage territorial ;
- Elle permet d'accompagner la faisabilité des projets à court terme, elle nécessite d'anticiper les besoins de moyen et long terme ;
- C'est un levier de développement durable pouvant contribuer à la diminution des consommations foncières, à l'allègement des charges contraintes liées à la mobilité, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la sélectivité géographique, ou encore l'étalement urbain. Elle participe tout particulièrement à la transition écologique lorsqu'elle mobilise des gisements fonciers et immobiliers et relaye des démarches de projet qui :
 - confortent les secteurs de développement préférentiels de l'habitat, là où l'intervention sur le logement trouve son sens en tirant parti de la proximité des équipements, des commerces et des services, des lieux de vie, des emplois, des opportunités de déplacements,
 - facilitent la revitalisation des centres anciens et tissus existants via l'acquisition/amélioration, les transformations d'usage, le recyclage urbain.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne positionne cette orientation comme un axe fort qui a vocation à lier les priorités portant sur le développement d'une offre accessible et diversifiée, le ciblage sur une géographie préférentielle, le développement durable. Il invite l'ensemble des acteurs à se saisir :

- des PLH, PLU et PLU-i pour élaborer des diagnostics fonciers incitant à l'identification des fonciers stratégiques, à la constitution de réserves foncières ou à la mise en place de fonds d'action foncière,
- des outils portés par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, l'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse notamment pour structurer une stratégie foncière au profit de la production de logements locatifs sociaux,
- du Bail Réel Solidaire, outil qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements et garantir leur vocation sociale pérenne à l'exemple de l'Organisme de Foncier Solidaire : Occitalys Foncier.

Axe 2 - Améliorer, adapter, qualifier l'habitat existant

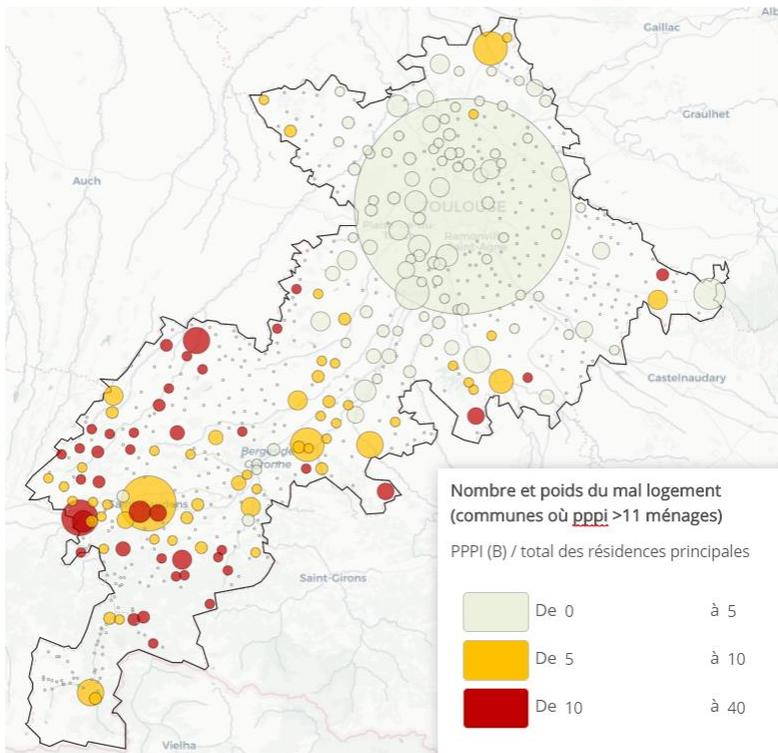
Lutter contre le mal logement

Les freins à la mobilité résidentielle amènent beaucoup de ménages à subir l'expérience du mal logement et à endurer des conditions d'habiter problématiques. Celles-ci se manifestent à travers des formes multiples : le logement indigne, les carences de la performance énergétique du bâti, les dysfonctionnements des parties communes et du cadre bâti. Les désordres de l'habitat déqualifié accroissent les difficultés des ménages à se maintenir dans le logement, pèsent sur les charges et exposent à la précarité énergétique, font courir des risques pour la sécurité ou la santé. Elles se doublent parfois de la concentration de situations de pauvreté et de précarité, ce qui renforce les fragilités.

Les situations de mal logement touchent tous les territoires de Haute-Garonne

- elles se concentrent dans la ville centre (la moitié des situations de mal logement sont à Toulouse)
- elles sont particulièrement sensibles dans l'armature des bourgs du département
- elles se déploient dans certains parcs : (parc ancien dégradé, parc de copropriétés) avec des expressions diffuses ou concentrées

Pour le Plan Habitat de Haute-Garonne comme pour le PDALHPD, la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement sont prioritaires. A ce titre, il invite à :



- Mettre l'accent sur le déploiement des outils de veille, de signalement, de traitement et à inscrire en lien avec le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne. La mobilisation des élus et des acteurs de terrains est indispensable à toutes les étapes,

- Mobiliser les nouveaux outils mise à disposition dans le cadre de la Loi (permis de louer, conservation des allocations logement...),

- Poursuivre les démarches opérationnelles. S'agissant du parc de logements individuels anciens des propriétaires occupants à faibles ressources les programmes animés (PIG et OPAH) et les services des Espaces Info Energie etc. sont efficaces (environ 1 000 logements traités par an avec l'aide de l'Anah ... et probablement le double en 2019). Ils doivent être poursuivis. Mais les résultats sont à conforter en direction du parc locatif privé dégradé, notamment dans les centres bourgs ruraux, et sur le parc des copropriétés privées.

Prévenir la vulnérabilité et agir contre la dégradation des copropriétés

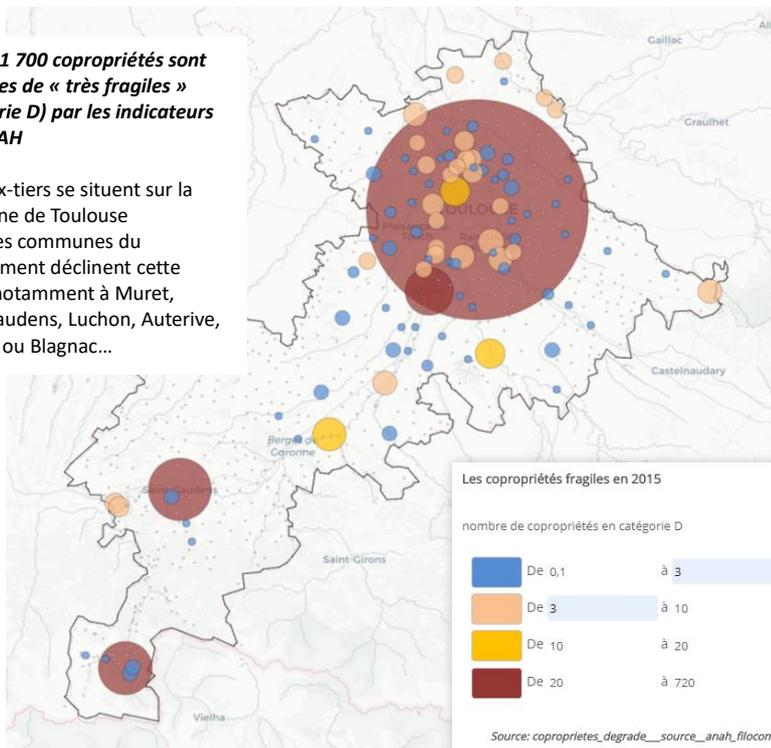
Les territoires de Haute-Garonne ont été précurseurs et sont investis sur cette problématique qui concerne certains ensembles d'habitat collectif en copropriété des années 60-70. Les villes de Toulouse et de Ramonville sont ainsi intervenues depuis le début des années 2000 dans le cadre de Plans de Sauvegarde et d'OPAH copropriétés dégradées. Certaines copropriétés connaissent un processus de déclassement qui appelle une veille ou une vigilance accrue, des mesures préventives, parfois des interventions d'ampleur à visée curative. Les données de l'ANAH sont éloquentes. Elle dénombre 1606 copropriétés « potentiellement fragiles » (catégorie C) et 1720 copropriétés « potentiellement en difficulté » (catégorie D - très fragiles).

Pour le Plan Habitat de Haute-Garonne, la prévention du déclassement des copropriétés, est une priorité. Ces situations concernent les propriétaires, occupants et bailleurs, comme les locataires du parc privé. Aujourd'hui il s'agit de:

- renforcer l'intervention en secteurs urbains, notamment dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés de Haute-Garonne qui identifie 52 copropriétés représentant 6 000 logements devant faire l'objet d'une amélioration d'ensemble. Ces situations concernent les quartiers du Grand Mirail à Toulouse. Elles restent à développer dans les autres communes de la périphérie de Toulouse qui ont des quartiers d'habitat collectif récent, en fonction des conclusions des observatoires locaux des copropriétés. L'action est à poursuivre dans les autres quartiers de la ville de Toulouse et de la Grande Agglomération, en s'appuyant sur le plan régional des copropriétés d'Occitanie.

Plus de 1 700 copropriétés sont qualifiées de « très fragiles » (catégorie D) par les indicateurs de l'ANAH

Les deux-tiers se situent sur la commune de Toulouse
98 autres communes du département déclinent cette réalité notamment à Muret, Saint-Gaudens, Luchon, Auterive, Cazères ou Blagnac...



- développer les démarches préventives dans les secteurs moins en tension, notamment dans les centres bourgs. Les parcs de logements accessibles de mauvaise qualité se retrouvent dans le parc privé des tissus urbains des centres, plus rarement dans les copropriétés récentes, à l'instar du volet repérage et traitement des copropriétés fragiles intégré au PIG départemental et à l'OPAH du Pays du Comminges. A cet égard, le Plan Habitat de Haute-Garonne préconise de prendre appui sur les acquis des expériences de manière à aider les acteurs à agir dans un champ complexe.

Amplifier l'action en faveur de la rénovation énergétique de tous les logements

La lutte contre la précarité énergétique est un axe fort du Plan Habitat de Haute-Garonne, tant ses effets peuvent être dévastateurs pour les ménages et accroissent les inégalités. Pour cette raison, le PDALHPD développe des mesures visant à détecter les situations, accompagner les publics dans le cadre de diagnostics pour identifier, hiérarchiser et définir les projet de travaux, assurer le montage et mobiliser les concours financiers de sorte que les ménages puissent accéder dans des conditions durables à ces améliorations de leur logement.

Le défi de la rénovation énergétique ne se réduit pas à la lutte contre la précarité énergétique. Il concerne l'ensemble des parcs de logement, public et privé, les situations de propriétaires occupants et celles de propriétaires bailleurs. C'est une thématique essentielle des politiques de l'habitat.

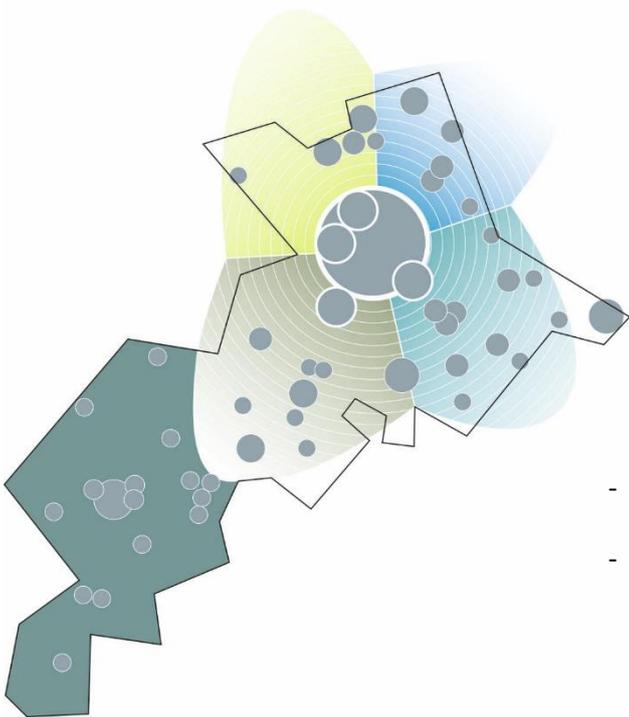
Le Plan Habitat de Haute-Garonne entend soutenir les efforts qui participent la réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui permettent aux ménages de vivre dans des logements disposant d'une bonne qualité énergétique avec des charges réduites. Cette action est à mener avec discernement s'agissant des mesures engagées en faveur du parc privé, car la massification des mesures promues pour améliorer les logements demande à être régulée de manière à ce qu'elles atteignent leurs cibles, ne contrarient pas l'accès à des bouquets de mesures ouvrant sur des réponses plus efficaces. Dans ce sens Le Plan Habitat de Haute-Garonne invite à mettre l'accent sur :

- les leviers pour le repérage puis l'accompagnement des locataires dans leur démarche auprès des propriétaires bailleurs pour les inciter à améliorer leurs logements,
- les dispositifs les plus attractifs et sécurisants pour les propriétaires bailleurs privés (aides financières et fiscales, intermédiation locative, etc.), y compris dans les copropriétés,
- la structuration et la qualification de réseaux d'entreprises et d'artisans locaux de rénovation énergétique pour massifier la réalisation de rénovations qualitatives,
- le développement de solutions de préfinancement des subventions publiques pour lever les freins du passage à l'acte,
- l'orientation de tous les ménages vers les dispositifs adaptés à leur situation en s'appuyant sur le déploiement des SARE (Services d'Accompagnement à la Réhabilitation Énergétique) en partenariat avec les territoires.

Dans un contexte marqué par le durcissement des contraintes sur la capacité d'investissement des organismes, le Plan Habitat de Haute-Garonne invite les organismes HLM et les collectivités à maintenir l'effort d'amélioration énergétique du patrimoine de logements sociaux. En effet, 13% du parc HLM de Haute-Garonne présente des étiquettes E, F, G. La rénovation de ce patrimoine contribuera à la modération de la quittance globale et de la dépense énergétique dans le parc social du département. Le Plan Habitat de Haute-Garonne porte ainsi l'objectif d'atteindre une étiquette C à court terme de manière à aboutir à la disparition des étiquettes énergivores à la mi-PDH. La loi de transition énergétique pour la croissance verte vise la rénovation de l'ensemble du parc social aux normes BBCR avant 2050.

Axe 3 - Asseoir la solidarité et la cohésion territoriale

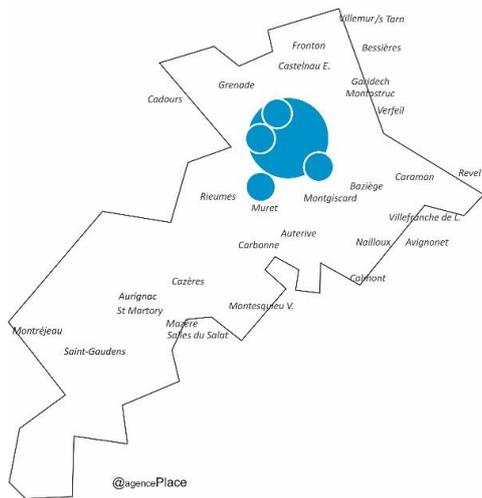
Répondre aux besoins de régulation dans tous les territoires de Haute-Garonne



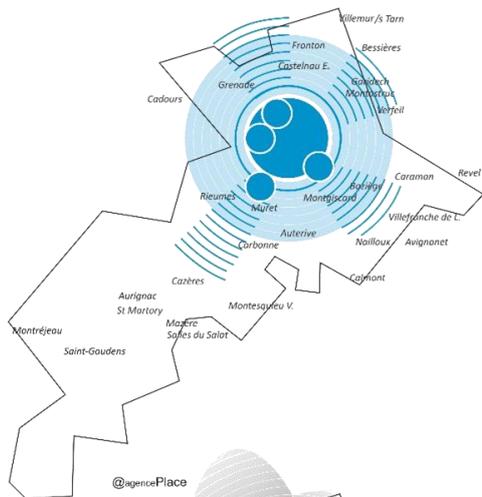
L'attractivité de l'agglomération et le rayonnement des multiples fonctions qui lui sont associées génèrent l'intensification des échanges et l'élargissement des flux de mobilités au sein du département. Les mobilités résidentielles, celles liées à l'emploi, aux services, aux lieux de la connaissance et de consommation, aux moments de vie sociale ont modifié sensiblement le fonctionnement des territoires vécus, les pratiques des centralités comme des périphéries. Ce mouvement voit s'installer de très fortes interdépendances, avec une agglomération associant en profondeur les territoires haut-garonnais selon un système en pétales. Cette dynamique invite à reconnaître et à prendre en compte à la grande échelle :

- les problématiques d'un espace rural à la fois plus en retrait de cette dynamique et impacté différemment,
- les enjeux d'équilibre de l'habitat et de meilleure répartition du logement social au sein de l'agglomération toulousaine et des territoires qui lui sont de plus en plus connectés.

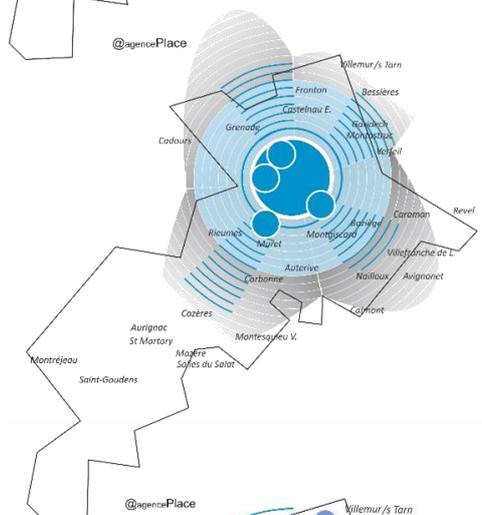
Le Plan Habitat de Haute-Garonne prône des modalités de régulation adaptées selon les territoires et les tensions des marchés du logement qu'ils connaissent. L'action sur le logement est ainsi à mener de manière ajustée en tenant compte de l'armature dessinée par les couloirs de mobilité et les conditions de déplacement, les centralités, les modalités d'accès aux services et aux équipements, aux lieux de travail, le rapprochement des lieux d'emploi de l'habitat. A ce titre, la régulation des besoins se décline dans tous les territoires, de manière différenciée :



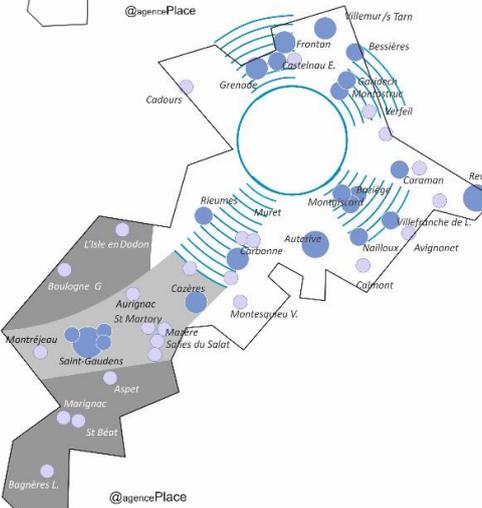
- **Maintien de la fonction sociale majeure que portent la ville-centre de l'agglomération et les principaux pôles de la première couronne** (Toulouse concentre à elle seule 55% des ménages pauvres du département). Cette stratégie appelle la poursuite de la production d'offre abordable à haut niveau, prioritairement en locatif, mais aussi en accession sociale y compris dans les quartiers politique de la ville (QPV) pour diversifier l'offre, en développant une action foncière innovante, et, dans le même temps, l'amplification des initiatives visant à revenir sur la spécialisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville (stratégie de peuplement dans le cadre des CIL, CIA ...), la prévention du déclassement d'ensembles fragiles (quartiers de veille de la politique de la Ville, copropriétés du parc déqualifié, habitat indigne).



- **Poursuite des efforts visant la diversification et le déploiement de solutions de logements abordables en locatif et en accession** dans les secteurs périphériques, de première et de deuxième couronne du pôle urbain. Cette stratégie s'attache à ouvrir des choix dans ces territoires exposés à une haute pression, au risque de devenir sélectifs et de ne plus pouvoir retenir leurs ménages.



- **Réguler et contenir le développement de l'accession sociale de fait** dans les territoires éloignés qui servent de lieux de rejets pour la conduite de projets d'accession à la propriété en offrant des alternatives de qualité et en prenant appui sur l'armature de services et les offres de mobilité de manière à réduire les charges contraintes, en encourageant l'information et la sensibilisation des ménages.

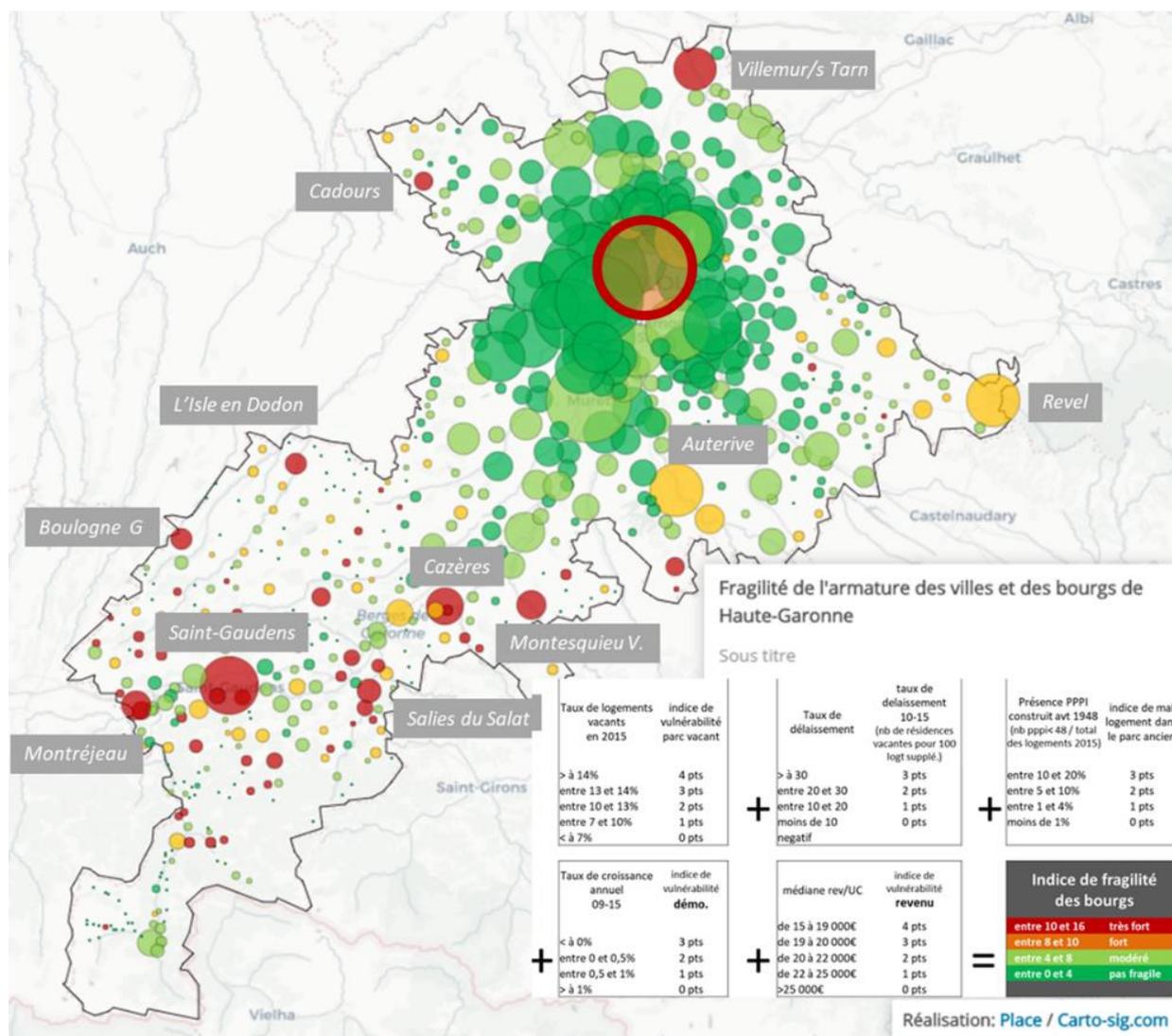


- **Soutien à la revitalisation des bourgs et des villes de l'espace rural de Haute-Garonne** confrontés à la perte de valeur et au déclassement de leurs produits habitat, à une paupérisation croissante. L'action sur le logement, de préférence inscrite dans un projet territorial d'ensemble (commerce, urbanisme, mobilité, connectivité...), est ici le moyen de rétablir des conditions d'habiter dignes et décentes pour les occupants, de proposer des produits habitat diversifiés, donnant l'envie et les moyens de venir à des ménages qui souhaitent disposer des atouts qu'offrent ces lieux de vie ou participer à leur regain de vitalité.

Appuyer la revitalisation des bourgs

La revitalisation des bourgs et des villes fragiles constitue un élément majeur de l'attractivité et des solidarités territoriales. De multiples initiatives sont engagées et sont appelées à se déployer dans le cadre de programmes portés par l'Etat (Action Cœur de Ville, AMI centre bourg), la Région Occitanie (Appel à projet bourgs centres), le Conseil départemental (Dispositif Cœur de vie), la Banque des territoires, Action Logement. Les ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) offrent de nouveaux leviers d'intervention et sont en cours de déploiement en Haute-Garonne (Revel, Saint Gaudens).

En lien avec les cadres de référence portés par les SCoT, le Plan Habitat de Haute-Garonne entend contribuer à l'attractivité d'une armature de bourgs et de villes de l'espace rural apte à redessiner les équilibres et les solidarités territoriales. La vitalité de cette armature territoriale est en effet le moyen de développer, irriguer et mettre en réseau des solutions logements ajustées aux besoins des publics. C'est une condition pour contribuer à l'égalité des Hauts-garonnais face au logement et aux équilibres des territoires.



Dans ce cadre, le Plan Habitat de Haute-Garonne s'attache à inscrire l'action sur le logement dans une démarche de projet territorial d'ensemble, car les clés de réussite de la revitalisation tiennent à la mobilisation agile de multiples ingrédients : les espaces publics, les équipements, les services, les fonctions commerciales, les lieux de vie, l'emploi, l'accompagnement social et professionnel

L'intervention sur le logement appelle, quant à elle, la montée en gamme des outils et des engagements forts car les conditions de réussite passent par :

- la conduite d'opérations complexes : acquisition-amélioration, transformation d'usages, recyclage urbain, greffe urbaine, interventions à l'échelle de l'ilot, activation de mesures coercitives (ORI, THIRORI, DUP, permis de louer...),
- l'accompagnement en termes de portage, d'ingénierie, de partenariat de manière à s'assurer des capacités à agir,
- l'adaptation et la qualité des produits logements, de manière à répondre aux attentes des publics (en particulier des jeunes ménages et des personnes âgées...),
- l'innovation dans des formules et des réponses créant l'étincelle de la revitalisation comme le logement intergénérationnel, l'habitat participatif.

C'est la mobilisation de l'ensemble de ces leviers qui permettra aux bourgs de devenir les territoires de premier plan du développement durable.

Accroître les solidarités territoriales avec le renouvellement urbain et de meilleurs équilibres de peuplement.

La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain constitue un projet de grande ampleur qui appelle la mobilisation de tous. Le renouvellement urbain concerne les QPV de Toulouse Métropole et le Muretain Agglo, dont certains relèvent du NPNRU. La Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges comprend un QPV au centre de Saint-Gaudens. Leur mise en œuvre va se traduire par un effort sans précédent en la matière visant à changer l'attractivité et les fonctions des quartiers : déconstructions et relogements, constructions neuves, amélioration et diversification des parcs de logements, résidentialisation.

Ainsi, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, Toulouse Métropole prévoit la démolition de 2 446 logements sociaux (28 résidences), sur les 4 quartiers conventionnés par l'ANRU, sans compter les copropriétés privées qui feront l'objet d'un recyclage et nécessiteront des relogements dans le parc locatif social (3 déjà inscrites dans la convention ANRU de Toulouse Métropole). La reconstitution de l'offre abordable se situe à hauteur de 100 logements par an soit 5% de la production sociale attendue. Au-delà, la question des besoins de relogements sera très importante, de l'ordre de 340 attributions par jusqu'en 2027.

Si, en moyenne, une attribution sur 4 dans le parc social HLM se fait dans le parc de logements neuf, les $\frac{3}{4}$ ont lieu dans le parc existant. Ceci souligne que les contributions du logement à la cohésion sociale et territoriale ne reposent pas seulement sur la production de logements abordables.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne tient ainsi à promouvoir les solidarités au sein du parc social en :

- poursuivant le développement à un haut niveau du parc locatif social et très social
- en mettant en œuvre l'accord collectif départemental et en aboutissant aux conventions intercommunales d'attribution de manière à pouvoir dédier 42.5% des attributions aux publics prioritaires et à promouvoir de nouveaux équilibres de peuplement
- considérant avec vigilance la mise en œuvre de la diversification des produits logements dans les secteurs aux abords des quartiers de la politique de la ville.

Les locataires du parc HLM aux ressources fragiles (< à 40% des plafonds PLUS)

Source OPS 2016	Total des locataires (A)	Les locataires emménagés depuis moins de 2 ans (B)	Indice de spécialisation (A-B)
Grande Agglomération	44%	55%	11
Toulouse Métropole	45%	56%	10
Toulouse	49%	60%	11
TM hors Toulouse	38%	45%	6
CA le Muretain Agglo	37%	48%	12
CA du Sicoval	36%	57%	22
Nord Toulousain	38%	45%	6
Lauragais	48%	57%	10
Sud Toulousain	50%	56%	6
Comminges	52%	63%	10
Haute-Garonne	44%	55%	11

Axe 4 - Répondre à la diversité des situations résidentielles des Haut-Garonnais

Le logement des jeunes

La Haute-Garonne est un département hyper attractif pour la jeunesse : plus de 288 000 jeunes ont entre 15 et 30 ans, les jeunes représentent 22% de la population. L'enseignement supérieur, les pôles d'emploi et de formation sont des attracteurs au très fort rayonnement. La dynamique d'accueil des jeunes se développe à haute intensité, en masse comme en flux, à l'échelle de la grande agglomération. Elle est loin de se limiter pour autant à ce territoire.

Cette attractivité a un revers : les publics jeunes figurent parmi les plus exposés face au logement. Les moins de 25 ans représentent seulement 5,8% des occupants du parc HLM. Les jeunes se tournent massivement vers le parc privé. Entre étudiants, apprentis, actifs, publics en insertion, jeunes du cœur urbain, des quartiers populaires, du périurbain, et des territoires ruraux ... la jeunesse de Haute-Garonne présente de multiples visages et des rapports à la mobilité différents. Beaucoup de jeunes ont en commun de connaître une expérience difficile face au logement, devant les tensions des marchés, le manque de solvabilité, les conditions d'accès aux offres. Ces difficultés peuvent mettre en échec les parcours professionnels, l'accès à l'emploi, à la formation, à l'enseignement. L'absence de solutions temporaires expose au renoncement des parcours d'insertion professionnelle, parfois à la non mobilité. Elle renvoie trop souvent au mal logement, à des situations précaires ou au sans-abrisme. Ce qui renforce par effet dominos les vulnérabilités, les risques d'isolement et de décrochage.

La concertation menée dans le cadre du forum des jeunes haut-garonnaises, celle initiée à travers les ateliers thématiques territoriaux ou lors des assises de l'habitat ont mis en avant la nécessité de se saisir du défi du logement des jeunes pour que le logement constitue un élément facilitateur et un levier d'émancipation qui permette d'accompagner la mobilité. Face à ces défis, le Plan Habitat de Haute-Garonne exprime la nécessité de promouvoir un regard renouvelé, porteur de solutions multiples, différenciées selon les situations des publics et des territoires.

Il affirme l'ambition de sécuriser les parcours des plus vulnérables, à mettre en œuvre des réponses logement prenant en compte:

- l'accessibilité des solutions logement, appréhendée à travers le jeu des dépenses contraintes (loyer/charges...) et des offres associées à la mobilité (logements meublés, pré équipés, services ...).
- la diversité des réponses logement, avec une souplesse nécessaire face aux besoins séquentiels (séjours fractionnés rythmés par l'alternance pour les publics en apprentissage, en formation ou en intérim, stages et temps de mobilité pour les étudiants ...),

- la réactivité et la rapidité d'accès aux solutions, des délais trop longs pouvant créer des effets négatifs ou en dominos, avec un accompagnement en direction des publics aux parcours vulnérables,
- le bail mobilité, outil mis en place dans le cadre de la loi Elan, devrait contribuer à offrir de nouvelles réponses.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne soutient les initiatives visant à agir de manière différenciée selon les problématiques des territoires.

Dans les secteurs en tension :

- Déploiement et concrétisation des projets de résidences dédiées aux publics en mobilité (emplois, stages, séjours fractionnés) situées à proximité des pôles d'emploi, des connexions, des aménités confortant la participation à la vie sociale,
- Développement des formules innovantes à haute valeur sociale : foyers «soleil», habitat « intergénérationnel », colocation choisie (Ko locations A Projets Solidaires...),
- Activation des formules de colocation (partenariats avec Action Logement, les Missions Locales, les organismes HLM ...), de la captation, afin d'élargir des réponses de logement accompagnées,
- Maintien de la qualité et l'attractivité de l'offre existante dédiée (cités et résidences universitaires du CROUS, résidences sociales Habitat Jeunes) et de tout logement offert aux jeunes,

Dans les territoires ruraux

- Développement de la captation en ciblant les centralités de l'armature, de services pour mobiliser des offres de qualité (parc privé, parc communal notamment),
- Requalification des résidences Habitat Jeunes inadaptées aux besoins actuels,
- Composition d'un maillage de réponses accompagnées pour faire vivre des territoires en réseaux : adaptation des formules d'accompagnement, développement de formules innovantes à haute valeur sociale : Foyers « soleil », habitat « intergénérationnel», colocation choisie (Ko locations A Projets Solidaires...)

Le Plan Habitat de Haute-Garonne appelle à une mobilisation élargie : la mise en synergie des acteurs à l'échelle des grands territoires est une condition des solutions. Elle est le moyen de croiser, coordonner, mutualiser les approches, développer une observation fine permettant de prendre en compte les besoins de logement et d'hébergement, qualifier le positionnement des produits habitat, s'accorder sur la programmation et les régulations à promouvoir.

L'observatoire territorial du logement étudiant récemment labellisé poursuivra le travail de connaissance entamé en 2019 pour mieux documenter ce champ. La stratégie nationale du plan 40 000 logements étudiants (+20 000 logements jeunes actifs) en cours de déclinaison régionale, sera mise en œuvre pour contribuer à la satisfaction de ces besoins.

Le logement des seniors

Le logement des seniors figure autant comme une question d'ampleur qu'un enjeu d'avenir. La Haute-Garonne compte aujourd'hui 210 000 personnes de plus de 65 ans et cette population connaît une dynamique démographique soutenue : elle augmente 2 fois plus vite que les autres classes d'âge. La part et le nombre de seniors dans la population continueront d'augmenter, de sorte que les plus de 65 ans devraient représenter 21% de la population en 2050 contre 15% aujourd'hui. Le vieillissement de la population haut-garonnaise est donc à anticiper et à accompagner.

La concertation menée dans le cadre du Schéma Départemental en faveur des Personnes Agées (2019-2023) a souligné l'importance des évolutions sociales et sociétales et, avec elles, des attentes des personnes âgées. Elle a souligné l'importance de certaines problématiques, au cœur du creusement des inégalités, notamment :

- l'isolement qui s'accroît dans tous les territoires de Haute-Garonne qu'ils soient urbains, périurbains, ruraux. L'isolement se développe selon des formes variées : affaiblissement des réseaux familiaux, de voisinage, des liens intergénérationnels, de l'accès aux services, fracture numérique, problématiques de mobilité,
- la précarité, qui accroît les effets du vieillissement et contraint la capacité à bien vivre dans son logement : se chauffer correctement, réaliser des travaux d'adaptation ou d'amélioration,
- les ruptures qui compromettent le maintien à domicile *quand rester chez soi se complique* (sous-occupation, appartement sans ascenseur, jardin plus difficile à entretenir, difficulté à chauffer de grandes pièces, affaiblissement de l'entourage ...).

Les personnes âgées restent de plus en plus longtemps à domicile et rentrent de plus en plus tard en établissement (en moyenne à 86 ans). 70% des bénéficiaires de l'APA vivent encore dans leur logement. Le maintien à domicile demande à être anticipé et accompagné pour qu'il se fasse dans de bonnes conditions d'autonomie.

Pour qu'il soit possible demain le Plan Habitat de Haute-Garonne propose une déclinaison de la stratégie de maintien à domicile pour que celui-ci soit choisi et qu'il se fasse dans de bonnes conditions. Il met l'accent sur deux orientations majeures :

L'adaptation du logement à la perte d'autonomie, à travers :

- la mobilisation des dispositifs d'information et de coordination pour consolider le repérage des personnes invisibles ou isolées de manière à favoriser l'accès aux droits,
- un accompagnement personnalisé pour anticiper, convaincre, rassurer, éviter les adaptations dans l'urgence,
- des aides permettant de solvabiliser les programmes de travaux d'adaptation du logement et de ses accès dans le parc privé, via les dispositifs de l'ANAH, comme dans le parc HLM
- des services d'appui à la mobilité ouvrant sur des choix : gestion des mutations au sein du parc HLM. 3 300 ménages retraités demandent un logement HLM soit

8% des demandeurs. Dans les territoires ruraux la demande des personnes âgées se situe à hauteur de 14% des demandeurs.

Le développement des formules intermédiaires alternatives au «tout établissement spécialisé». Qu'il s'agisse d'habitat inclusif, d'habitat intergénérationnel, de béguinages ... ces réponses ont toutes leur place dans les territoires ruraux où elles peuvent soutenir le maillage des bourgs et des petites villes mais aussi participer, à l'échelle fine, à la vitalité d'ensemble. Elles prennent appui sur un « mode d'habiter » qui favorise les liens sociaux, propose un cadre rassurant et convivial. Le partenariat avec les collectivités et les organismes HLM, le déploiement d'une ingénierie de projet sont ici des leviers pour soutenir des réponses innovantes.

Le logement des personnes en situation de handicap

Près de 10% des habitants de la Haute-Garonne (plus de 130 000 personnes) bénéficient de droits en cours à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH). Le nombre de personnes reconnues en situation de handicap est en très forte augmentation : on comptabilise en moyenne, chaque année, environ 1 500 personnes de plus s'adressant à la MDPH pour déposer une ou plusieurs demande(s), soit une augmentation du flux total de demandeurs de +25% entre 2012 et 2016.

La concertation menée dans le cadre du Schéma Départemental en faveur des Personnes en Situation de Handicap (2019-2023) comme les travaux du Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie (CDCA) ont mis l'accent sur une approche individualisée de chaque personne en situation de handicap. Cette démarche est inclusive : elle vise l'adaptation de la société pour que la place de chaque personne soit reconnue, la participation à la vie sociale, le renforcement des droits des personnes et l'exigence d'égalité des droits.

Le Plan Habitat de Haute Garonne constitue un levier pour relever ces défis sur le champ du logement. Son intervention s'organise autour de 4 lignes de force dont la mise en œuvre exige une collaboration étroite entre les différents acteurs, le partage et l'élaboration d'outils communs.

Adapter les logements privés pour faciliter le maintien à domicile et permettre l'autonomie des personnes en situation de handicap. Ceci invite à mettre l'accent sur un accompagnement et un conseil pour élaborer avec la personne les projets de travaux, constituer les dossiers de demande d'aide financière, assurer la solvabilité des personnes à faibles ressources, suivre la mise en œuvre des interventions. En ce sens, cette action est pleinement inscrite dans la stratégie d'ensemble que porte le Plan Habitat de Haute-Garonne sur le parc privé. Les actions déjà développées (PIG départemental etc.) doivent être poursuivies et amplifiées ...

Encourager le développement de formes de logement innovantes parmi lesquelles l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap en s'assurant de réponses de qualité. Le chemin est pris : des réponses se mettent en place avec les organismes HLM et les collectivités, à l'exemple de Bouloc ou des initiatives de la Communauté de Communes du Volvestre. On dénombre 4 résidences d'habitat inclusif en Haute-Garonne. Une ingénierie de projet est appelée pour assurer le déploiement de ces projets, étudier les besoins et les possibilités d'accompagnement de projets d'habitat inclusif.

Mieux identifier les logements adaptés et adaptables et mieux les attribuer au sein du parc HLM.

Actuellement, plus de 1 500 demandes de logement social émanent des personnes en situation de handicap (soit 4% de la demande sociale HLM) : un travail reste à réaliser pour développer l'offre de logements au sein du parc HLM et mieux identifier le parc déjà accessible. Il s'agit d'un côté de répertorier les logements accessibles jusqu'à la porte du logement et adaptés ou adaptables à l'intérieur du logement pour les personnes en situation de handicap, de l'autre de mieux appréhender les besoins spécifiques en matière de logement des personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap afin de mieux faire correspondre offre et besoin de logement. Des démarches de référence, à l'exemple de celle portée par Toulouse Métropole, sont en cours d'expérimentation par les bailleurs HLM et la MDPH : elles demandent à être capitalisées et évaluées, de manière à définir une méthode permettant de les généraliser.

Optimiser la conception des logements neufs, pour en faciliter l'usage par les personnes en situation de handicap au-delà de l'application stricte des exigences réglementaires. La charte de l'accessibilité des logements signée par Toulouse Métropole, l'USH, Oppidea et la Fédération des Promoteurs Immobilier constitue un exemple à partager et à mettre en œuvre dans d'autres territoires du département.

Prioriser et mieux accompagner les personnes en situation de handicap disposant de faibles ressources dans l'accès au parc HLM.

Dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), de nouveaux critères de priorisation des publics ont été définis. La notion de handicap cumulée à des difficultés financières constitue un critère de priorisation pour l'accès à un logement social.

Il s'agira aussi de mieux accompagner ces demandeurs de logements sociaux en situation de handicap, notamment les plus en difficultés, dans les lieux d'accueil des demandeurs de logements sociaux.

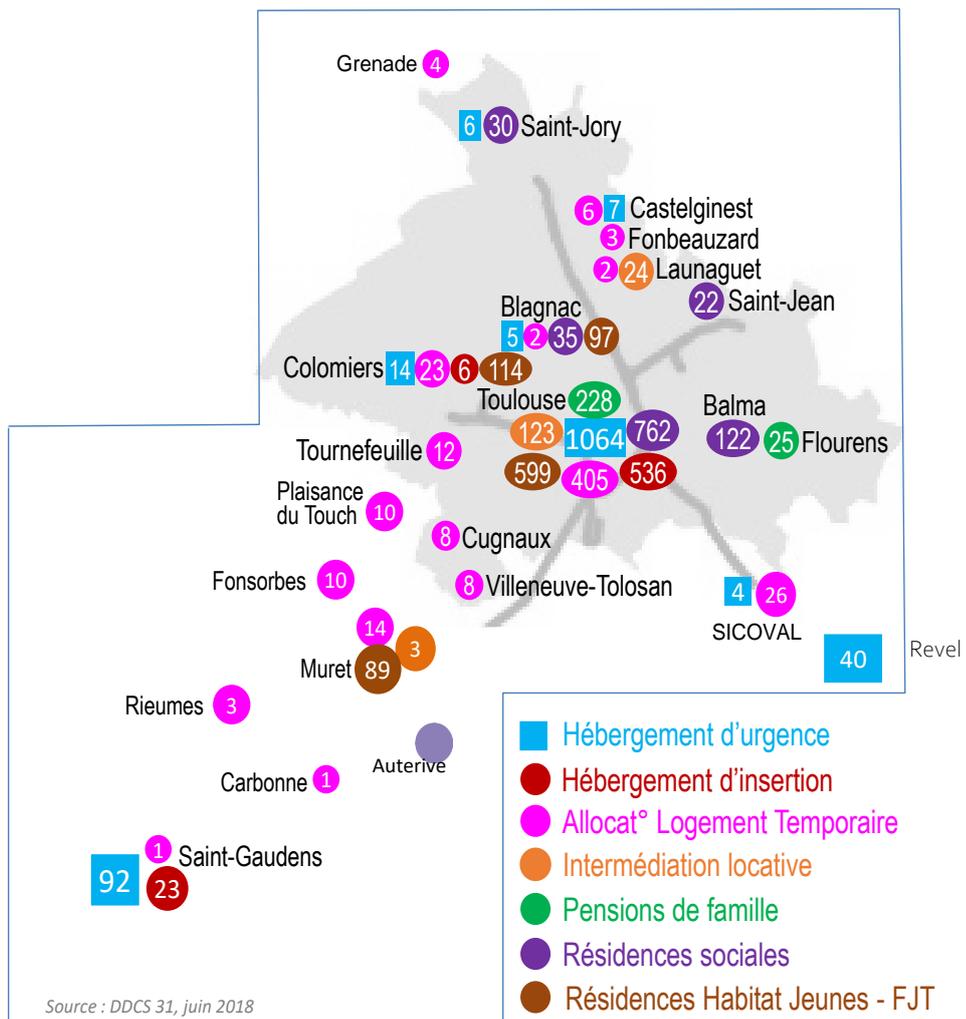
De l'urgence sociale aux travailleurs pauvres

Le secteur de l'hébergement et du logement d'insertion est confronté à la fois à la montée et à la diversification des besoins. L'hébergement d'urgence est sous pression, cela principalement sur Toulouse. Les appels du 115 sont en forte augmentation ces dernières années, sans compter les personnes qui ne font pas la démarche d'appeler ce numéro faute de réponse, le dispositif étant saturé. Cette pression se manifeste tout au long de l'année, au-delà de la période hivernale. Avec la montée des précarités, les profils des publics se diversifient. Les familles constituées d'enfants représentent désormais 50% des demandes ; les femmes victimes de violence sont de plus en plus présentes et les personnes en cumul de difficultés alimentent la diversité des profils. Beaucoup de personnes en situation de handicap comptent parmi ces publics. Avec la brutalité des processus qui amènent au décrochage, de nouvelles figures du sans-abrisme se manifestent : personnes dormant dans la rue, dans des squats, dans des voitures ou des camions, dans des campements ou bidonvilles, publics ayant recours aux foyers et hébergements d'urgence. Elles s'expriment différemment selon les lieux, les moments. Certaines situations restent dans l'invisibilité, d'autres sont identifiées et prises en charge à travers les circuits ou réseaux d'acteurs.

L'augmentation du nombre de sans-abris s'est accompagnée d'une augmentation des places d'hébergement d'urgence. Pour répondre aux besoins croissants et diversifiés, d'importants efforts d'évolution et d'adaptation ont été menés. Entre 2012 et 2017, environ 500 places supplémentaires sont venues alimenter l'offre en hébergement. De très nombreuses initiatives et projets innovants sont engagés dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme. Pour autant, les capacités de réponse sont à l'épreuve.

Le Plan Habitat de Haute Garonne place l'action en faveur de l'hébergement et du Logement d'Abord au cœur de ses priorités : c'est un maillon indispensable des solidarités et de la cohésion. Relayant les orientations développées dans le cadre du PDALHPD, le travail mené dans le cadre des ateliers thématiques, réunions territoriales, remontées des MDS et des CCAS, il appelle à une approche renouvelée autour du changement de modèle que représente la stratégie du Logement d'Abord. L'objectif d'orientation la plus rapide possible vers l'accès au logement autonome, à condition que la personne accepte l'offre d'accompagnement proposée vise à :

- rendre à l'hébergement d'urgence sa vocation première d'accueil inconditionnel et immédiat pour les personnes en détresse,
- redéfinir le rôle de l'hébergement et du logement d'insertion dans la chaîne des parcours résidentiels et faire évoluer les pratiques,
- expérimenter des modalités de prise en charge innovantes pour les publics qui ont besoin de réponses plus adaptées.



Le Plan Habitat de Haute -Garonne porte ainsi comme priorités :

- **La consolidation à l'échelle des territoires de la dynamique de travail en réseau** des acteurs du social et du sanitaire, des bailleurs sociaux, des opérateurs du logement et de l'hébergement par la mise en place de plateformes de coordination territoriales. Ces démarches reposent sur une vision décloisonnée des besoins en hébergement et en logements temporaires, donnant à l'accompagnement toute sa place. Fondées sur la montée en gamme des pratiques et la diversification des acteurs, ces plateformes territoriales sont le moyen :
 - d'inscrire les démarches dans une stratégie territoriale coordonnée, à l'exemple des initiatives mises en œuvre autour du SIAO à Saint Gaudens qui développent un diagnostic partagé, la définition de la prescription d'accompagnement ad-hoc parmi l'ensemble des mesures, la mobilisation d'un réseau d'acteurs, une mise au point régulière avec la personne. L'introduction de davantage de souplesse, de réactivité et d'adaptabilité permet de décloisonner les réponses ;
 - d'assurer l'amélioration de la connaissance et la « remontée » géographique des besoins et d'accompagner les élus dans la mise en œuvre des réponses.

- **La diversification des solutions pour mieux répondre à tous les publics.**
 - Le dispositif d'hébergement est confronté à la nécessité de mettre au point une meilleure prise en compte de la diversité des besoins. Sur ce dernier point, un changement marquant est intervenu parmi les demandes adressées au 115 : 50% d'entre elles concernent désormais des familles. L'insuffisance de réponses est aussi pointée s'agissant des femmes victimes de violence en situation de précarité, des personnes souffrant de troubles psychiatriques, des jeunes sans ressources et en rupture de mesure, des personnes handicapées en situation de grande précarité.
 - Au-delà des réponses d'hébergement, des solutions de logement temporaire fondées sur la mutualisation des besoins des publics sont à promouvoir. Elles concernent notamment les publics jeunes suivant une formation, actifs ou en insertion professionnelle, les travailleurs pauvres ou précaires qui ont besoin d'une solution logement proche de leur lieu de travail, au risque sinon de dormir dans leur véhicule ou d'abandonner leur poste, les publics en recherche de modes d'habiter offrant la possibilité de disposer d'un accompagnement et de limiter les effets de l'isolement. L'expérience d'implantation d'une résidence sociale menée à Auterive constitue un exemple des réponses que le Plan Habitat de Haute-Garonne souhaite promouvoir et déployer dans les territoires.

- **L'amélioration du maillage territorial des réponses pour garantir de l'équité de traitement des Haut-Garonnais.** Alors que la géographie de l'offre d'hébergement est concentrée sur l'aire métropolitaine et tout particulièrement dans sa ville-centre, l'atténuation de l'effet de polarisation sur la ville-centre et la couverture des besoins sont à promouvoir dans les autres territoires de Haute-Garonne, notamment dans les communes de taille moyenne. Ce déploiement doit veiller à ce que les solutions déployées dans les secteurs ruraux permettent l'accès aux droits, à l'emploi et à la mobilité, et puissent prendre appui sur les ressources des collectivités, des associations et des citoyens des territoires, sans les épuiser.

L'amélioration des réponses aux besoins d'ancrage des gens du voyage

La volonté des gens du voyage de bénéficier de lieux d'ancrage s'affirme, motivée par des motifs pluriels :

- disposer d'un « chez soi », tout en conservant tout ou partie de son mode de vie dont souvent mais pas systématiquement l'habitat en caravane
- pouvoir s'installer durablement tout en ayant la possibilité de partir en voyage et de revenir,
- habiter le bassin de vie dans lequel se sont construits un attachement, des repères et des habitudes, parfois depuis plusieurs générations,
- bénéficier d'un habitat plus confortable et mieux isolé, notamment avec l'avancée en âge ou la présence de jeunes enfants
- favoriser la scolarisation des enfants et les soins médicaux,
- faciliter la domiciliation et les démarches d'insertion...

Alimentés par des motivations multiples, les besoins sont forts mais les réponses trouvées sont rarement satisfaisantes et même souvent problématiques.

- Un grand nombre de ménages ont prolongé leur séjour sur les aires d'accueil, au point de s'y « résidentialiser » par défaut de solutions davantage adaptées. Leur présence quasi-permanente a fait perdre aux aires la vocation d'accueil des familles itinérantes. Sur les 615 places en fonctionnement proposées dans les aires d'accueil de Haute-Garonne, près de 500 d'entre elles peuvent ainsi être considérées comme « gelées » en raison de l'installation permanente de 200 à 250 ménages « ancrés ».

- D'autres ménages font l'acquisition de terrains qui servent de socle à un ancrage familial. Ces implantations durables sur des terrains peuvent s'être opérées sans problème. Mais certaines de ces installations, diffuses et difficiles à dénombrer, revêtent un caractère problématique et parfois même dangereux en raison de motifs multiples et souvent cumulés : mal logement et précarité des conditions d'habitat, non-conformité avec le droit du sol, non-raccordement aux VRD, exercices d'activités professionnelles sources de dégradation de l'environnement, flou autour du statut d'occupation... L'exposition à ces risques et dérives monte d'un cran avec la pression croissante exercée sur la disponibilité et cherté foncière.

- Enfin, une dernière catégorie de ménages ont des attaches fortes et souvent anciennes avec le territoire, « erre » au sein du même périmètre géographique en situation de « mal-stationnement tournant » : ils se déplacent au gré de parcours chaotiques, rythmés par les étapes plus ou moins longues qu'autorise leur passage d'une installation illégale à l'autre. Entre 300 et 400 caravanes tournent ainsi en permanence au sein de l'aire métropolitaine toulousaine ; une cinquantaine sont dans le même cas dans le Comminges autour du pôle saint-gaudinois.

La réponse insatisfaisante aux besoins croissants d'ancrage pénalise les gens du voyage. Les solutions sont davantage subies que choisies. Les conditions précaires et instables dans lesquelles s'opère l'ancrage, accroissent les vulnérabilités socio-économiques des familles et ne favorisent pas leur inclusion sociale. Les répercussions pèsent aussi sur les territoires : les installations illégales et

notamment récurrentes des mêmes sites sont sources de tensions et d'exaspération auprès des riverains. La protection ou la remise en état des sites occupés régulièrement et illégalement sont coûteuses et souvent vaines.

Face à ce constat, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) place au premier rang de ses priorités le développement de solutions adaptées et accompagnées aux besoins d'ancrage et de sédentarisation des gens du voyage. Ces solutions d'habitat, à travers la mise en place de terrains familiaux locatifs ou de programmes adaptés de logements sociaux, auront besoin des leviers et des relais du Plan Habitat de Haute-Garonne autour de deux défis majeurs.

- **La promotion, avec et au côté des territoires, de solutions adaptées aux besoins d'ancrage.** Les solutions à promouvoir appellent à innover, ce qui les rendra probablement encore plus exigeantes qu'une opération « classique » d'habitat social. De la conception de l'opération au choix et aux conditions de maîtrise de l'assise foncière, en passant par le montage technique et financier, c'est l'ensemble du programme qui nécessitera une collaboration étroite et coordonnée entre l'opérateur, l'intercommunalité maître d'ouvrage, les partenaires financiers et la commune concernée par l'opération.
- **La co-construction des réponses avec les familles puis leur installation durable et réussie dans leur nouveau lieu de vie.** La notion d'habitat adapté trouvera son sens et son utilité à condition que les projets cadrent avec les aspirations des futurs occupants, tiennent compte des compositions familiales et anticipent leurs évolutions mais aussi s'accordent aux capacités financières. L'atteinte de ces objectifs met l'accent sur un préalable : prévoir et organiser en amont et tout au long de la conception de l'opération, le cadre de concertation avec les futurs occupants pour les accompagner dans la formulation de leur projet d'habitat mais aussi réguler avec eux le jeu des possibles. De même, un accompagnement régulier des familles avant, pendant et après le relogement devra être mise en place. La co-construction du projet puis l'accompagnement dans le relogement sont les conditions pour asseoir l'appropriation durable et réussie du nouveau lieu de vie et faciliter l'insertion sociale, mais aussi favoriser l'acceptation de l'opération par les riverains.

Axe 5 - Observer, coordonner, informer et animer : la gouvernance du Plan Habitat 31

La Gouvernance du Plan Habitat de Haute-Garonne 2020-2025

3*1 = 31

Une gouvernance prolongeant la démarche de territorialisation et s'attachant à poursuivre la dynamique de coproduction engagée avec les collectivités et les acteurs de l'habitat,

Une gouvernance investie par les pilotes du Plan Habitat, mettant l'accent sur l'intégration des 3 Plans (PDH, PDALHPD, SDAHGDV) et déclinant l'articulation entre les enjeux sociaux, d'aménagement et de développement durables,

Une gouvernance attachée à suivre et évaluer les actions, se donnant la capacité de les adapter et les faire évoluer, en proposant des instances d'écoute et d'échanges avec les acteurs des territoires, de l'hébergement et de l'habitat,

Un pilotage des 3 Plans bénéficiant des apports de l'observatoire départemental de l'habitat, outil commun d'observation stratégique, d'échanges, de communication et d'appui aux acteurs

Un pilotage reposant sur une coordination ajustée des moyens :

- les travaux et les outils développés dans le cadre des instances du PDALHPD et du SDHAGDV,
- une animation technique en mode projet : ciblée sur des chantiers prioritaires ou transversaux, de manière à optimiser les moyens à agir dans le cadre des stratégies habitat.

Schéma de gouvernance du Plan Habitat 31

Observatoire Départemental de l'habitat et de l'hébergement

PILOTAGE du PDALHPD

Le Comité Responsable du Plan (une fois /an)

- Suivi, bilan et adaptation des actions et des règles
- Information sur évolutions législatives et réglementaires
- Mise valeur des bonnes pratiques
- Mobilisation des acteurs et des territoires
- Orientation des moyens

- Priorisation des demandeurs et mobilisation de l'offre
- Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (**POLE LHI**)
- Prévention des expulsions locatives (**CCAPEX**)
- Développement de l'offre sociale et très sociale, de l'hébergement généraliste, du logement d'insertion et de la mise en œuvre du logement d'abord

PILOTAGE du SDAHGV

La Commission Consultative (une fois /an)

- Suivi, bilan des prescriptions et recommandations
- Suivi, bilan, adaptation des actions,
- Information sur évolutions législatives et réglementaires
- Mise valeur des bonnes pratiques
- Mobilisation des acteurs et des territoires

- Structuration de la gouvernance et des projets dans les territoires (solutions adaptées à l'ancrage, aires permanentes d'accueil et de grand passage)
- Ancrage de l'accompagnement social et appui dans l'accès à la scolarité, l'emploi et la santé

Equipe projet du Plan Habitat (quatre fois /an)

- Chantiers transversaux
- Mobilisation et coordination des initiatives.
- Organisation des Assises de l'Habitat et des rencontres territoriales
- Animation observatoire de l'habitat et de l'hébergement

- Le logement locatif social et l'accession sociale à la propriété : production, rénovation, stratégies patrimoniales
- Hébergement généraliste et logements d'insertion : développement diversification des solutions, maillage territorial
- Le logement des jeunes
- Le logement des seniors et des personnes en situation de handicap

PILOTAGE du Plan Habitat 31

Composition :
- SD du CRHH
- PETR, EPCI

- Gouvernance intégrée, vision partagée des besoins et des actions
- Poursuite de la démarche de co-construction

Assises de l'habitat (une fois /an)

Rencontres territoriales (Tous les 2 ans)

L'équipe projet du Plan Habitat

Co-pilotage : Etat et Département

Objectifs : suivi des actions et grandes thématiques du Plan sur la base d'un bilan annuel

- Faire avancer les chantiers transversaux identifiés comme prioritaires par les pilotes du Plan,
- Mettre en œuvre des démarches ouvrant sur la mobilisation des acteurs et la coordination des initiatives.
- Organiser les Assises de l'Habitat et les rencontres territoriales
- Proposer la feuille de route de l'observatoire de l'habitat et de l'hébergement

Fonctionnement de l'équipe projet

Au moins une fois par trimestre

Une équipe resserrée

dont l'ossature repose sur les 2 composantes de l'Etat et du Département qui ont été la cheville ouvrière de l'élaboration des 3 Plans et sur les habitudes de travail qui ont été forgées à cette occasion

Une équipe prenant appui sur :

- Les référents des actions du PDALHPD et du SDAHGV,
- Les référents d'autre services (séniors, handicapés, jeunes, citoyenneté...)
- Le concours des acteurs et opérateurs spécialisés (USH, URAHJ...)
- Et les apports de l'observatoire départemental de l'habitat

Les outils de la gouvernance du Plan Habitat de Haute-Garonne 2020-2025

L'Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement

Co-pilotage : Etat et Département

Animateurs : DDT/SLHCD – Service Habitat

Objectifs :

- Contribuer au pilotage et à l'animation des stratégies habitat développées dans le cadre du PDH, PDALHPD, SDAHGDV,
- Constituer un espace d'échanges entre acteurs de l'habitat,
- Apporter un appui aux EPCI sur la connaissance et la compréhension des dynamiques habitat afin d'éclairer les choix et de conforter leur capacité d'agir,
- Communiquer autour des outils et des actions pour nourrir la montée en qualité des projets habitat et pour contribuer au développement d'une culture habitat partagée avec les EPCI et les acteurs de l'habitat.

Les productions

Constitution d'un socle commun d'indicateurs à partir de la mutualisation des données, des informations et des moyens d'observation,

Réalisation d'études (tableaux de bord, notes de synthèse, études thématiques...) ouvrant des éclairages stratégiques, des échanges d'expériences et de méthodes,

Publications régulières des travaux de l'observation (sites internet de l'Etat, du Conseil départemental),

Les outils de la gouvernance du Plan Habitat de Haute-Garonne 2020-2025

Les Assises de l'habitat

Co-pilotage : Etat et Département

Partenaires /publics : acteurs des territoires et de l'habitat

Objectifs :

- Prolonger la démarche de co-construction qui est la marque de fabrique de l'élaboration du Plan Habitat de Haute-Garonne
- Affirmer l'écoute et les échanges avec les territoires et les acteurs de l'habitat pour contribuer au décloisonnement des champs d'action et à l'articulation des thématiques, faire valoir une vision partagée des besoins et des actions
- Communiquer sur les avancées, les bonnes pratiques portées par les acteurs et les territoires pour donner ou conforter l'envie d'agir
- Informer et sensibiliser aux nouveaux enjeux, outils et pratiques.

Modalités : une rencontre annuelle

Vue d'ensemble sur les problématiques départementales de l'habitat et les chantiers prioritaires

Le tour de Haute-Garonne des solutions :
tables rondes, retours d'expériences,
valorisation d'initiatives

Les outils de la gouvernance du Plan Habitat de Haute-Garonne 2020-2025

Les Rencontres territoriales

Co-pilotage : Etat et Département

Partenaires /publics : acteurs des territoires et de l'habitat

Objectifs :

- Porter un regard actualisé sur les enjeux de régulation au sein des territoires,
- Suivre et ajuster les feuilles de route établies dans les cahiers de territoires,
- Echanger sur les expériences, les difficultés et les avancées des territoires
- Mobiliser et activer les outils opérationnels (OFS, EPFO, accompagnement social...)

Modalités :

Une réunion tous les 2 ans, à partir de 2021, l'année 2020 étant dédiée à la finalisation des préconisations du SDAHGV

Réunions à l'échelle des PETR et de l'agglomération toulousaine, selon le modèle déployé lors de l'élaboration du Plan Habitat 31

Equipe projet (mobilisation des référénts selon les thématiques)	Référénts SDAHGDV	Référénts PDALHPD
1 – Le logement locatif social et l’accession sociale à la propriété : production, rénovation, stratégies patrimoniales	5 – Structuration de la gouvernance et des projets dans les territoires, mobilisation des opérateurs pour mieux accompagner la mise œuvre des stratégies territorialisées (terrains familiaux, aires d’accueil, aires de grand passage)	7 – Labellisation et relogement des publics prioritaires : suivi de la mise œuvre du nouveau process de labellisation
2 – Hébergement généraliste et logements d’insertion : développement diversification des solutions, maillage territorial	6 – Ancrage de l’accompagnement social et appui dans l’accès à la scolarité, l’emploi et la santé	8 – Prévention des expulsions locatives 9 – Mise en œuvre du logement d’abord et développement de solutions alternatives pour répondre au sans abrisme
3 – Le logement des jeunes : animation d’une instance départementale, besoins territorialisés, solutions innovantes		10 – Lutte contre le mal logement dans le parc privé : l’identification des cibles et la mise en œuvre du réseau des référénts
4 – Le logement des séniors et des personnes en situation de handicap : suivi et valorisation des bonnes pratiques / adaptation du logement (parc privé parc public) et développement des formules intermédiaires		11 – Accompagnement social lié au logement : suivi du déploiement des nouvelles démarches d’accompagnement dans les territoires

Le Comité Responsable du PDALHPD

Co-pilotage : Etat et Département

Objectifs : suivi et évaluation des actions et grandes thématiques du Plan

- Réaliser un bilan annuel : état d'avancement, suivi des indicateurs, difficultés, bonnes pratiques
- Proposer et adapter si besoin les modalités de mise en œuvre du plan
- Informer sur les évolutions législatives et réglementaires
- Mobiliser les acteurs et les territoires

Les thématiques

Développement de l'offre sociale et très sociale

Hébergement généraliste
Logement d'insertion
Mise en œuvre du logement d'abord

Priorisation des demandeurs et mobilisation de l'offre
(Accord Collectif Départemental
Les engagements territorialisés des partenaires à la prise en compte des publics prioritaires)

Mobilisation de l'accompagnement social

Lutte contre l'habitat Indigne et la précarité énergétique
(Pole Départemental LHI en lien avec des référents territoriaux au sein des EPCI)

Prévention des expulsions
(suivi de la Charte et consolidation des CCAPEX)

La Commission Consultative des Gens du Voyage

Co-pilotage : Etat et Département

Objectifs : suivi des actions et grandes thématiques du Plan sur la base d'un bilan annuel

- Suivre, faire bilan des prescriptions et recommandations
- Adapter les actions,
- Informer sur les évolutions législatives et réglementaires
- Mettre en valeur les bonnes pratiques
- Mobiliser les acteurs et les territoires
- Orienter les moyens

Les thématiques

**Année 2020 : Suivi de la finalisation des
préconisations par EPCI**

Développement de solutions d'ancrage

**Gestion des aires existantes, restauration
de leur vocation de passage et création de
nouvelles**

**Mobilisation de l'accompagnement social
en appui à l'ancrage**

**Aménagement et gestion des grands
passages**