Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

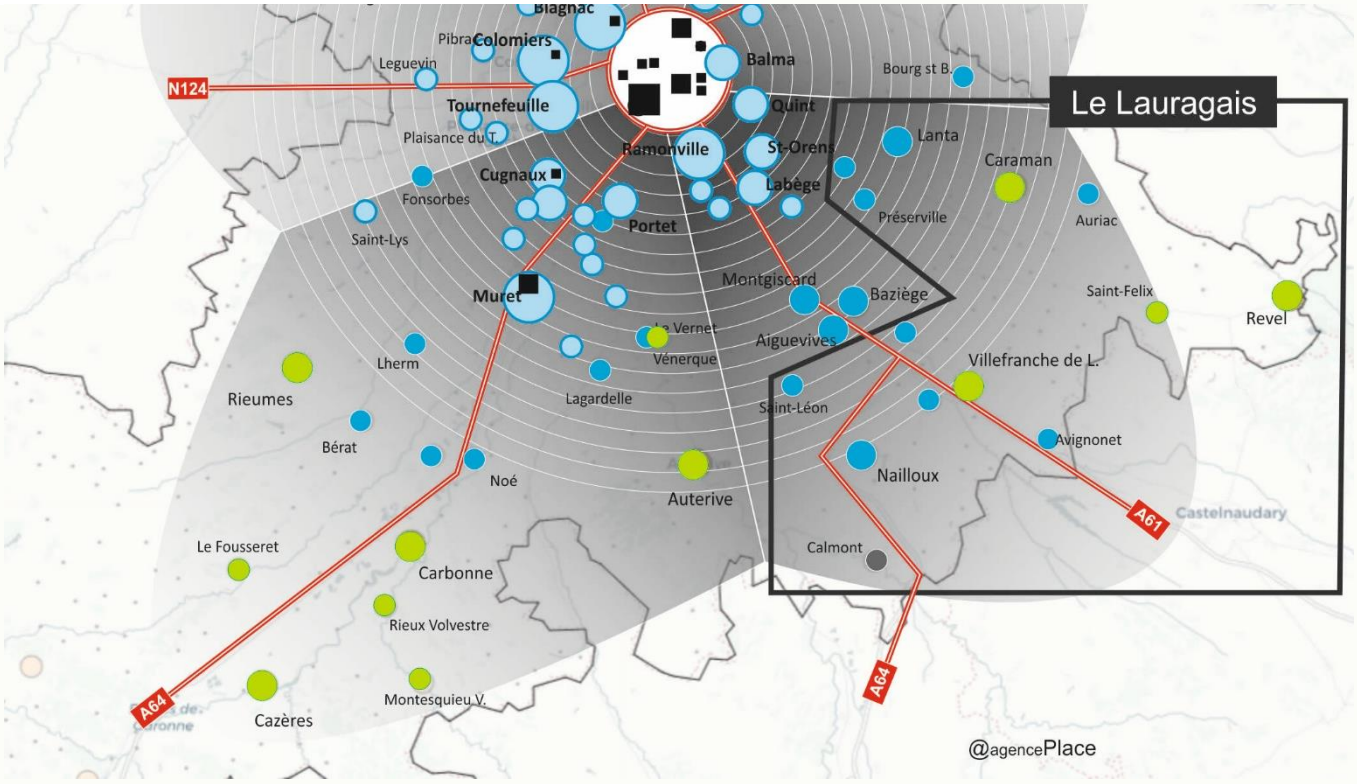
CONSEIL DÉPARTEMENTAL HAUTE-GARONNE.FR
Agir pour vous !

Le Plan habitat de la Haute-Garonne 2020-2026

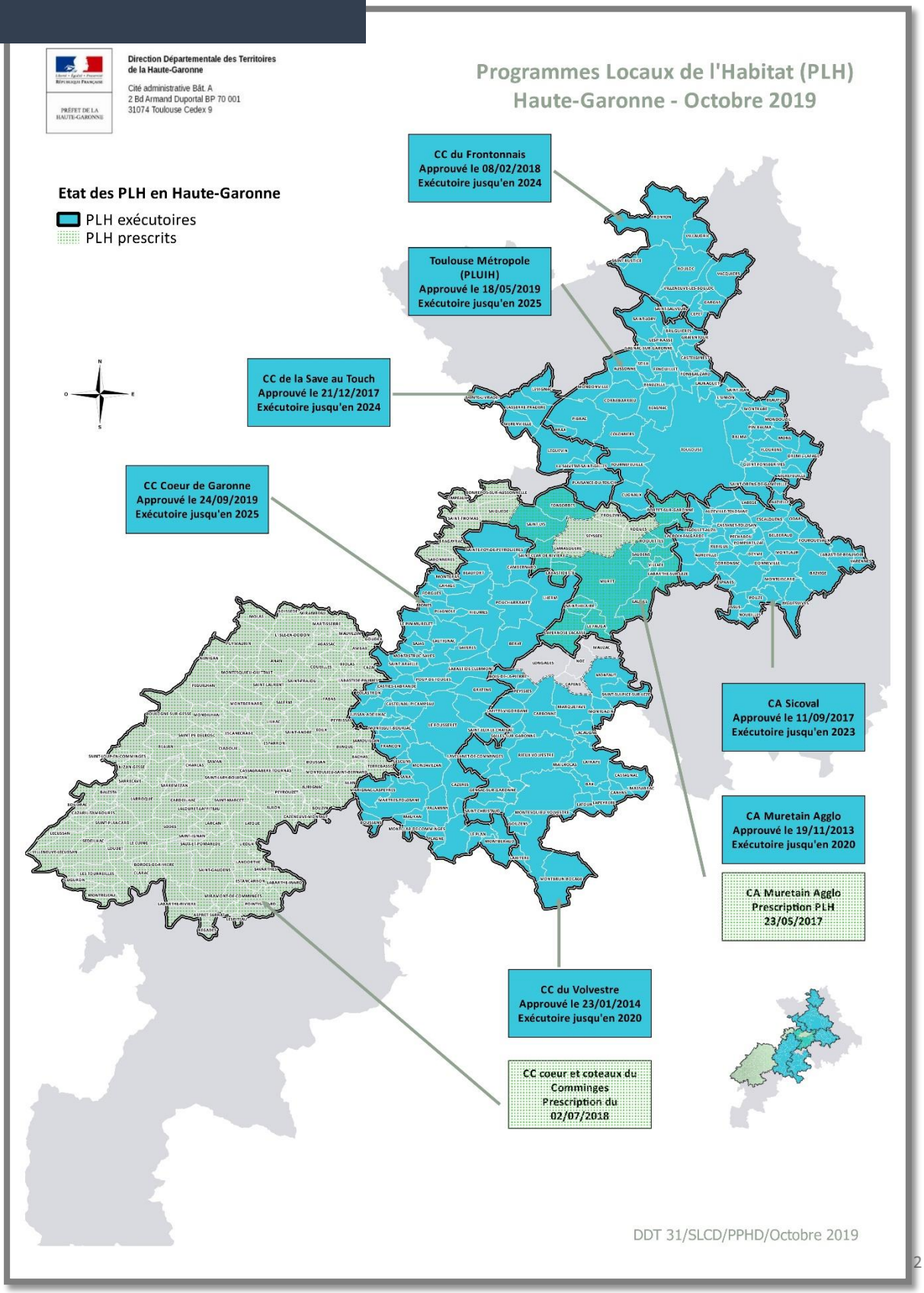
- Plan Départemental de l'Habitat (PDH)
- Plan Départemental d'Actions pour le Logement, l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le cahier de territoire du LAURAGAIS

- CC Terre du Lauragais
- CC du Lauragais Revel Sorèzois

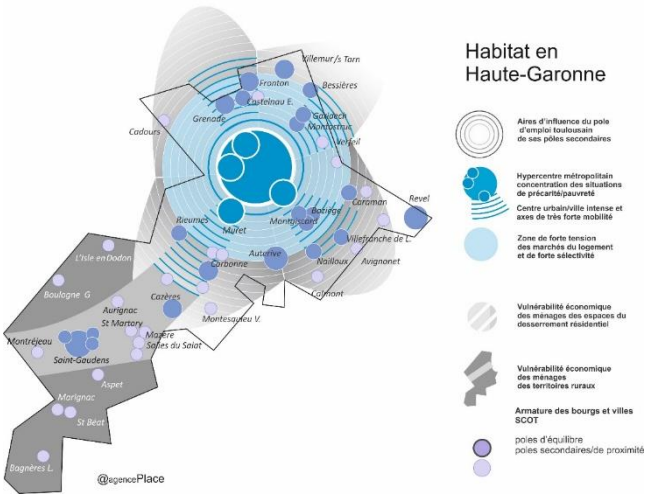


Les PLH de Haute Garonne



Les territoires au cœur du Plan Habitat de la Haute-Garonne

Le Plan Habitat est le fruit de la volonté de construire ensemble le logement pour tous en Haute-Garonne, en ancrant les actions dans la proximité des grands territoires de Haute-Garonne : la grande agglomération Toulousaine, le Nord Toulousain, le Sud Toulousain, Le Lauragais et le Comminges. Cette approche à la fois décloisonnée et territorialisée est attentive aux préoccupations des acteurs et des territoires. Deux rencontres territoriales ont ainsi été organisées dans le cadre de la démarche de concertation et de coproduction du Plan Habitat de Haute-Garonne. Elles ont permis de partager le diagnostic et les enjeux puis de préciser les orientations à promouvoir, de manière à enrichir la stratégie départementale de l'habitat et à bien inscrire les priorités des territoires au sein du Plan Habitat de Haute-Garonne. Les assises de l'habitat ont également été un temps fort de la mobilisation collective et de la prise en compte des attentes des territoires. Cette réunion en un seul lieu des acteurs départementaux du logement et de l'hébergement en Haute-Garonne a permis une vision croisée et transversale.

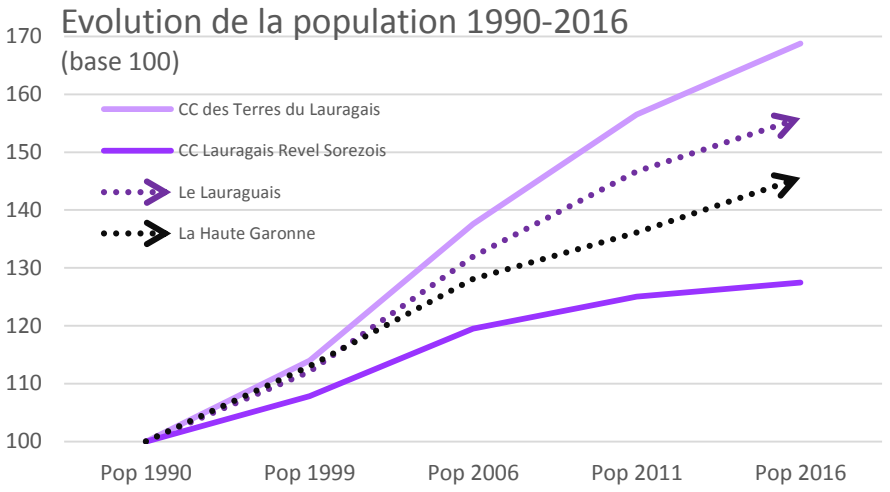


Le Plan Habitat de Haute-Garonne propose une stratégie d'ensemble mobilisant les collectivités, les opérateurs et les acteurs de l'habitat. S'articulant avec les politiques développées localement dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat et des documents de planification territoriale (SCoT…), il propose une action intégrée et territorialisée des trois documents cadres de l'action sur le logement :

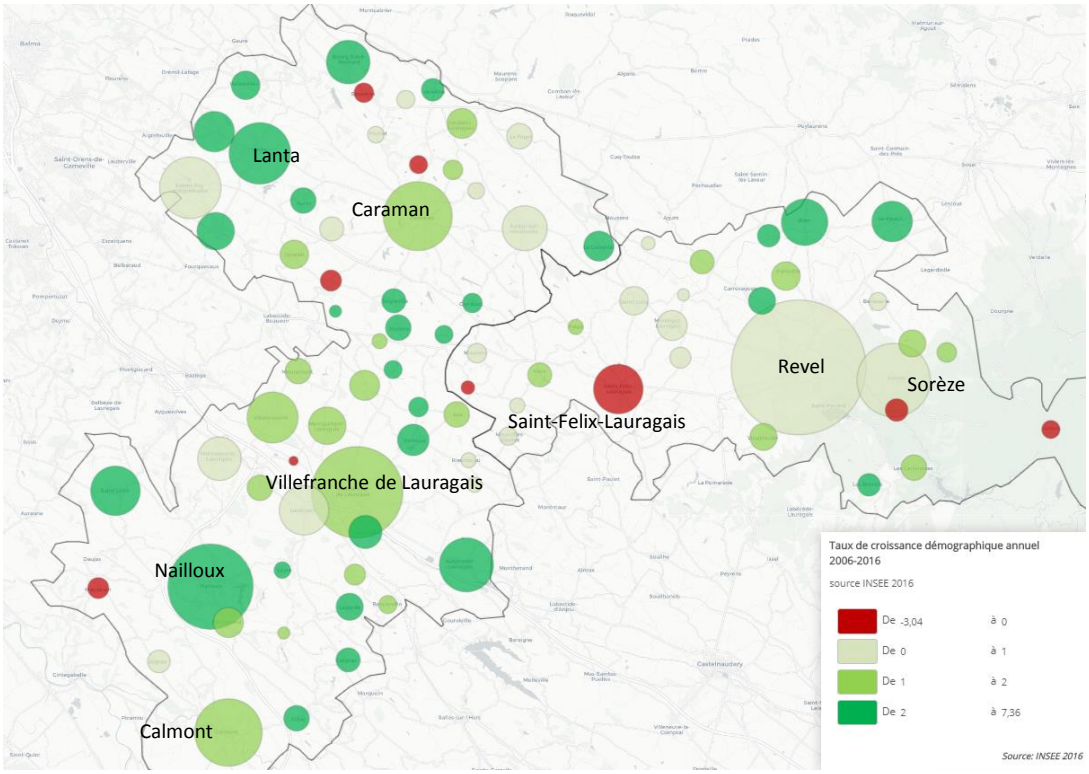
- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH),
- Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- Le Schéma Départemental, d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Les cahiers de territoire sont une composante à part entière de la stratégie départementale. Déclinés et adaptés à l'échelle de chacun des territoires Haut-Garonnais, ils ont vocation à mettre en perspective les enjeux, les stratégies possibles, les outils et les modes d'actions qui permettraient d'atteindre les résultats. Ils servent de cadre de référence pour déployer les actions autour d'objectifs opérationnels, développer les coopérations, agir dans des cadres négociés autour des projets de territoires. Ils visent ainsi à définir une feuille de route commune entre l'Etat, le Conseil départemental et les territoires pour mieux répondre aux enjeux de régulation des dysfonctionnements de l'habitat dans tous les territoires de Haute-Garonne.

Dynamique démographique : les chiffres clés…



	Population 2016	évolution annuelle 2006-2011	évolution annuelle 2011-2016	évolution annuelle 2006-2011	évolution annuelle 2011-2016
CC des Terres du Lauragais	39 095	875	569	2,6%	1,5%
CC Lauragais Revel Sorezois	13 388	116	51	0,9%	0,4%
Le Lauraguais	**52 483**	**991**	**620**	**2,1%**	**1,2%**
La Haute Garonne	**1 348 183**	**14 779**	**17 591**	**1,2%**	**1,4%**



1- Une forte dynamique d'accueil exerce une pression sur les besoins en logement

Trois grandes composantes territoriales et des trajectoires de développement qui se contrastent…

- Le territoire tire parti de son positionnement aux portes de la grande agglomération

Le Lauragais n'échappe pas à l'influence de la grande agglomération toulousaine. Aujourd'hui, habité par 52 500 habitants, le Lauragais haut-garonnais ne cesse de croître. Depuis plus de 10 ans, **le territoire a gagné près de 8 000 habitants, autour de 800 chaque année, ce qui correspond à une croissance annuelle de 1,7%.**

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais, au contact de l'agglomération, porte et structure l'essentiel de la dynamique d'accueil. 80% de la croissance démographique s'est portée sur ses communes :

- dans le prolongement du puissant développement du secteur de Quint-Fonsegrive de la Métropole,
- sur l'axe de communication majeur de l'autoroute A61, dans l'ensemble des communes du secteur de Villefranche-de-Lauragais et de Nailloux.

Le bassin de vie de Revel est plus à l'écart. Il propose aussi un réel pôle d'emplois au sein du Lauragais (4 800 emplois à Revel en 2016). Le développement démographique et la dynamique d'accueil sont ici plus modérés. La période la plus récente donne à voir un certain tassement : le taux de croissance annuel passant de 0,9% (119 habitants supplémentaires chaque année) à 0,4% (une cinquantaine d'habitants supplémentaires chaque année).

Plus de la moitié des actifs qui résident sur le territoire vont travailler dans la grande agglomération toulousaine. Les interdépendances sont puissantes et aujourd'hui, comme hier, le territoire notamment dans ses composantes ouest, se développe sous l'effet du desserrement urbain de la grande agglomération Toulousaine.

Ce développement **place les questions de la maîtrise et de l'accompagnement du développement de l'habitat au cœur du projet local.**

- Attractif, le territoire est sous pression de la dynamique haut-garonnaise

Le « Pays aux mille collines » revendique son identité rurale aux qualités paysagères remarquables. Avec sa bonne accessibilité et la présence d'équipements et de services dans une diversité de petits pôles urbains, le Lauragais constitue aujourd'hui **un espace convoité sur le plan résidentiel**. Mais cette attractivité d'un territoire de tradition rurale au contact du développement métropolitain **est aussi source de tensions.**

Le territoire pointe de réelles questions sinon de difficultés, face à l'accueil peu maîtrisé de nouvelles populations. La capacité du territoire à répondre aux besoins induits, à tenir des équilibres entre son économie locale, l'offre de services et sa fonction résidentielle est clairement posée.

D'ores et déjà sur le plan de l'habitat, **l'accès au logement se complexifie pour de nombreux ménages.**

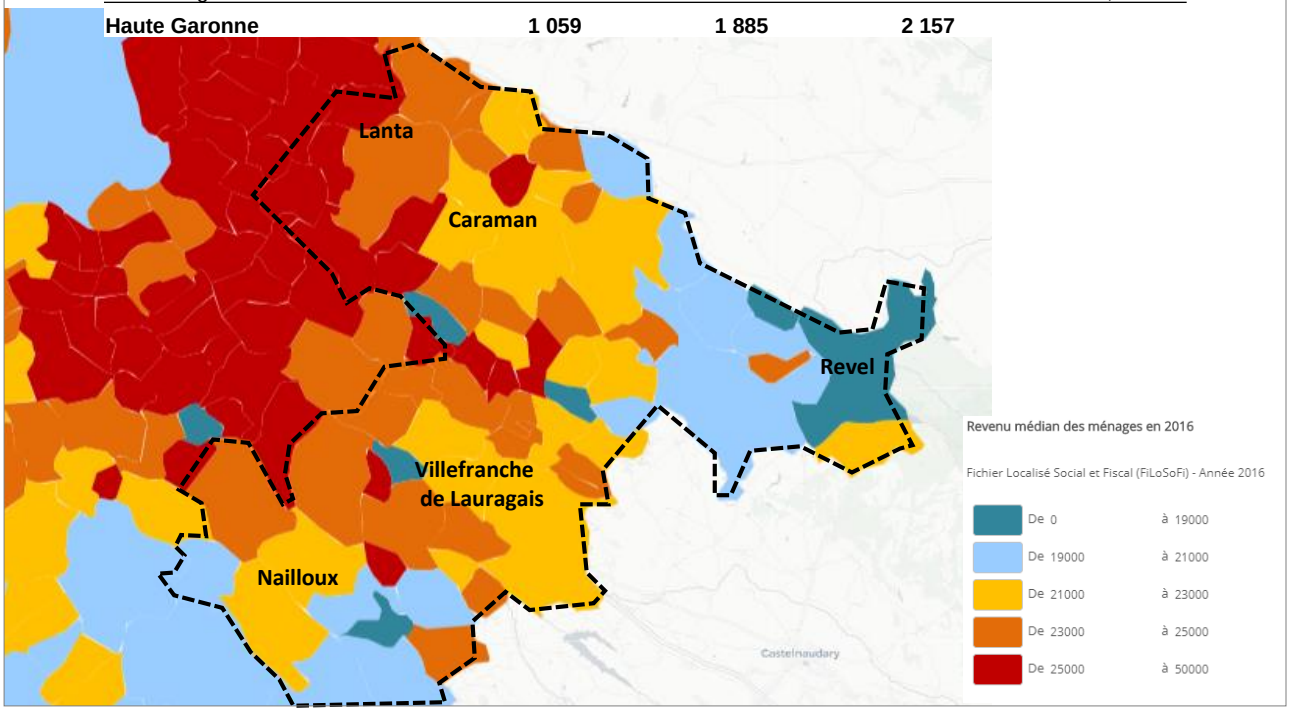
Evolution sociales et sociétales : les chiffres clés…

2011-2016 - évolutions sociétales : poids et évolutions des principaux profils

	source INSEE 2016		CC des Terres du Lauragais	CC Lauragais Revel Sorezois	Lauragais
	pers seule moins de 40 ans	poids dans la population	**5%**	**7%**	**5%**
		évolution 2011-2016	6%	4%	6%
	couple sans enfant	poids dans la population	**28%**	**30%**	**28%**
		évolution 2011-2016	17%	29%	19%
	famille av enfants	poids dans la population	**37%**	**22%**	**33%**
		évolution 2011-2016	22%	-5%	16%
	Famille monoparentale et personnes seules de 40 à 65 ans (conjoint séparé)	poids dans la population	**19%**	**20%**	**19%**
		évolution 2011-2016	44%	25%	39%
	retraité seul plus 65	poids dans la population	**5%**	**9%**	**6%**
		évolution 2011-2016	15%	44%	21%
	Augmentation totale du nb de ménages		**1 400**	**413**	**1 814**
	Augmentation annuelle		**280**	**83**	**363**

Revenus des ménages en 2016

Source Filosofi *Revenus mensuel des ménages part UC*	20% des ménages ont des revenus inférieurs à *2e décile (€)*	50% des ménages ont des revenus inférieurs à *Médiane (€)*	60% des ménages ont des revenus inférieurs à *6e décile (€)*	Part des pensions, retraites et rentes (%)
CC des Terres du Lauragais	1 242	1 915	2 137	18,9
CC Lauragais Revel Sorezois	963	1 584	1 788	33,1
Haute Garonne	**1 059**	**1 885**	**2 157**	



2- La meilleure prise en compte de la diversité des besoins en logement dans un marché de plus en plus sélectif

2-1 Un territoire à vocation familiale qui se diversifie

Les profils démographiques des deux communautés de communes diffèrent sensiblement. Avec la dynamique d'accueil puissante, les territoires de l'ouest confirment leur profil familial, tandis que les communes du bassin de vie de Revel sont plus marquées les évolutions de la population locale et notamment son vieillissement.
Inscrites dans une trajectoire de développement depuis plus de 20 ans, toutes les composantes du Lauragais doivent néanmoins répondre **à une demande qui se diversifie fortement.**

L'analyse rétrospective de l'augmentation des ménages donne à voir l'intensité des évolutions engagées et l'enjeu de la prise en compte ajustée des besoins en logement du territoire. Les décohabitations, la montée des séparations ainsi que le vieillissement de la population sont des tendances de fond qui marquent l'analyse des besoins en logements, même si elles s'écrivent avec des intensités variables selon les territoires.

Au sein du bassin de vie de Revel :

- Les familles (couple avec enfant) reculent
- **44% de l'augmentation des ménages est le fait de personnes âgées de plus de 65 ans isolées.**
- Les familles monoparentales ont été à l'origine de presqu'un quart de de l'augmentation des ménages enregistrée au cours des cinq dernières années.

Dans les bassins de vie de Caraman et de Villefranche :

- **Les familles monoparentales ont été à l'origine de près de 44% de l'augmentation des ménages enregistrée au cours des cinq dernières années.**
- 15% de l'augmentation des ménages est le fait de personnes âgées de plus de 65 ans isolées.

De telles évolutions sont à anticiper d'autant plus que la présence du parc locatif reste modérée et en en repli. 70% des ménages sont propriétaires de leur logement et les dynamiques récentes accentuent cette forte spécialisation. **La définition des produits habitat diversifiés (notamment en termes de typologie, de localisation et de statut) est au cœur des politiques habitat du Lauragais.**

2-2 Un territoire de préférence résidentielle mais aussi de repli

Le Lauragais est dans une position intermédiaire, entre un territoire hyper sélectif et un secteur à la fois plus ouvert et plus éloigné. Le territoire capte des ménages actifs cadres et des professions intermédiaires mais aussi des classes moyennes et des personnes à revenus modestes ou vulnérables.
L'emploi local fait aussi appel à des temps partiels, fractionnés, saisonniers et de nombreux actifs ont des ressources modestes.

L'élargissement de la zone de tension des prix du marché du logement durcit les conditions d'accès parfois… jusqu'à leur exclusion. La frange ouest du territoire entre dans la zone de très forte tension tandis que d'autres secteurs au cœur du Lauragais restent beaucoup plus accessibles en terme de prix.
Dans ce système, **les bourg-centres, aux réalités sociales déjà fragiles** (Revel, Villefranche…), **sont aussi sous pression de l'installation de ménages vulnérables.**

3- Des marchés segmentés et peu diversifié qui fragilisent l'équilibre social des territoires

2-1 L'accession sélective à la propriété

Le Lauragais est majoritairement un territoire de propriétaires (70%). Structurellement, c'est sur le champ de l'accession que le territoire gagne et affirme sa fonction résidentielle. Ainsi 80% du développement de l'habitat s'organise sur ce segment. L'offre en logement reste peu et pas assez diversifiée pour répondre aux multiples besoins. Cette spécialisation autour de l'accession à la propriété est particulièrement importante dans les communes de l'ouest qui participent aux deuxième et même troisième couronnes du desserrement de la Grande Agglomération. En ce sens, le développement de ces territoires confirme la fonction d'accueil de ménages actifs aux revenus stables et/ou plutôt élevés du Lauragais.

	Taux de Propriétaires-occupants en 2016	Poids propriétaires-occupants dans le développement des résidences principales (2011-2016)
CC des Terres du Lauragais	73%	85%
CC Lauragais Revel Sorezois	61%	59%
Le Lauraguais	**70%**	**79%**
Haute-Garonne	53%	50%

Deux enjeux sont à prendre en compte : le premier tient à la capacité du Lauragais à retenir les actifs aux ressources modestes et notamment les jeunes actifs ; le second tient aux conditions d'installation des ménages qui viennent y travailler et développer leurs parcours de vie.

2-2 un marché locatif organisé autour de Trois pôles urbains

Le parc locatif privé est structurellement peu présent : moins d'1/3 des résidences principales. Il est largement concentré sur les pôles structurants : Revel, Villefranche-de-Lauragais et Nailloux proposent un marché locatif dense et diversifié.

Au sein de la communauté de communes des Terres du Lauragais, malgré la présence de 2 pôles locatifs, ce segment semble peu attractif. Avec 16% d'augmentation du parc locatif depuis 2011, le territoire fait face à un déficit d'investissement du secteur privé.

Le pôle de Revel semble quant à lui plus dynamique. L'investissement locatif privé contribue à hauteur de la moitié du développement du parc de logements alors que le secteur public recule via les politiques de vente du parc social. Un rééquilibrage entre l'initiative privée et le secteur public invite à être recherché.

Source INSEE	Taux de locataires privés 2016	Poids **locataires du parc privé** dans le développement des résidences principales (2011-2016)	Taux de locataires HLM 2016	Poids **locataires du parc HLM** dans le développement des résidences principales (2011-2016)
CC des Terres du Lauragais	21%	14%	3%	2%
CC Lauragais Revel Sorezois	32%	54%	5%	-8%
Le Lauraguais	**24%**	**23%**	**4%**	**0%**
Haute-Garonne	45%	43%	11%	9%

Entre développement et revalorisation de l'habitat : placer les bourgs centres au cœur du déploiement et de la diversification de l'habitat

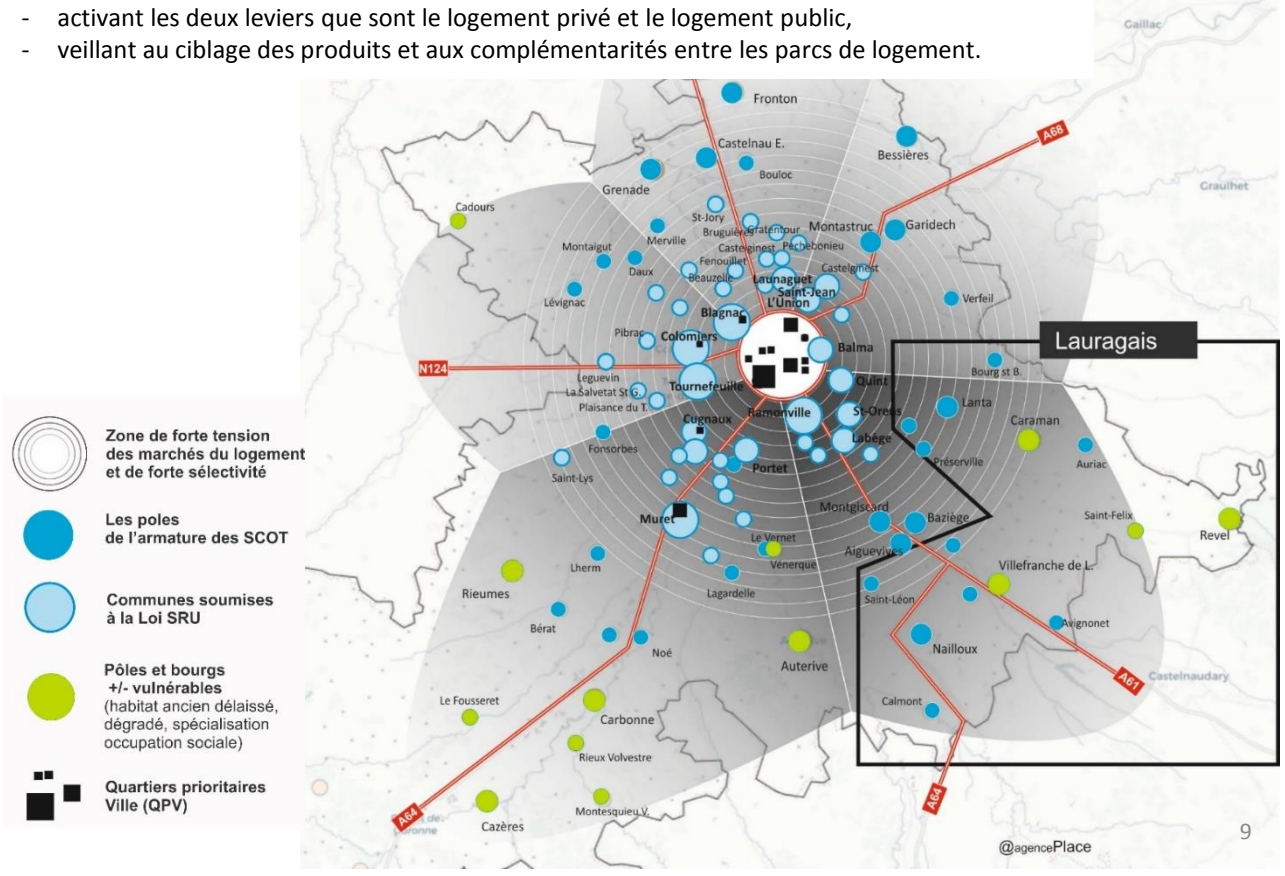
Un besoin en logements estimé autour de 370 résidences principales par an

Entre 2011 et 2016 :
+ 356 résidences principales / an
+ 406 logements « construits » / an

La prise en compte des besoins et des tensions des marchés du logement du Lauragais est un enjeu pour la cohésion départementale. Le soutien aux stratégies locales visant à détendre et diversifier l'habitat participe pleinement à la régulation des dysfonctionnements du marché haut-garonnais.

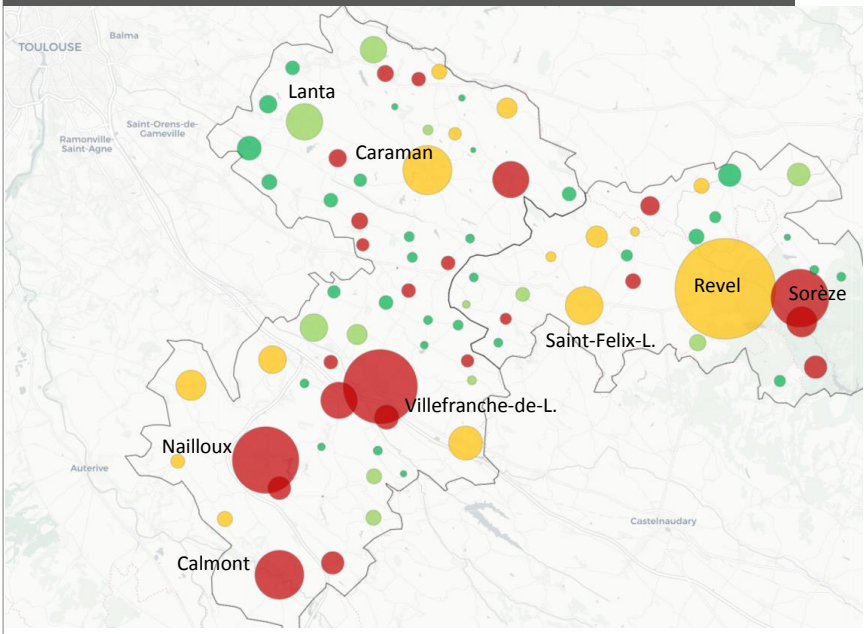
Les enjeux habitat du Lauragais renvoient à une stratégie ajustée, prenant en compte les dynamiques et les spécificités de ses composantes territoriales : celles au contact de l'agglomération et celles plus éloignées, celles des bourgs structurants comme celles des plus petites polarités. Avec le SCoT, le territoire s'est doté d'un projet de développement qui guide l'action. Une autre étape pourrait être franchie avec l'élaboration et l'animation de PLH.

Le Plan Habitat de la Haute-Garonne entend d'ores et déjà soutenir les stratégies locales en :
- activant les deux leviers que sont le logement privé et le logement public,
- veillant au ciblage des produits et aux complémentarités entre les parcs de logement.



Agir sur le parc privé : les chiffres clés…

Persistance du logement vacant et les difficultés structurelles du parc ancien des centres bourgs



- *2 150 logements vacants soit près de 9% du parc notamment dans les villes de l'armature qui observent un taux de vacance entre 9 et 12%*
- *La dynamique de délaissement toujours à l'œuvre (pendant que l'on construit 100 logements 16 autres deviennent vacants) marque la faible attractivité de certains segments du parc ancien*

Taux de vacance *source INSEE*	2006	2011	2016	taux de délaissement 2006-2016 *
CC des Terres du Lauragais	6,5%	8,0%	8,8%	16
CC Lauragais Revel Sorezois	7,5%	8,4%	8,7%	16
Le Lauraguais	6,8%	8,1%	8,7%	16

**nombre de logements vacants supplémentaires pour 100 logements construits*

Permanence du mal-logement

Permanence du mal logement
900 ménages logés dans de mauvaises conditions, Des locataires dans le parc privé (400) et des propriétaires-occupants. *(Source PPPI 2015)*

Une centaine de copropriétés fragiles ou très fragiles

Une vingtaine copropriétés très fragiles - Des petites à Revel (moins de 25 appartements) et 2 copropriétés plus importantes à Nailloux. *(Source ANAH-FILOCOM)*

1 - Conforter et étendre la capacité à agir sur le parc privé

Le développement de l'habitat du Lauragais s'est majoritairement opéré dans une logique d'extensions laissant souvent de côté les tissus anciens. En effet, avec la croissance urbaine, une partie du parc ancien ne trouve plus preneur. Les taux de vacance y sont élevés. Le parc privé ancien est en quête de renouveau et il offre des potentiels nombreux et intéressants pour jouer une fonction sociale et urbaine essentielle au sein de l'armature du territoire.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne souhaite donner une fonction pivot à l'action sur le parc privé, celle-ci devant se déployer autour d'objectifs prioritaires et via des modalités d'intervention adaptées. Il est l'occasion d'accompagner la «montée en gamme» de l'intervention en tissu ancien autour de la lutte contre l'habitat indigne, l'efficacité énergétique et l'habitat intergénérationnel, la reconquête de l'attractivité des bourgs et des villes de l'armature du territoire.

1-2 Les efforts engagés…

Plusieurs dispositifs concourent à la remobilisation et à l'amélioration du parc privé ancien

• **PIG départemental 2015-2020** :

- fait encore face à des difficultés à se déployer, même si les résultats sont en progrès sur les enjeux de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation au vieillissement du logement individuel de PO modestes et très modestes,
- s'attache à amplifier la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne,
- développe l'action sur les copropriétés fragiles.

Bilan 2011-2017 Nombre de logements subventionnés *source - CD 31*	Nombre de Logements subventionnés ANAH	dont Logements indignes	dont Logements très dégradés	dont Logements autonomie	dont "Habiter Mieux" primés
Pays Comminges Pyrénées	959	13	21	221	760
Pays Lauragais	208	3	6	60	147
Pays Sud Toulousain	689	12	16	115	581
Pays Tolosan	484	7	12	146	359
Tototal territoire de délagation du CD31	**2 340**	**35**	**55**	**542**	**1 847**

• **Dans la continuité de ses opérations d'amélioration de l'habitat ancien Revel est aujourd'hui inscrite dans une stratégie d'ensemble de revitalisation : opération Cœur de ville**

L'action d'amélioration de l'habitat menée de longue date à Revel a permis de soutenir l'investissement privé et de contenir - dans une certaine mesure - les processus de délaissement. L'opération Cœur de Ville va donner l'occasion d'amplifier les efforts, en s'appuyant sur de nouveaux modes de faire. Un appel à projet autour de l'ilot des « Trois Grâces » a été lancé auprès des investisseurs pour expérimenter la rénovation urbaine en centre ville, donner l'exemple et l'envie de faire.

L'îlot des Trois Grâces resitué, en rouge, dans le centre-ville de Revel. (©Mairie de Revel)

1-3 Le cap à franchir…

- **Amplifier et élargir la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique**

La lutte contre l'habitat indigne est un maillon essentiel de la stratégie habitat que le Plan Habitat de Garonne invite à traiter, non pas de manière résiduelle ou isolée, mais bien comme un élément déterminant des conditions de réussite de l'intervention en tissu ancien. Le traitement de ces situations est un enjeu social mais aussi sanitaire (en lien avec l'ARS). C'est aussi un point décisif qui participe à l'amélioration concrète des conditions d'habitat et qui permet de recréer de la valeur et in fine consolide le regain d'attractivité des bourgs.

- ***Lutte contre les marchands de sommeil :*** *mobilisation d'outils coercitifs (permis de louer, conservation des allocations, constats de carence à systématiser et développer la coordination avec le Parquet…)*

- ***Mise en place de relais locaux du pôle de lutte contre habitat indigne à l'échelle des EPCI*** *: repérer, coordonner et agir*

- **Développer des démarches de projets habitat autour de la revitalisation des centres-bourgs**

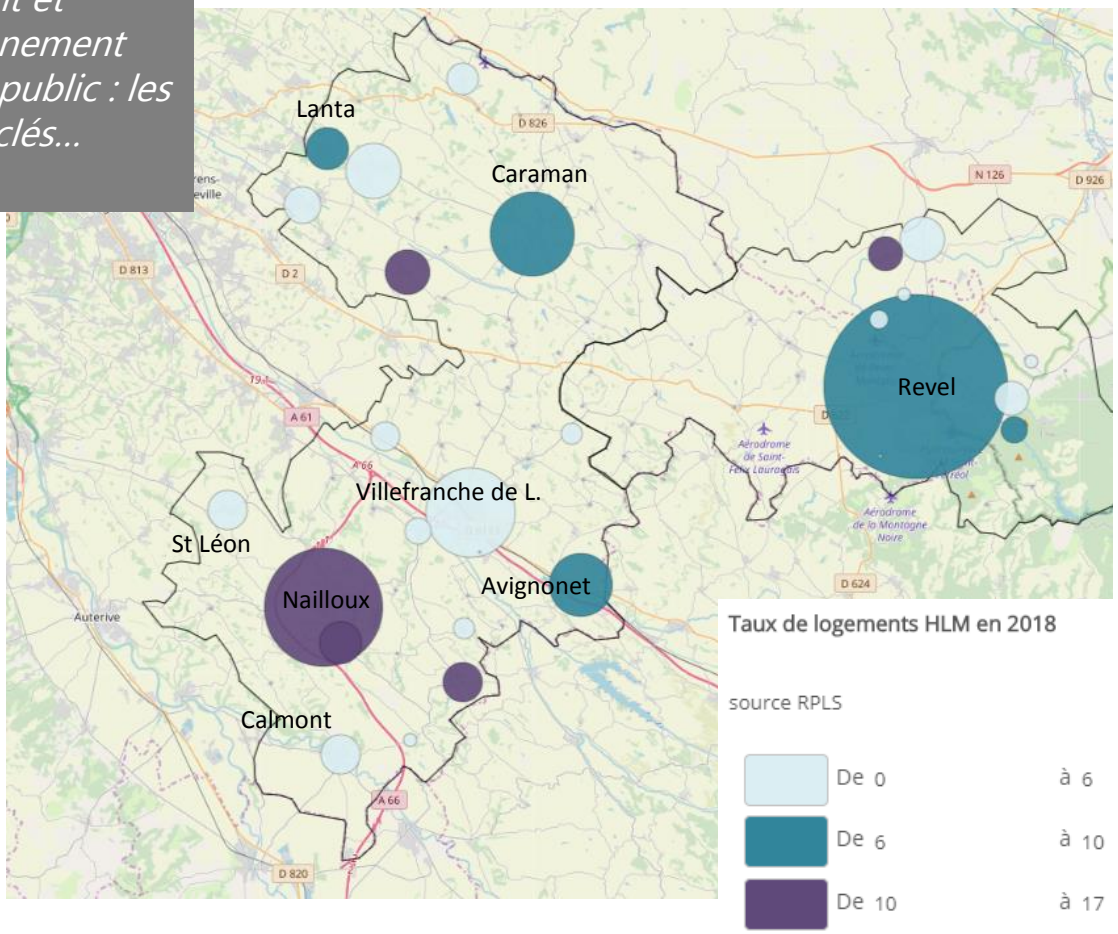
La revitalisation des bourgs du Lauragais est une priorité départementale. Elle nécessite de franchir un cap dans les stratégies d'intervention : agir à l'échelle de l'îlot dans le cadre de projet d'ensemble, mobiliser une boîte à outils élargie aux dispositifs coercitifs, se doter de moyens et d'opérateurs pour réussir le recyclage foncier lorsqu'il est nécessaire, faire aboutir des opérations qualifiantes, réussir la diversification des produits habitat, en accession comme en locatif. Autour d'une ingénierie de projet indispensable , elle fait appel à la conjugaison des efforts des différents acteurs pour se doter d'une capacité opérationnelle d'intervention.

- ***Définition de cibles opérationnelles*** *(vacance, îlot…) via une ingénierie de projet (qualification des gisements, mutabilité, faisabilité et modes opératoires…)*

- ***Mobilisation des opérateurs publics*** *pouvant agir à la hauteur des défis d'aménagement (portage, recyclage. immobilier et foncier..) est un enjeu de premier rang. L'EPF Occitanie est mobilisable pour asseoir le portage foncier.*

- ***Diversification des produits pour donner l'envie de venir*** *et répondre aux besoins : accession sociale à la propriété, locatif social, habitat intergénérationnel, habitat participatif…*

Besoins en logement et positionnement du parc public : les chiffres clés…



1 024 logements HLM en 2018

- *Un parc réduit (4% des résidences principales CC Terre du Lauragais, 7% CC Lauragais Revel Sorézois)*
- *Composé de résidences récentes mais aussi d'un parc ancien énergivore (19% du parc – 191 logements / RPLS 2018)*

457 demandes en cours

- *71% des demandeurs ont des ressources inférieures au PLAi*
- *33% souhaitent un T1-T2, 39% un T3*

163 attributions par an

- *3 demandes pour une attribution sur la CC Terre de Lauraguais et 2,5 sur la CC Lauraguais Revel Sorézois (3,5 en moyenne en Haute Garonne)*
- *Une pression très forte sur les petits logements (10 demandes pour une attribution de T2)*

Indicateur de satisfaction	TERRES DU LAURAGAIS	LAURAGAIS-REVEL-SOREZOIS	Lauragais
T1	6%	0%	**3%**
T2	6%	18%	**10%**
T3	24%	30%	**26%**
T4	69%	64%	68%
T5 et plus	107%	243%	152%
	34%	40%	**36%**

Source Imohweb EDL 2017 et demande 2018

2 - Se mobiliser ensemble pour amplifier le développement du parc locatif à loyer maîtrisé

Face aux déficits d'offre locative à loyers maîtrisés de qualité, l'intervention des organismes HLM est indispensable pour la promotion d'une plus grande diversité de l'offre. C'est l'occasion de soutenir la stratégie de structuration du territoire autour des principaux bourgs. C'est aussi un levier de la revalorisation des tissus urbains existants. Le recours à une stratégie partenariale partagée est indispensable. Le Plan Habitat de Haute-Garonne vient soutenir une programmation ajustée aux besoins des publics et des territoires.

D'autres conditions sont cependant à réunir pour atteindre l'efficacité attendue. Les contraintes liées au zonage associé au financement du logement (Zone III et zone C), la complexité et l'échelle des opérations à mener, le différentiel d'attractivité avec la zone tendue freinent l'engagement des opérateurs HLM. En reconnaissant les besoins des territoires, la stratégie départementale du développement du parc social fait aussi appel à la mobilisation des communes et des EPCI, via des contributions facilitant les montages opérationnels : foncier, aides financières… Les copilotes du plan vont chercher à impliquer les bailleurs sociaux dans ce partenariat à haut niveau d'ambition.

2-1 Les efforts engagés…

Une production de logements HLM qui s'est intensifiée et diversifiée : *entre 10 et 15% du développement du parc de logement est porté par les bailleurs publics*

90 logements locatifs sociaux par an depuis 2013 *(30 par an dans les années 2000)*

- ***33% de PLAi***
- *18% de T2*
- *39% de T3*
- *36% de T4*

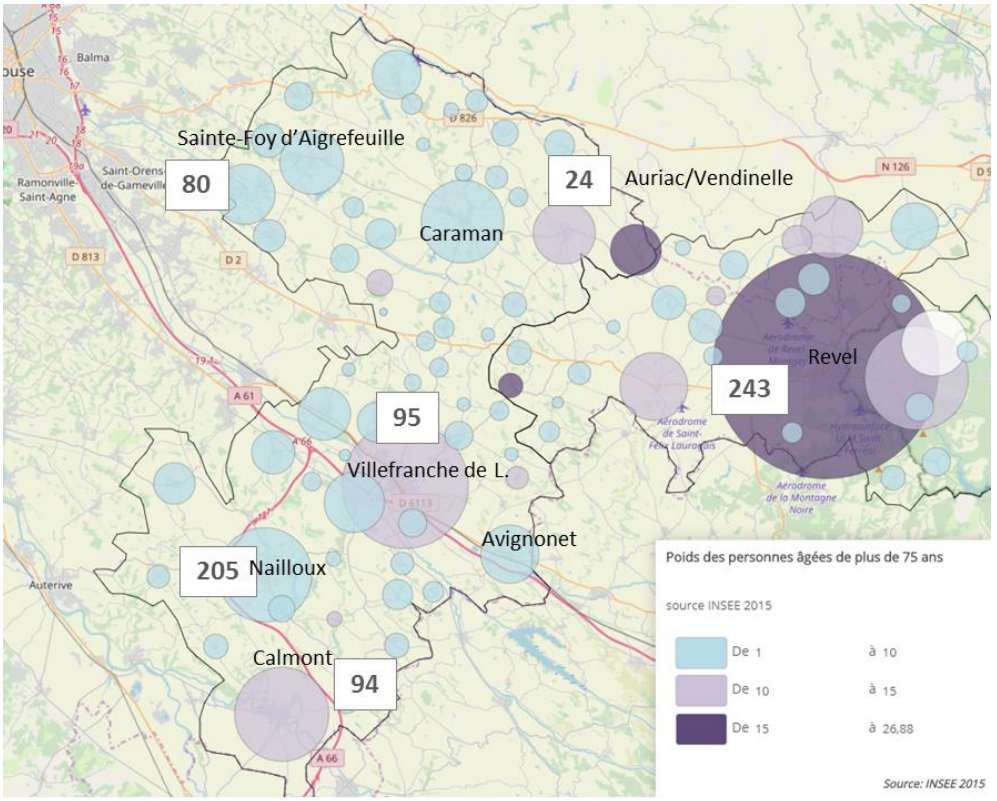
7 PSLA par an depuis 2013

2-2 Le cap à franchir… amplifier le développement du parc public à coûts abordables notamment autour de la consolidation des bourgs centres

Mobiliser les opérateurs pour asseoir une plus grande diversité : **une contribution du parc locatif HLM qui tend à répondre à 20% des besoins** notamment dans les centres bourgs comme le souligne le SCOT et les PLH

- **Produire 75 logements locatifs sociaux par an**
  - Plus de 40% de PLAi
  - Une part significative de petits logements
- **Une vingtaine de logements en accession accompagnée** (PSLA ou accession dans le parc ancien recyclé)
- **Mobiliser la diversité des gisements**, en privilégiant tout particulièrement le recyclage du parc existant
- **Affirmer une géographie préférentielle du déploiement du parc social.** Le parc social est attendu pour répondre aux enjeux de consolidation des pôles de référence du territoire et notamment les opérations de centres-bourgs
- **Développer un parc public « de Pays »** logements sociaux ou communaux : opérations de petite taille à proximité des services dans les communes rurales
- **Requalifier/renouveler le parc ancien obsolète ou énergivore**. La mise en vente de certaines composantes du patrimoine HLM est un mouvement qui est amené à s'amplifier. Elle demande a être menée avec vigilance au regard de ses impacts sur la demande locative sociale, la diversité des produits logement, la compensation de l'offre sociale accessible, des risques d'accroître la vulnérabilité des accédants et des nouvelles copropriétés.

Le logement des personnes âgées et en situation d'handicap : les chiffres clés…



70 **Nb de places en EHPAD, résidence autonomie**

- *Le taux d'équipement le plus important du Département (6 personnes âgées de plus de 75 ans pour une place)*
- *816 places proposées autour d'un réseau de 8 structures spécialisées offrant des points d'appui à l'ancrage de réponses en faveur du maintien à domicile.*

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

Les personnes âgées et en situation de handicap…

Conforter le maintien à domicile et élargir les choix

- Une question d'avenir

La population du Lauragais comptabilise plus d'un tiers de retraités. Cette proportion est sensiblement plus élevée que la moyenne départementale (22%). Les personnes seules de plus de 65 ans représentent 20% de l'augmentation du nombre de ménages du territoire. Le vieillissement de la population est déjà une donnée d'importance : environ 5 000 personnes (9% de la population) ont plus de 75 ans et 80% de ces ménages sont propriétaires de leur logement. La dynamique démographique va voir le vieillissement s'accroitre au sein de de la pyramide des âges donnant encore plus d'acuité aux besoins en logement. **Cette situation est donc à anticiper et à accompagner.**

L'isolement, la précarité des ressources et souvent l'inadaptation des logements sont des problématiques prégnantes qui compromettent la capacité à habiter dans de bonnes conditions ou rendent plus complexe le maintien à domicile quand vivre chez soi se complique. Le maintien à domicile (notamment les services à la personne) demande à être soutenu et anticipé pour qu'il soit possible demain. La demande de logements locatifs sociaux des personnes âgées est importante : 14 % des demandeurs de logements HLM sont des retraités, 5 % souhaitent un logement adapté au handicap.

Le Lauragais connait le taux d'équipement (EHPAD ou Résidence autonomie) le plus important du département (6 personnes âgées de plus de 75 ans pour une place). Plus de 800 places sont proposées autour d'un réseau de 8 structures spécialisées qui offre des points d'appui à l'ancrage de réponses en faveur du maintien à domicile.

- Le cap à franchir

Le Plan Habitat de la Haute-Garonne entend soutenir les projets qui s'attachent à conforter la stratégie de maintien à domicile et à élargir les choix au sein du Lauragais

D'une part, **en poursuivant la stratégie d'adaptation du logement à la perte d'autonomie**, notamment par des actions visant à :

• accompagner les personnes âgées pour anticiper, convaincre, rassurer, éviter les adaptations dans l'urgence, recenser les besoins en logements adaptés

• poursuivre les programmes de travaux portant sur l'amélioration et l'adaptation des logements dans le parc privé, via les dispositifs de l'ANAH pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, comme dans le parc social ou communal

• prendre en compte les mutations au sein du parc social de manière à promouvoir des réponses qualitatives.

• soutenir les services d'aides à domicile.

D'autre part, en déployant des solutions intermédiaires entre le maintien à domicile et l'établissement spécialisé médicalisé :

• une offre locative accessible aux des personnes âgées à ressources modestes, alternatives à l'EHPAD,

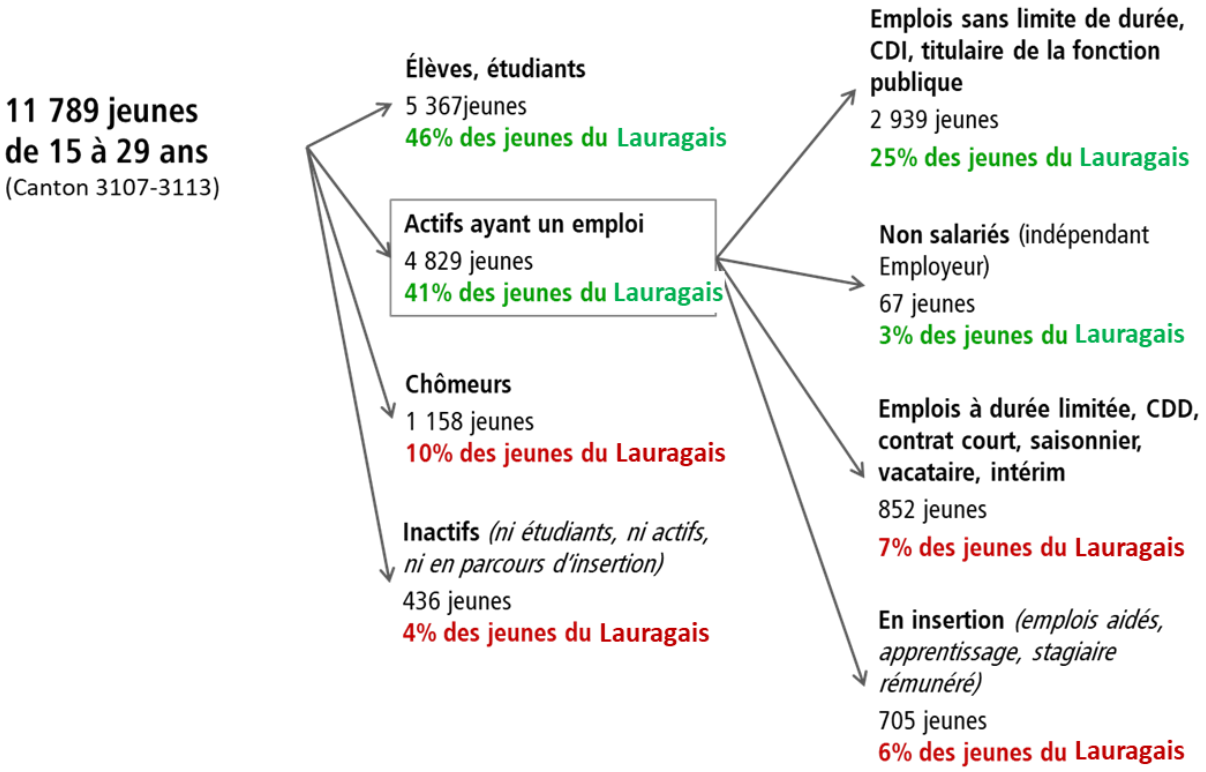
• une offre ayant vocation à s'inscrire dans le maillage des bourgs et des villages dotés de services pour tisser du lien social et participer à la vitalité des lieux de vie du territoire, à travers des opérations de petite taille car les besoins ne se concentrent pas tous dans les pôles structurants.

• des réponses prenant appui sur la mutualisation et la mise en réseau des services, notamment avec les EHPAD pour dépasser les effets de seuil qui constituent un cadre de contrainte au déploiement de solutions dans le Comminges;

• des programmes prenant appui sur les organismes HLM et développant un partenariat fort avec les collectivités et les acteurs ressources des territoires.

Le Plan Habitat entend faire avancer l'accès des personnes en situation de handicap à des logements accessibles dans le parc public. Il invite les acteurs à identifier et proposer des logements adaptés et adaptables. Il entend encourager les opérations de logement social qui dépasseront les 20% de logements accessibles aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

Le logement des jeunes : les chiffres clés…



Les publics jeunes de 15 à 30 ans représentent 14% de la population du Lauragais. Derrière la multiplicité des situations, des profils et des initiatives que présentent les jeunesses du territoire, des points caractérisent les conditions de la jeunesse :

- 38% des jeunes sans aucun diplôme (23% en Haute-Garonne)
- 27% des jeunes actifs sont en situation d'instabilité ou de précarité
- 26% des jeunes ménages de moins de 30 ans ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

Les jeunes dans leur diversité…

Déployer un maillage de réponses pour accompagner les parcours des jeunes et soutenir la dynamique du bassin d'emploi

- **Des besoins prégnants qui sont peu ou mal reconnus**

Dans le Lauragais, 38% des jeunes n'ont aucun diplôme - proportion bien au-delà de la moyenne départementale (23%) - et 27% des jeunes actifs sont en situation d'instabilité ou de précarité. Plus du quart des jeunes ménages de moins de 30 ans ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

Les publics jeunes du Lauragais sont particulièrement confrontés au défaut de solutions logement accessibles et de qualité, adaptées à leurs besoins de mobilité. Ils se tournent trop souvent vers le mal logement ou des solutions instables. La pénurie de petits logements au sein du parc locatif social ne permet pas d'apporter de réponse. Le territoire ne dispose pas non plus de solutions de logements dédiés qui permettraient de répondre à la dynamique des entreprises du bassin d'emploi ou à celle associée à l'offre de formation et de stages.

Le partenariat autour des collectivités et de la Mission Locale trouve quant à lui peu de relais opérationnels pour concrétiser des réponses logements adaptées et agiles. Dans ce contexte, certains jeunes sont orientés vers les offres disponibles sur le Sicoval et à Toulouse Métropole. Parmi ceux qui résident sur place, beaucoup connaissent une expérience difficile face au logement : dérégulations des marchés, manque de solvabilité, offres dégradées... Ces difficultés mettent en échec les parcours professionnels, l'accès à l'emploi, à la formation, à l'enseignement. Elles renforcent par effet dominos les vulnérabilités, les risques d'isolement, de décrochage et de parcours chaotique.

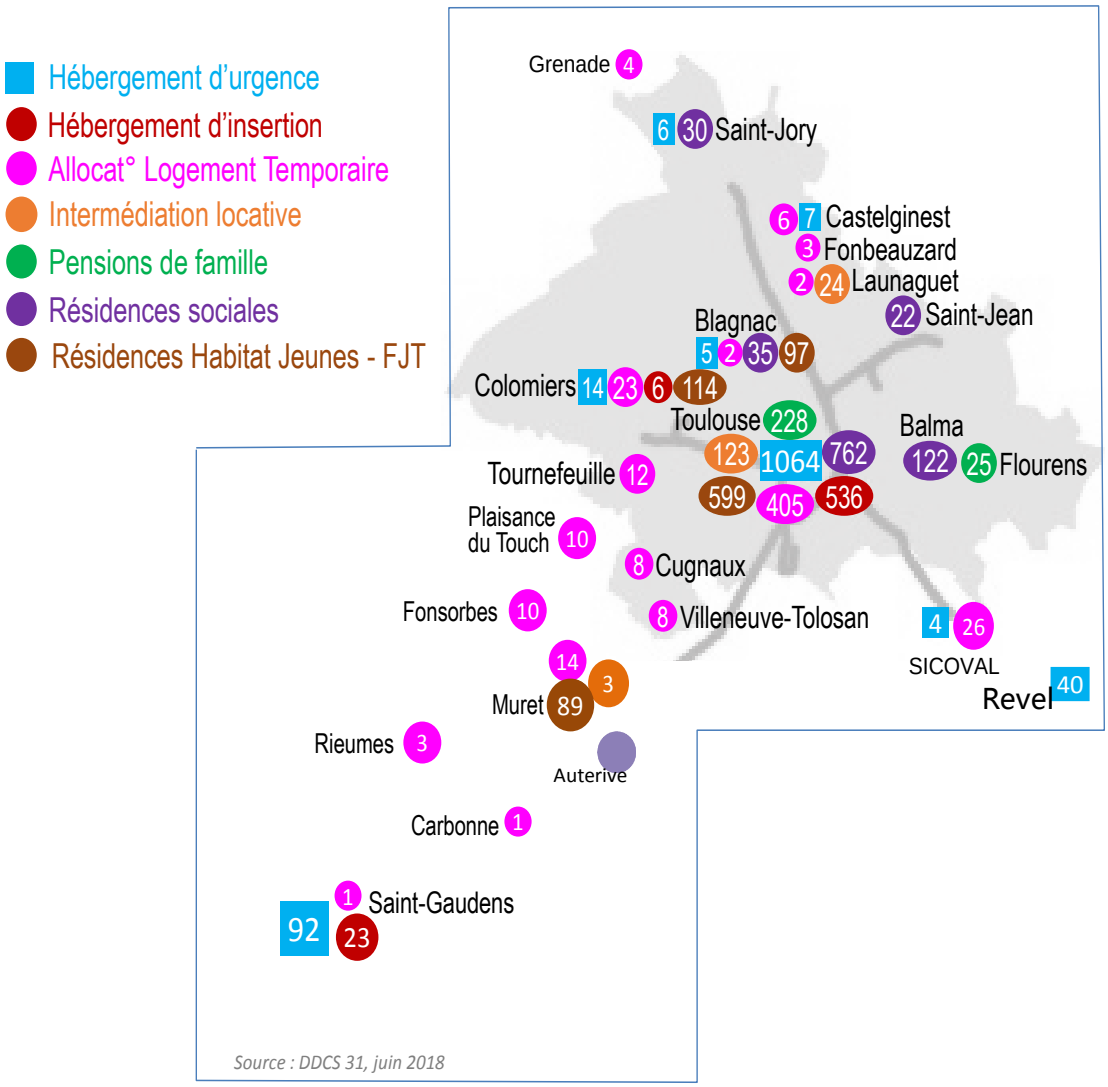
- **Le cap à franchir**

Le Plan Habitat de la Haute Garonne entend relayer les initiatives et les stratégies d'intervention de manière à ce que le logement constitue un élément facilitateur et un levier d'émancipation qui permette d'accompagner la mobilité des jeunes du territoire. Il soutient en priorité les actions visant à :

- **Améliorer les offres de petits logements accessibles** dans le cadre de l'action sur la requalification du parc privé et de la lutte contre le mal logement,
- **Promouvoir la captation** et des services pour mettre en relation les offres du parc privé et du parc communal avec les besoins, en ciblant les centralités de l'armature, à où il y a des possibilités d'emploi, de formation et des offres des mobilités.
- **Composer un maillage de réponses de solutions temporaires** pour faire vivre les territoires en réseaux par l'adaptation des formules d'accompagnement, le développement de formules innovantes à haute valeur sociale: Foyers « soleil », habitat «intergénérationnel», colocation choisie ...
- **Animer et étendre le partenariat** autour de la Mission locale, des collectivités, des coordinateurs logement du CD 31, les bailleurs, Action Logement, la Région. La coordination des acteurs du logement des jeunes est le moyen de croiser, cordonner, 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.

Trouver un toit face à des situations de rupture et de perte de logement : les chiffres clés…

- *Un enjeu largement reconnu par les travailleurs sociaux qui peinent à trouver les bonnes solutions au bon endroit*
- *Des situations de difficultés sociales (femmes victimes de violence, jeunes en mobilité dans l'emploi mais précaires, personnes isolées décrochées …) et parfois un cumul de difficultés (sociales, financières, de santé…)*



Source : DDCS 31, juin 2018

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

De l'urgence sociale aux travailleurs pauvres…

Prendre appui sur le réseau d'acteurs existant pour asseoir l'ancrage territorial des solutions adaptées d'hébergement et de logement temporaire

- **Des besoins diffus mais bien réels qui sont peu ou mal reconnus**

Le manque d'offre et de solution pour faire face aux situations de rupture de perte de logements, aux situations d'accueil d'urgence et d'accompagnement vers le logement est un problème récurrent, largement reconnu par les travailleurs sociaux.

Le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) ne mobilise pas de places d'hébergement d'urgence sur le Lauragais. Les logements proposés par les communes au titre des situations d'urgence ou de dépannage ne sont pas répertoriés par ce service.

Les collectivités composent localement des solutions sans disposer de relais ou d'accompagnement pour bien répondre à différentes situations qui mêlent et cumulent souvent les difficultés. Le défaut de solutions est identifié à Revel où la commune met 3 logements à disposition de SDF et finance des chambres d'hôtel au besoin.

- **Le cap à franchir**

Une quarantaine de places d'hébergement d'urgence ont été ouvertes dans le cadre du Dispositif National d'Accueil à Revel. Elles mobilisent six logements de l'OPH 31. Cette offre s'adresse à des migrants économiques et à des familles avec des droits en cours d'ouverture. France Horizon assure l'accompagnement des publics. Un partenariat avec les associations locales, le CCAS et les acteurs sociaux a été mis en œuvre afin de mutualiser les ressources et les solutions de manière à favoriser l'ancrage dans le logement et sur le territoire des personnes qui souhaitent rester. Des mesures d'accompagnement social lié au logement consolident ces parcours.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne préconise de prendre appui sur la dynamique partenariale impulsée par cette initiative pour asseoir des solutions adaptées d'hébergement et de logement accompagné bien ancrées dans le territoire.

A l'échelle du Lauragais, en plus de l'offre qui pourrait se consolider à Revel, un maillage de réponses, indexé sur l'armature des services et des mobilités, est à promouvoir. La réalisation d'une résidence sociale de petite taille (15 à 20 logements) par exemple à Villefranche de Lauragais pourrait ici servir de modèle de référence.

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

L'accueil et l'habitat des gens du voyage…

Améliorer les conditions d'accueil et proposer de nouvelles réponses aux besoins d'ancrage

- Une présence des gens du voyage qui s'exprime de plus en plus dans l'ancrage

Dans le Lauragais, la présence des gens du voyage est à rapprocher de l'identité encore largement rurale du territoire. Des ménages présents depuis longtemps se sont installés sur des terrains qui ont servi de socle à un ancrage familial. Leur présence alimente la venue ponctuelle de membres apparentés qui viennent rendre visite ou se réunissent pour des évènements familiaux (mariage, maladie, décès…). Ces regroupements familiaux varient dans leur taille et les séjours sont plus ou moins longs.

Ces ancrages sur des terrains peuvent s'être opérés sans problème. Mais certaines de ces installations, diffuses et difficiles à dénombrer, revêtent un caractère problématique et parfois même dangereux en raison de motifs qui souvent se cumulent : 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...

A côté de ces familles installées sur le territoire de manière quasi-permanente, des populations encore itinérantes transitent et séjournent dans le Lauragais. Revel en particulier, en tant que principal pole de services, figure comme étape de circuits qui s'organisent autour de périmètres géographiques plus ou moins étendus.

D'intensité variable et dans des proportions difficiles à quantifier, les allées et les venues de ces populations se repèrent toute l'année. Faute de places disponibles au sein de l'aire permanente d'accueil de Revel, les installations s'opèrent de manière illégale, avec des branchements « bricolés » et souvent dangereux sur les équipements municipaux d'eau et d'électricité.

- Avec sa « résidentialisation », la perte de la vocation de passage de l'aire d'accueil de Revel

Créée par la commune dès 1997 et restaurée en 2009, l'aire permanente d'accueil de Revel propose 16 places. Revel remplit ainsi ses obligations. Le fonctionnement et la gestion de l'aire ont été transférés à la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorézois depuis le 1er janvier 2018.

Comme la plupart des autres aires de la Haute-Garonne, elle ne remplit plus sa vocation de passage, en étant occupée par les mêmes familles qui ont mobilisé l'équipement comme point d'appui à leur besoin d'ancrage. L'occupation est de ce fait stable, marquée par les allées et venues des familles « résidentialisées » sur l'aire. Les premiers occupants ont vieilli et sont aujourd'hui confrontés aux difficultés liées à l'avancée en âge.

Cette présence « au long cours » des mêmes familles obère la capacité de réponse et alimente les installations illégales. Elle rejaillit aussi sur l'usage et la gestion de l'aire. Les difficultés se repèrent à travers différents mécanismes :

- décalage entre des équipements conçus à destination de courts séjours et le besoin des familles de se protéger et de s'abriter plus durablement,
- usage intensif et accélération de l'usure,
- difficultés à organiser les fermetures estivales…

Le futur schéma départemental d'accueil ambitionne justement de restaurer la vocation de passage des aires, en soutenant le développement de solutions davantage adaptées aux ménages qui s'y sont ancrées par défaut d'autres solutions.

BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL & D'HABITAT

- ***L'affirmation de la volonté des gens du voyage de disposer de lieux où s'ancrer,*** *pour :*

  - disposer d'un « chez soi » tout en conservant tout ou partie de son mode de vie,

  - s'installer durablement, tout en ayant un point de « chute » qui sécurise la possibilité de voyager,

  - habiter le bassin de vie dans lequel se sont construits des attaches, 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…

- ***La nécessité de restaurer la vocation d'accueil temporaire des aires existantes***

- ***Une capacité globale de réponse à élever au moins à 1 200 places pour répondre aux besoins non ou mal couverts***

  - Dans les aires d'accueil, 500 places sont « résidentialisées » par 200 à 250 ménages qui s'y sont installés durablement faute de solutions adaptées

  - En situation de « mal-stationnement tournant » ou de « transit », entre 300 et 400 caravanes tournent en permanence au sein de l'aire métropolitaine toulousaine ; une cinquantaine sont dans le même cas dans le Comminges autour du pôle saint-gaudinois.

  - Des ménages, au nombre difficile à quantifier, sont implantés sur des terrains publics ou privés dans des conditions problématiques, précaires voire dangereuses.

ACCUEIL & HABITAT : LE CAP À FRANCHIR

Face à la pression des besoins et au contexte de tension sans précédent, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) entend soutenir *le quasi doublement de la capacité de réponse actuelle.*

615 places en fonctionnement réparties entre 29 aires d'accueil

+

Prescription : production de 560 places

▶ **1 175 places Horizon 2026**

350 places	+	**120 places**	+	**90 places**
Mise en œuvre des prescriptions non réalisées		6 communes ayant franchi 5 000 habitants depuis 2013* (6 X 20 places)		Capacité de réponse à reconstituer

*y compris Cazères (4 883 habts en 2016)

- Blagnac : aire en zone inondable (30 places)
- Toulouse La Mounède : 36 places inutilisables (sur 60)
- Portet /Garonne : aire vandalisée (24 places)

Pour combiner amélioration des conditions d'accueil ET prise en compte des besoins croissants de s'ancrer, le SDAHGV vise le *développement de réponses diversifiées qui accordent au moins 50% des nouvelles places aux solutions dédiées à l'« ancrage »*

Prescription : production de 560 places

50 % **« Passage »** 280 places

- **280 places** **Création 14 nouvelles aires d'accueil** (base 20 places)
- **210 places** **Restauration de la vocation de passage** de la moitié des aires « sédentarisées » → Remise à niveau des prestations des aires « libérées » à prévoir en fonction de leur état actuel

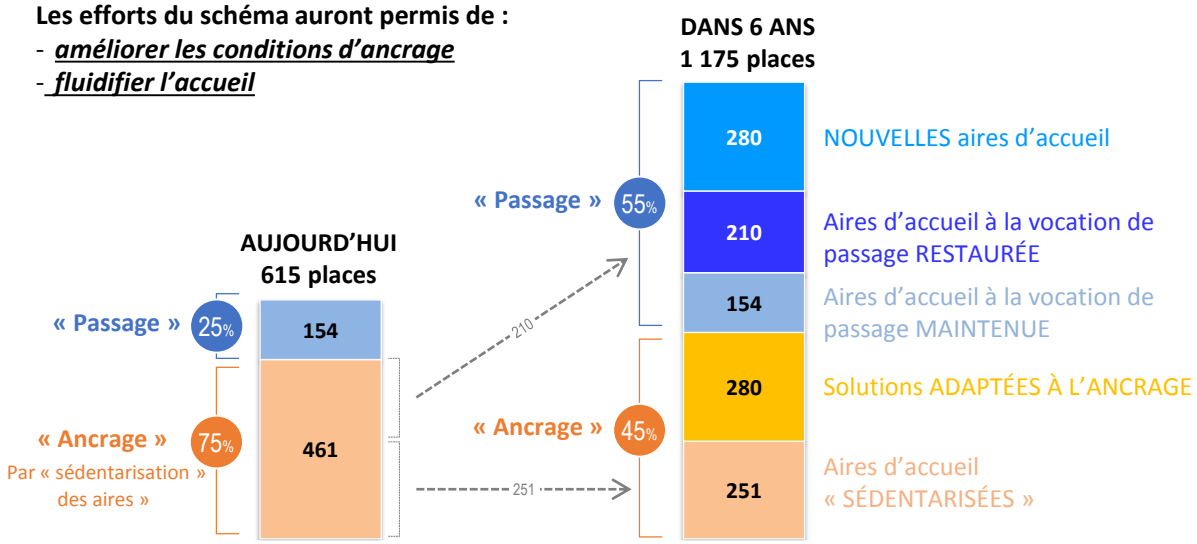
Au moins **50 %** **« Ancrage »** 280 places

- **3/4** 210 places → Relogement de *la moitié des ménages « résidentialisés »* sur les aires
- +
- **1/4** 70 places → Résorption des situations d'« ancrage » précaires, problématiques ou dangereuses

→ Une **trentaine de terrains familiaux locatifs ou d'opérations d'habitat adaptées** (base une dizaine de places) soit **5 par an en moyenne**

A l'horizon 2026, le nouveau schéma ambitionne de proposer *une capacité de réponse augmentée et renouvelée*

Les efforts du schéma auront permis de :
- ***améliorer les conditions d'ancrage***
- ***fluidifier l'accueil***



Pour accompagner l'atteinte de ces objectifs, le schéma pourra mobiliser le co-financement de *Maîtrises d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)*, dans un double rôle :

1/ Appuyer les EPCI dans la réalisation de diagnostics puis de solutions adaptées
- Conception technique
- Prospection foncière
- Montage financier…

▽

Des solutions dont la réussite est conditionnée à l'implication forte des parties prenantes (familles concernées, élus, techniciens…)

2/ Co-construire les réponses avec les familles
- Besoins / aspirations
- Compositions familiales
- Capacités financières…

▽

Un accompagnement des besoins d'ancrage qui passe par la promotion de solutions nouvelles et innovantes

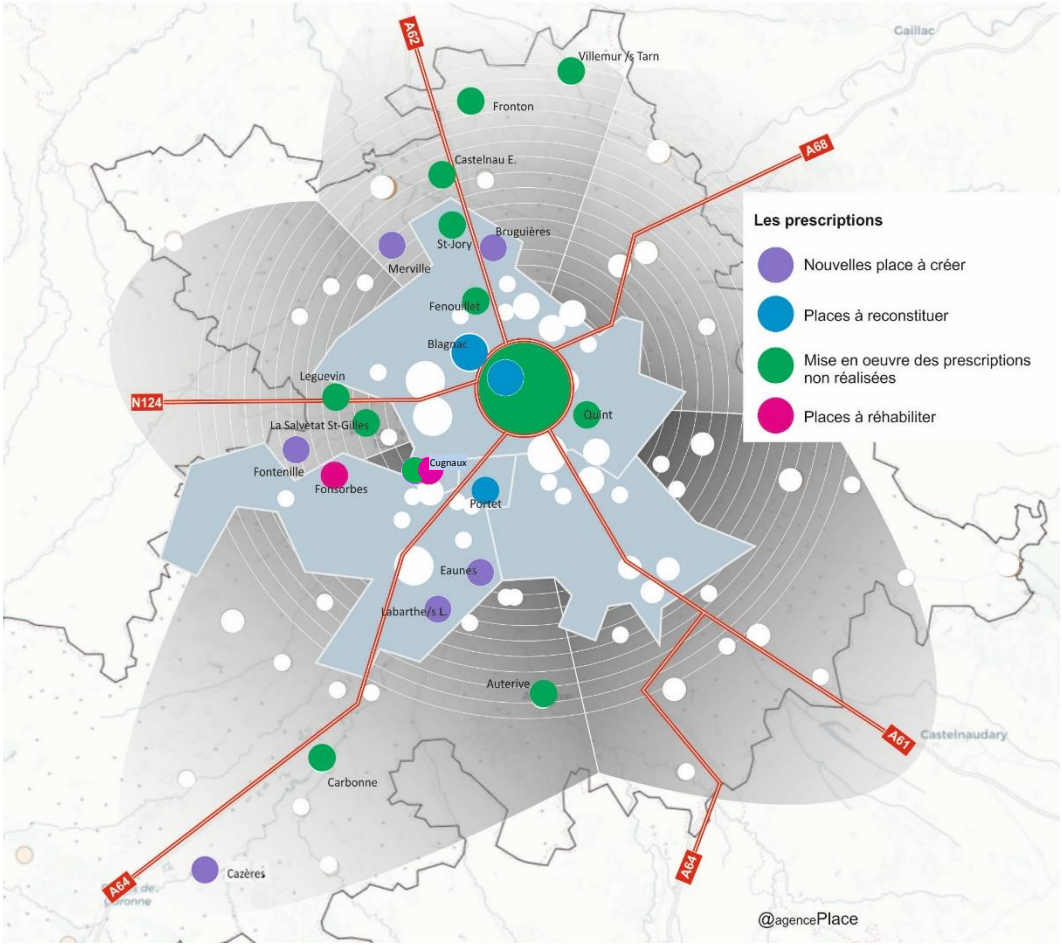
Dans le prolongement de la loi Egalité Citoyenneté*, le nouveau schéma introduit de *la souplesse dans la vocation et la géographie de mise en œuvre des prescriptions.*

- Les intercommunalités auront jusqu'à fin 2020 pour définir leur projet respectif d'amélioration des conditions d'accueil ET d'habitat des gens du voyage qui séjournent ou sont « ancrés » sur leur territoire. Chacune aura ainsi la possibilité de mutualiser et de répartir les places prescrites sur son périmètre selon la géographie de son choix. Il s'agira aussi de définir la vocation à donner aux prescriptions (ancrage / passage).

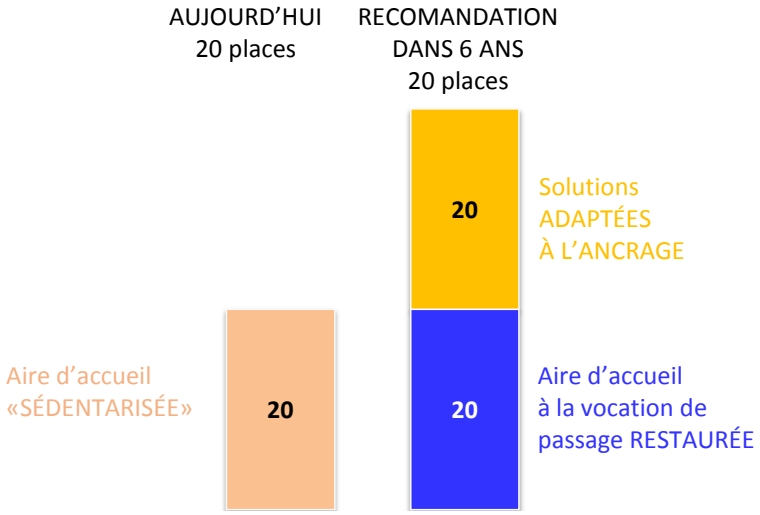
- Durant cette période, chaque projet sera élaboré en concertation étroite entre l'EPCI et les co-pilotes.

- Au 31 décembre 2020, en cas d'absence d'accord entre les communes membres de l'EPCI ou d'inacceptation par les co-pilotes du projet proposé par l'EPCI, les prescriptions de création de places d'« ancrage » / « passage » seront appliquées d'office à / aux seule(s) commune(s) concernée(s) par les obligations.

***** Loi Egalité Citoyenneté- Art. 194
« Un établissement public de coopération intercommunale compétent pour mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental peut retenir un terrain d'implantation pour une aire permanente d'accueil, une aire de grand passage ou un terrain familial locatif situé sur le territoire d'une autre commune membre que celle figurant au schéma départemental à la condition qu'elle soit incluse dans le même secteur géographique d'implantation prévu par le schéma départemental ».



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU LAURAGAIS REVEL SORÈZOIS

RECOMMANDATION

Pistes à étudier : redonner à l'aire de Revel sa vocation d'accueil de passage en développant des solutions davantage adaptées aux ménages qui s'y sont « résidentialisés »