

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2025-2030

Orientations et plan d'actions

*Révision conjointe des documents cadres de la politique
départementale de l'habitat, du logement et de l'hébergement
(Plan Habitat de la Haute-Garonne)*



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Février 2025



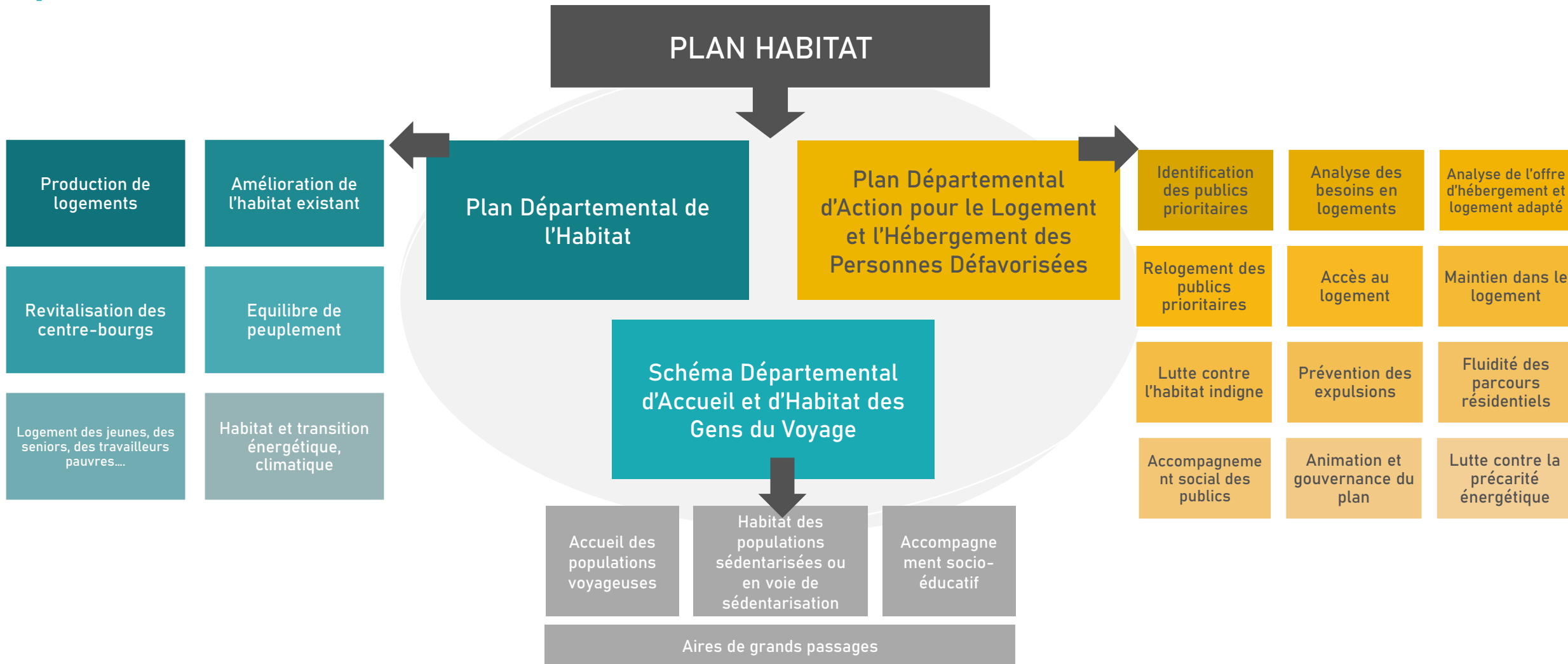
Sommaire

I.	Préambule – Des constats à la définition des orientations.....	3
II.	La construction du PDH, cadre réglementaire et clés de lecture.....	14
III.	Les orientations du PDH et le plan d'actions des copilotes.....	20
	• Axe 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire.....	22
	• Axe 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique.....	42
	• Axe 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie.....	66
	• Axe 4. Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive.....	81

01

Préambule - Des constats à la définition des orientations

Un PDH révisé conjointement avec les 2 autres documents cadres de la politique habitat départementale



Les enjeux du plan d'actions PDH

De nombreux enjeux auxquels doit répondre le PDH

- Selon Jean-Luc Le Driant, « *L'ensemble de ce qu'on désigne généralement sous le terme de politiques du logement ou de l'habitat masque une diversité d'enjeux qui contribue à expliquer sa grande complexité* ».
- Le rôle premier du PDH est d'accompagner les territoires pour porter une vision d'ensemble des politiques de l'habitat à l'échelle du département, dans un objectif de cohérence d'ensemble et de coordination.

Observation

- L'observation est le socle du PDH. Celle-ci va permettre d'identifier les besoins de manière qualitative et quantitative afin de mieux cibler et d'accompagner la programmation des projets selon les résultats (exemple : de nombreux projets de coliving ou de résidences inclusives mais qui ne répondent pas forcément aux aspirations des ménages).

Animation et retours d'expériences

- De très fortes attentes ont été exprimées en matière d'animation, de temps d'échanges et de rencontres collectives, de collégialité. L'enjeu de l'animation du PDH sera de partager les retours d'expériences réussies (via des visites d'opérations vitrines par exemple) afin de mieux les décliner selon les besoins identifiés.

Partage de la connaissance et temps d'information et de formation

- La nécessité d'une meilleure compréhension mutuelle des différents domaines d'intervention est apparue lors des échanges avec les acteurs de l'habitat et du logement. L'enjeu sera de sensibiliser et mobiliser l'ensemble des partenaires, dont les élus font partie, sur de multiples thématiques techniques (notamment sur les champs de la stratégie foncière, la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne et le déploiement de nouveaux modes de production de logements).

Lisibilité pour les territoires et les partenaires

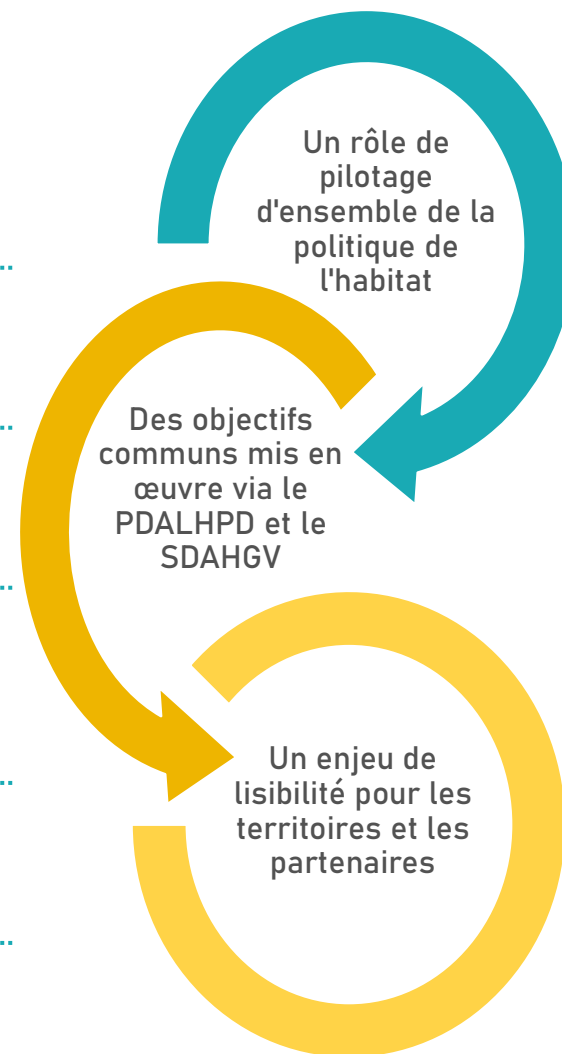
- Un des principaux freins est la méconnaissance, de la part des acteurs et des habitants, des dispositifs et outils existants. En effet, ces derniers sont multiples et cela complexifie leur compréhension. Ainsi, il y a un besoin incontestable d'améliorer la connaissance et la lisibilité des actions menées par les différents acteurs.

Accompagnement et process

- Le besoin d'outiller les acteurs afin qu'ils puissent monter en compétences est remonté à de multiples reprises lors des différentes rencontres. Lorsqu'on est porteur d'un projet spécifique, il est crucial d'identifier les process à suivre et pour cela, de trouver les bons interlocuteurs.

Coordination des démarches

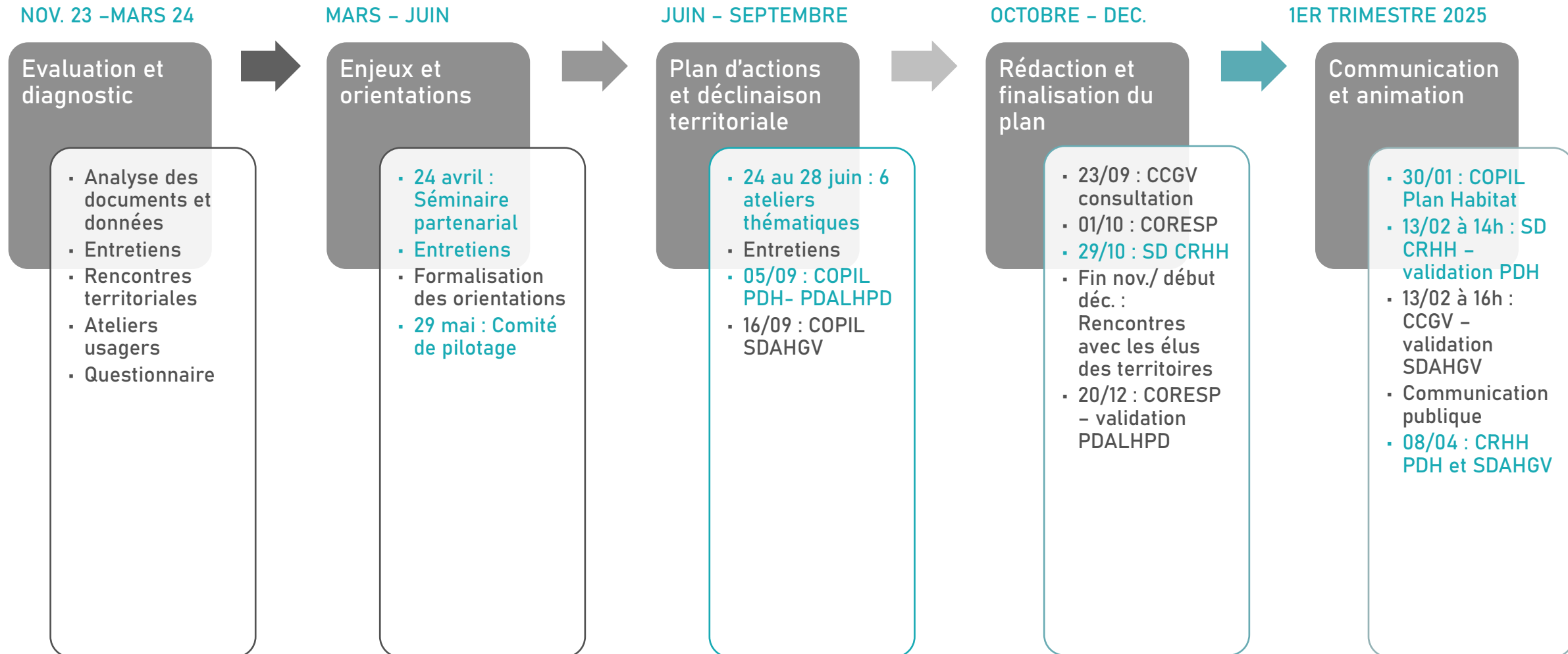
- Les élus ont émis le besoin de poursuivre la coopération Etat/EPCI/commune en subsidiarité pour coordonner les outils.



Le calendrier de l'élaboration du PDH

Les étapes clés de la révision du PDH dans le cadre de la révision du Plan Habitat

- Un calendrier ponctué par des comités techniques et comités de pilotage réguliers.
- Une lettre de l'habitat diffusée en fin de chaque étape pour vous tenir informés et des temps de concertations tout au long de la démarche



Une concertation importante menée tout au long de la démarche de révision



FÉVRIER – AVRIL 2024

PLUS D'UNE QUINZAINE D'ENTRETIENS

Des entretiens conduits auprès des services de l'Etat et du Conseil départemental, EPCI, CAF, CLCV, ADIL, Habitat social Occitanie, MSA, communes, YMCA, bailleurs sociaux, associations gens du voyage



FÉVRIER 2024 & NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2024

RENCONTRES AVEC LES TERRITOIRES

5 rencontres territoriales organisées à l'échelle des SCOT en février 2024
5 rencontres politiques avec les EPCI en novembre/décembre 2024



MARS 2024

UN QUESTIONNAIRE DIFFUSÉ AUPRÈS DE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES

Un questionnaire à destination de l'ensemble des partenaires qui a leur permis d'émettre des notes de perception d'atteinte des objectifs sur les actions du PDH, PDALHPD et SDAHGV (27 réponses reçues)



MARS 2024

LES ATELIERS AVEC LES HABITANTS

Plusieurs groupes d'habitants réunis afin de partager leurs difficultés et leurs besoins dans leurs parcours d'accès au logement : des jeunes, personnes en situation de handicap, gens du voyage, personnes âgées et personnes en situation de précarité énergétique



JUIN 2024

LES ATELIERS PLAN D' ACTIONS

6 ateliers plan d'actions ont mobilisé près de 200 participants



NOVEMBRE – DÉCEMBRE 2024

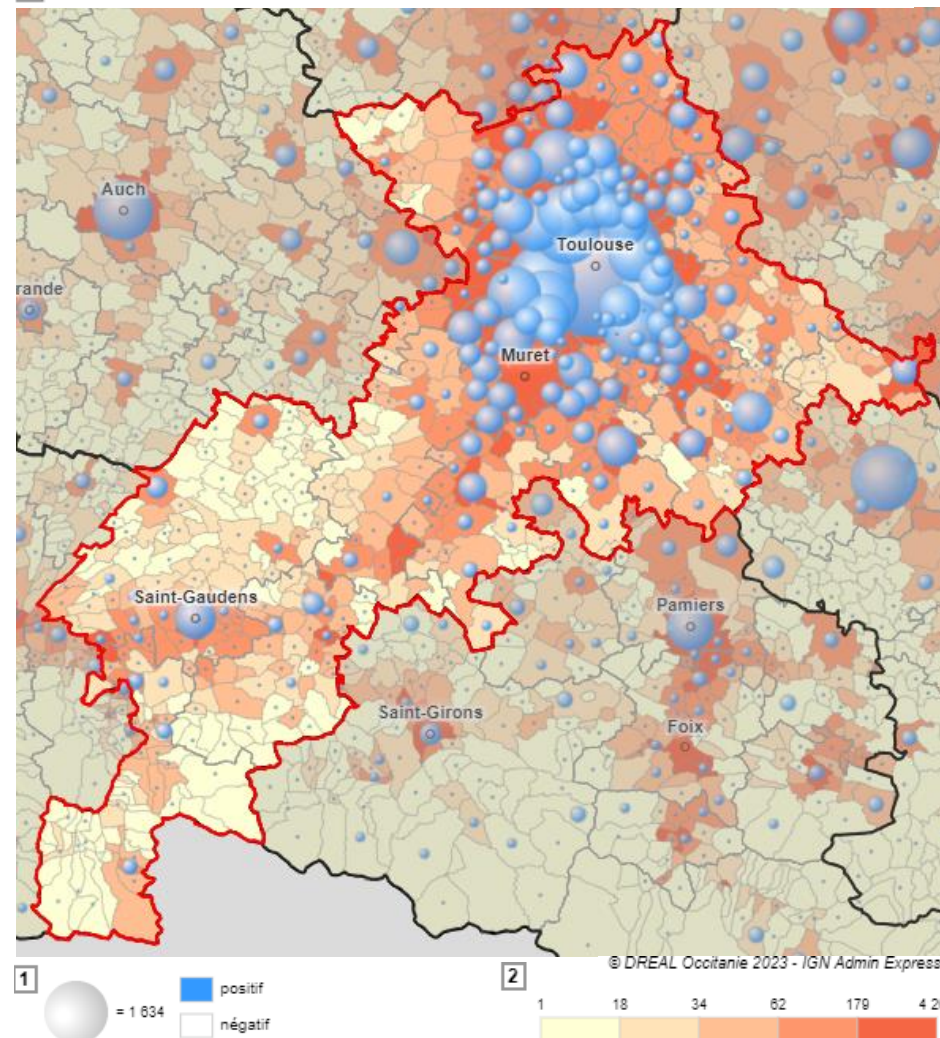
CONSULTATION ÉCRITE

Consultation écrite sur le document du PDH auprès des membres de la Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)

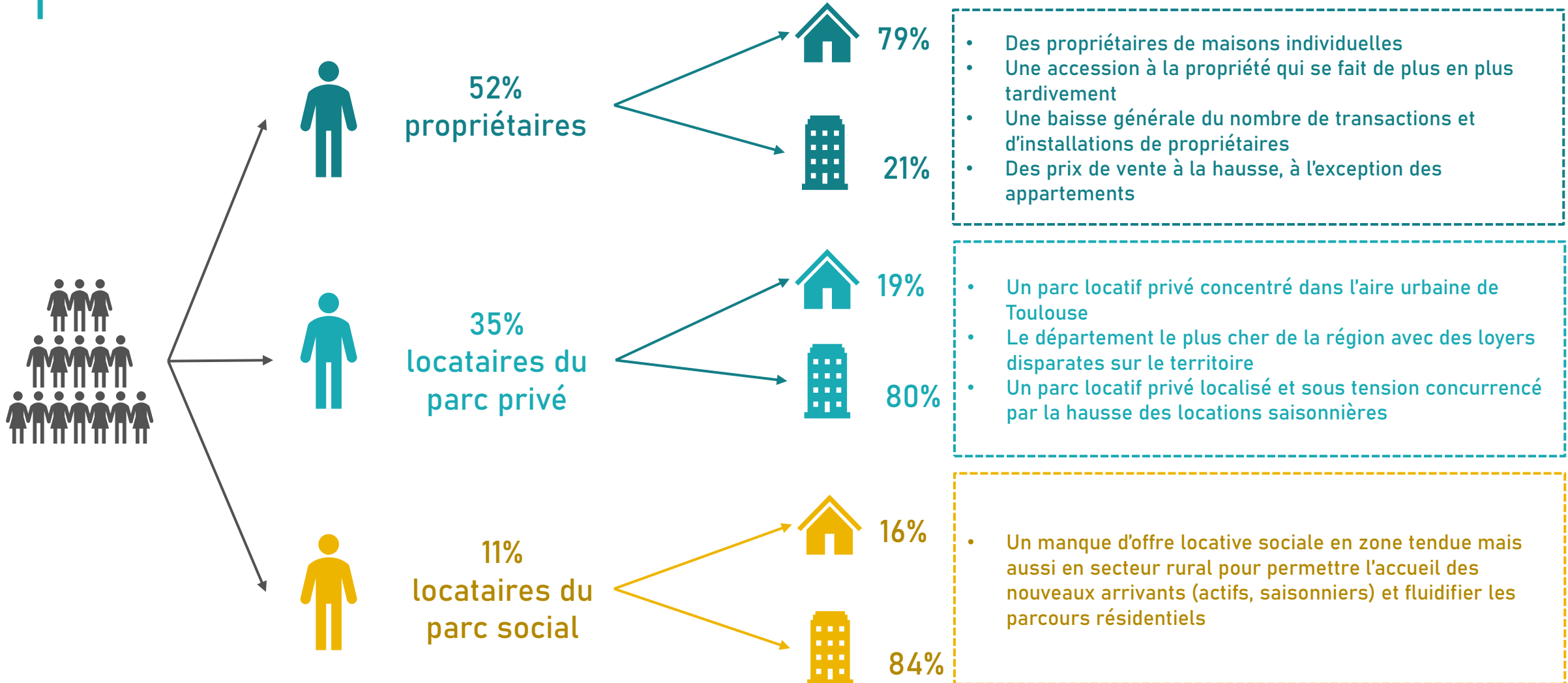
Un département attractif qui accueille des profils de ménages en évolution

- Le département de la Haute-Garonne est un territoire regroupant 586 communes et 1 487 367 habitants (Insee, 2021) sur 6 309 km². 41,70% de la population départementale se localise dans le centre urbain de Toulouse
- La croissance de la population est particulièrement dynamique et pose des défis en matière d'habitat. En effet, chaque année le département présente un taux de croissance annuelle moyen de +1,2% entre 2015 et 2021 :
 - +0,5% dû au solde naturel. Solde naturel positif pour les EPCI à proximité de la métropole.
 - +0,7% dû au solde migratoire. Solde migratoire positif pour les EPCI à proximité de la métropole.
- Le nombre de ménages s'accroît, cependant leur taille moyenne diminue. On compte 681 976 ménages en Haute-Garonne en 2021 soit une augmentation de 12% depuis 2015 (Insee, RP) ; leur taille moyenne est de 2,07 personnes par ménage en 2021, soit une légère baisse depuis 2015 (2,13). Il s'agit d'une tendance de fond, générale, liée à l'évolution des modes de vie : fin de la cohabitation intergénérationnelle, augmentation de la monoparentalité, baisse de la natalité, décohabitation des enfants devenus adultes, mais également liée au vieillissement de la population. (augmentation des situations de veuvage). Ce phénomène est généralisé, cependant des disparités selon les territoires perdurent, liés aux profils de ménages accueillis : familles ou ménages âgés, actifs isolés, etc.
- La Haute-Garonne est un département dynamique accueillant une population globalement jeune, avec 21,3% de 15 à 29 ans (Insee, 2021), contre 16,8% dans la région Occitanie, et 20,3% de 30 à 44 ans.
- Toutefois, la Haute-Garonne n'échappe pas au phénomène de vieillissement de sa population. Les 60-74 ans progressent sur tous les territoires du département entre +0,8% (Grande Agglomération Toulousaine) et +2,3% (Pays Comminges Pyrénées) depuis 2015 et les plus de 75 ans également (+2%).
- Cela pose notamment de réels enjeux en matière d'offre de logements à destination des jeunes mais aussi adaptés à la perte d'autonomie.

- 1 Solde migratoire apparent 2015-2021 (nb) - Source : Insee RP - Etat-civil
2 Densité de la population, 2021 (hab. / km²) - Source : Insee - RP (exploitation principale)



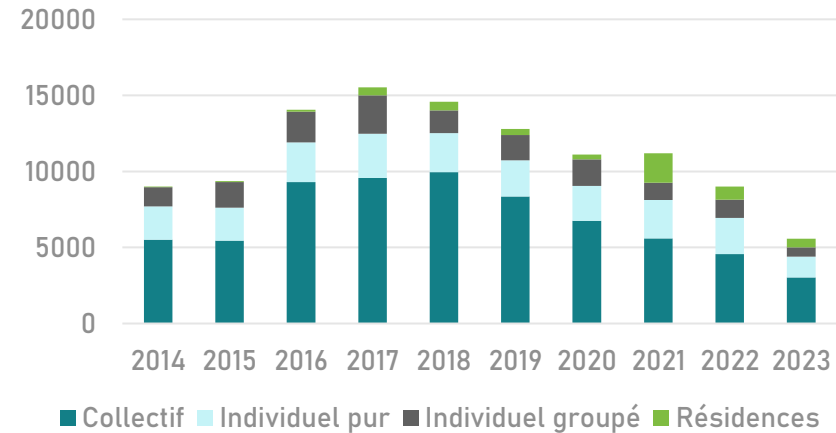
Une prééminence de propriétaires de maisons individuelles et de locataires d'appartements



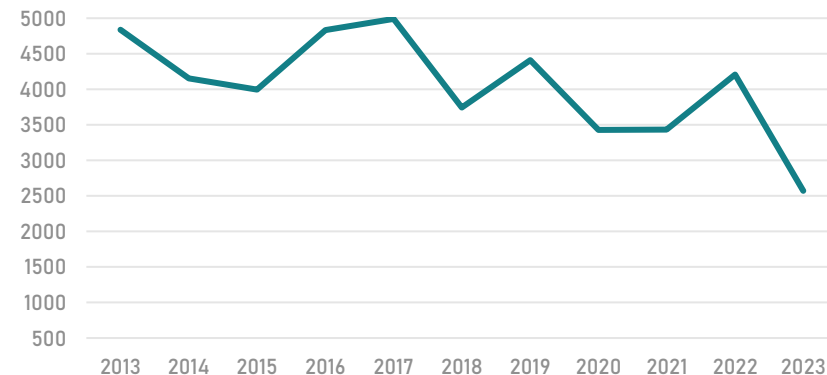
Une production de logements globale en baisse considérable sur la période récente

- Le département de la Haute-Garonne compte 101 444 logements locatifs sociaux, soit 11% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.
- Plus de 15 000 logements sociaux ont été agréés entre 2019 et 2022, dont 30% en PLAI soit environ 4 500 agréments, avec un creux en 2020-2021 lié à la crise sanitaire (plus marqué sur les métropoles).
- Si l'on observe un effet levier des financements publics (bonus dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, règlement d'intervention du CD31), sur la part de petits logements (T1-T2) qui ont été agréés ces dernières années, la production locative sociale subit la crise du logement avec une chute des agréments en 2023, qui freine l'absorption des besoins en logements.
- En effet, le manque d'offre locative sociale et privée en zone tendue mais aussi en secteur rural est criant et ne permet pas, ou peu, l'accueil des nouveaux arrivants (actifs, saisonniers). L'offre locative privée manque ainsi sur les territoires dominés par la propriété occupante et peut jouer sur l'attractivité du département dans les prochaines années. Cette situation engendre d'ores et déjà des problématiques de recrutements sur certains secteurs puisque les actifs qui souhaitent s'installer ne parviennent pas à se loger tandis que les ménages en situation de précarité financière se voient contraints d'attendre un logement locatif social sur une durée particulièrement longue.
- Par ailleurs, les difficultés de production de logements s'accroissent dans un contexte de tension foncière importante sur la métropole, avec une spéculation sur les prix du foncier qui freine le développement de l'offre et accroît les phénomènes de concurrence.
- Au-delà des difficultés d'accès au foncier, on retrouve des opérations parfois peu en phase avec les besoins locaux (en particulier sur la première et deuxième couronne de l'aire urbaine), tandis que les territoires détendus / ruraux peinent à trouver des opérateurs pour produire des logements et des logements sociaux.
- L'ensemble de ces difficultés a fait émerger des enjeux en matière d'outillage des collectivités pour mieux identifier les fonciers disponibles, mais également en matière d'observation des besoins locaux afin de définir au mieux la programmation à venir au regard des dynamiques sociodémographiques et de marchés.

Evolution du nombre de logements commencés par année en Haute-Garonne (Sitadel2, 2023)



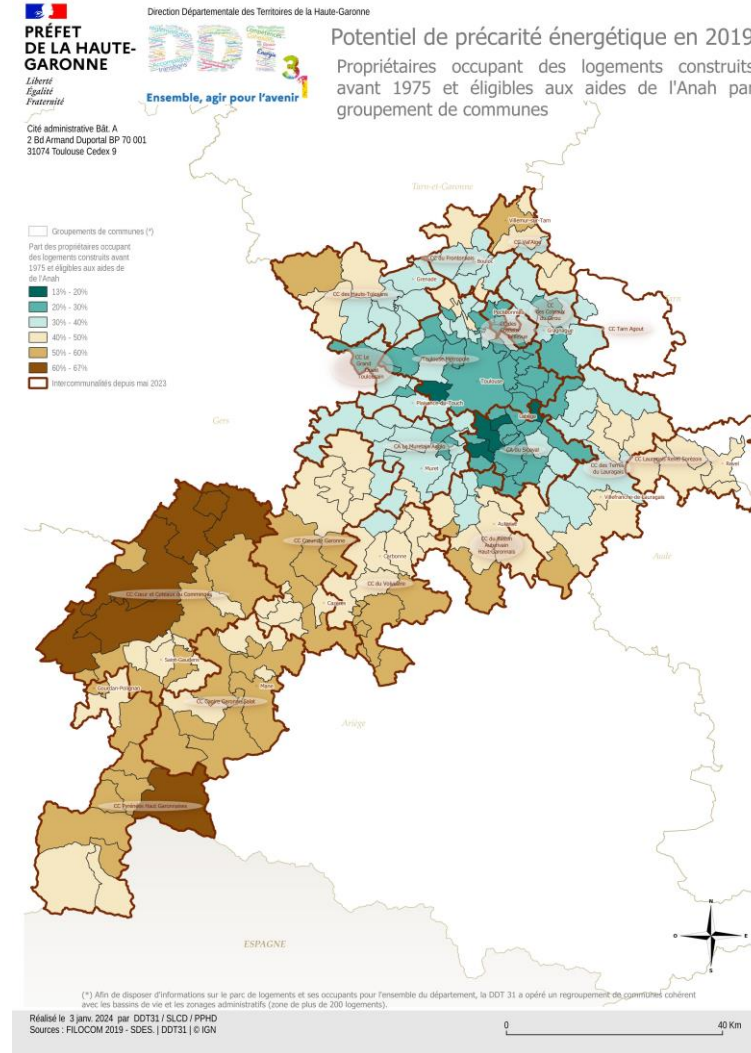
Programmation de LLS en Haute-Garonne de 2013 à 2023
- source : SISAL SIAP 2023



AXE 1.
Faire du
logement un
pilier de
l'aménagement
du territoire

Un parc existant qui nécessite d'être rénové

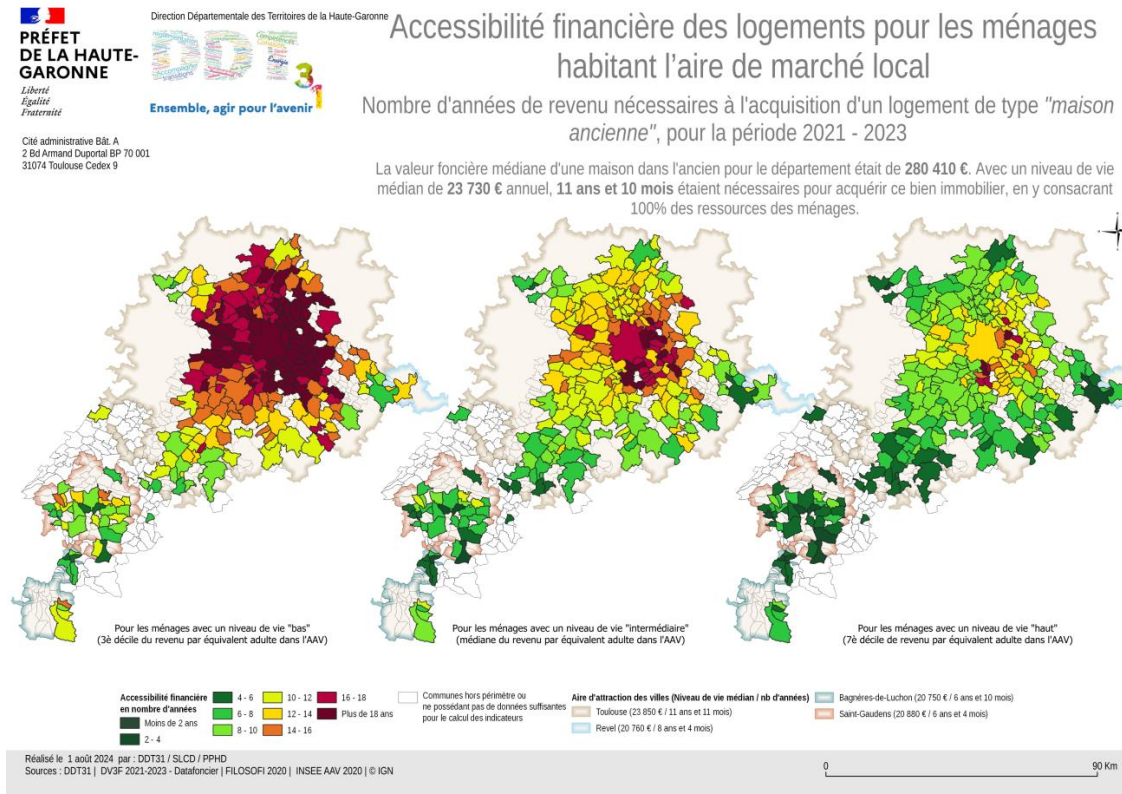
- Le parc vacant est relativement peu important mais surreprésenté dans certains centres-bourgs, certains logements sont vétustes mais bien localisés et sortent du marché de la location classique.
- A la vacance, s'ajoute l'ancienneté du parc puisque parmi les résidences principales, 37% d'entre elles ont été construites avant 1975.
- L'ancienneté des logements joue un rôle qui est loin d'être anodin dans les situations de précarité énergétique puisque les premières réglementations thermiques ont été mises en place à partir de 1970. Ainsi, dans un contexte de changement climatique, l'enjeu est de pouvoir identifier les passoires énergétiques afin d'améliorer les conditions de vie des habitants, que ce soit en hiver ou en été face aux fortes chaleurs qui ne vont cesser d'augmenter dans les prochaines années.
- De nombreuses actions sont conduites par l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement sur le territoire. Néanmoins, si elles représentent une force, leur multiplicité est également une faiblesse puisqu'elle contribue au manque de lisibilité et enraye leur bonne mobilisation.
- Les freins financiers à la rénovation, ainsi que le maquis des aides et des dispositifs peu pérennes et peu lisibles freinent l'action, en individuel comme en copropriété ; les restes à charge sont élevés, et ne permettent pas toujours la réalisation des travaux.
- En parallèle, les territoires connaissent une problématique importante d'immeubles très dégradés et menaçant ruine dans de nombreux centres bourgs, avec une grande complexité d'intervention pour les collectivités.
- L'utilisation de matériaux bio et géosourcés en construction comme en rénovation, par leurs qualités intrinsèques, concourent à l'adaptation au changement climatique. Des filières existent dans la région, cependant l'utilisation de ces matériaux reste à généraliser pour permettre des changements d'échelle de production et réduire les coûts.



AXE 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique

Un manque d'offre de logements qui ne permet pas l'accueil et la fluidification des parcours résidentiels

- Près de la moitié des étudiants rencontrent des difficultés dans la recherche d'un logement, avec une problématique du double logement forte pour le public alternant. Les principaux obstacles à surmonter sont les difficultés financières et celles de la mobilité, notamment pour les jeunes actifs non véhiculés.
- Globalement, on observe un manque d'offre à la location abordable sur l'ensemble du territoire qui est accentué par le phénomène des résidences secondaires et locations touristiques et Airbnb. Au regard de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, ce phénomène pourrait être mieux maîtrisé à l'avenir.
- Ce manque d'offre engendre des difficultés d'installation sur le territoire pour les nouveaux arrivants mais également pour les saisonniers touristiques tout au long de l'année.
- En ce qui concerne l'accession à la propriété, le nombre de transactions enregistrées fait face à une baisse globale par rapport à la période précédente. Les prix des maisons individuelles s'envolent sur l'ensemble du territoire.
- Les associations qui accompagnent les habitants ont observé des projets en accession qui ont été freinés par la crise financière, des ménages qui rencontrent de plus fortes difficultés pour accéder aux prêts bancaires. Les jeunes ménages sont les premiers pénalisés dans l'accession à la propriété sur les territoires tendus.
- Dans ce contexte, le développement d'une gamme d'offre diversifiée (offre locative, accession à la propriété) et en particulier d'une offre locative et en accession abordables (logement social, logement privé conventionnée, accession sociale...) joue un rôle essentiel dans la fluidification des parcours résidentiels et l'accès au logement à chaque étape de la vie.

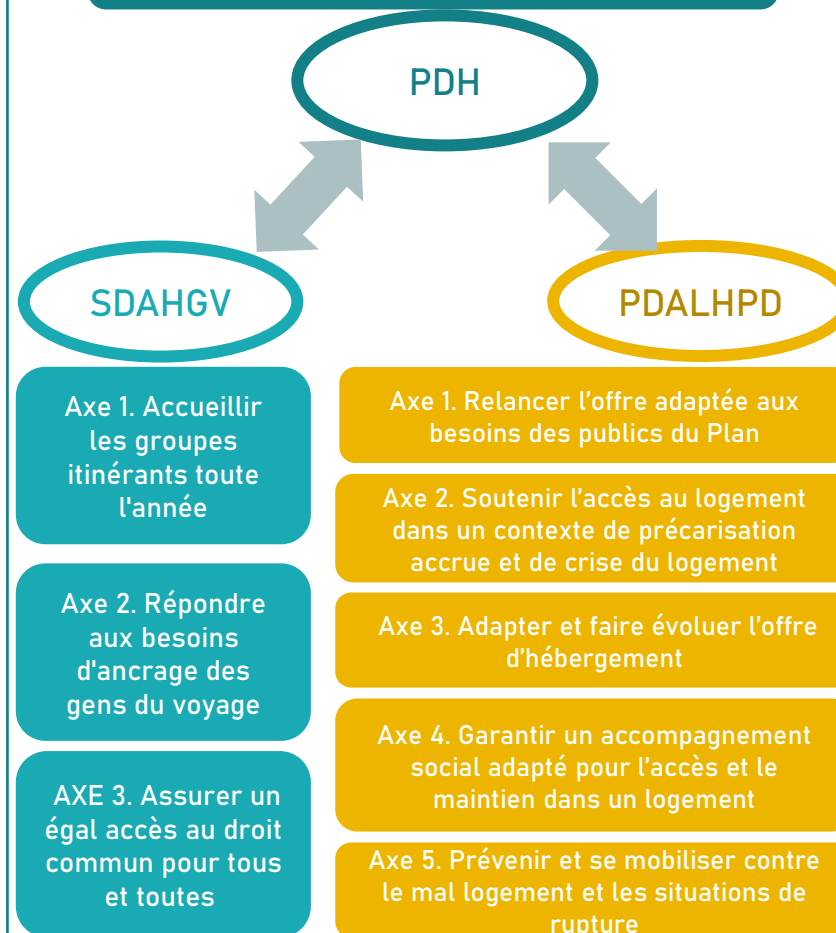


AXE 3.
Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

Des publics qui nécessitent des réponses collectives, à la croisée des 3 plans portés par le Plan Habitat

- Comme énoncé précédemment, l'élaboration du Plan Habitat s'inscrit dans un contexte de chute des demandes d'agréments de logements locatifs sociaux sur la période récente liée à de multiples freins (tension foncière prégnante, difficultés financières chez les organismes locatifs sociaux, etc.). Le manque d'offre locative sociale et privée, notamment en zone tendue mais pas uniquement, accentue les difficultés des ménages dans l'accès au logement. La baisse globale des transactions illustre également l'enraiment général des parcours résidentiels.
- La hausse significative de la demande locative sociale liée à une précarisation générale de la population induit une augmentation importante des publics prioritaires pour lesquels le PDALHPD apporte un système de labellisation afin de répondre au mieux aux besoins identifiés. Ce pourquoi afin de s'inscrire en complémentarité, l'orientation du PDH " Permettre l'accès au logement pour tous les ménages en situation de précarité " renvoie directement à l'axe 2 du PDALHPD " Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement ".
- Au-delà de leurs caractères prioritaires parmi la demande de logement social, les personnes en situation de handicap rencontrent également des difficultés dans l'accès au logement liées aux raisons suivantes : manque de logements adaptés au sein du parc locatif social (ou méconnaissance des logements qui ont bénéficié de travaux d'adaptation) et produits manquants ou qui ne correspondent pas aux attentes (localisation, absence de mixité, etc.). Malgré le déploiement récent des résidences inclusives et l'augmentation des logements sociaux agréés à destination des personnes en situation de handicap, les ménages n'obtiennent pas toujours de solutions à court terme. La poursuite de l'adaptation du parc existant et le développement de formes de logements innovantes notamment ont pour objectif de lever ces difficultés.
- Enfin, ces dernières années, la place du voyage a évolué dans le mode de vie des gens du voyage avec le besoin croissant de solutions d'ancrage. Afin de contribuer aux solutions d'accueil et d'habitat des gens du voyage, mais aussi en matière d'accompagnement social, le PDH renvoie vers les actions inscrites dans le SDAHGV.

AXE 4. Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive

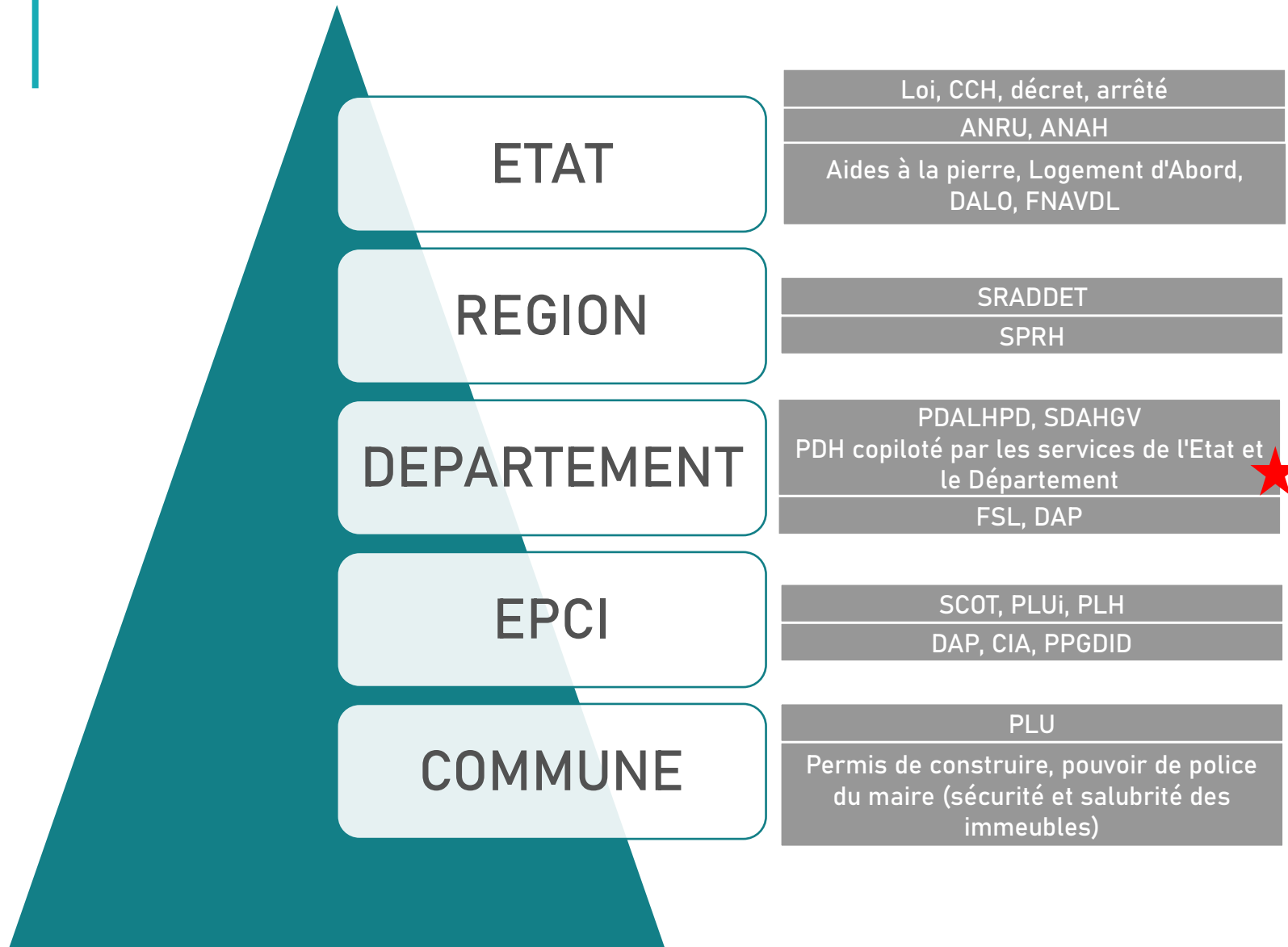


AXE 4. Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive

02

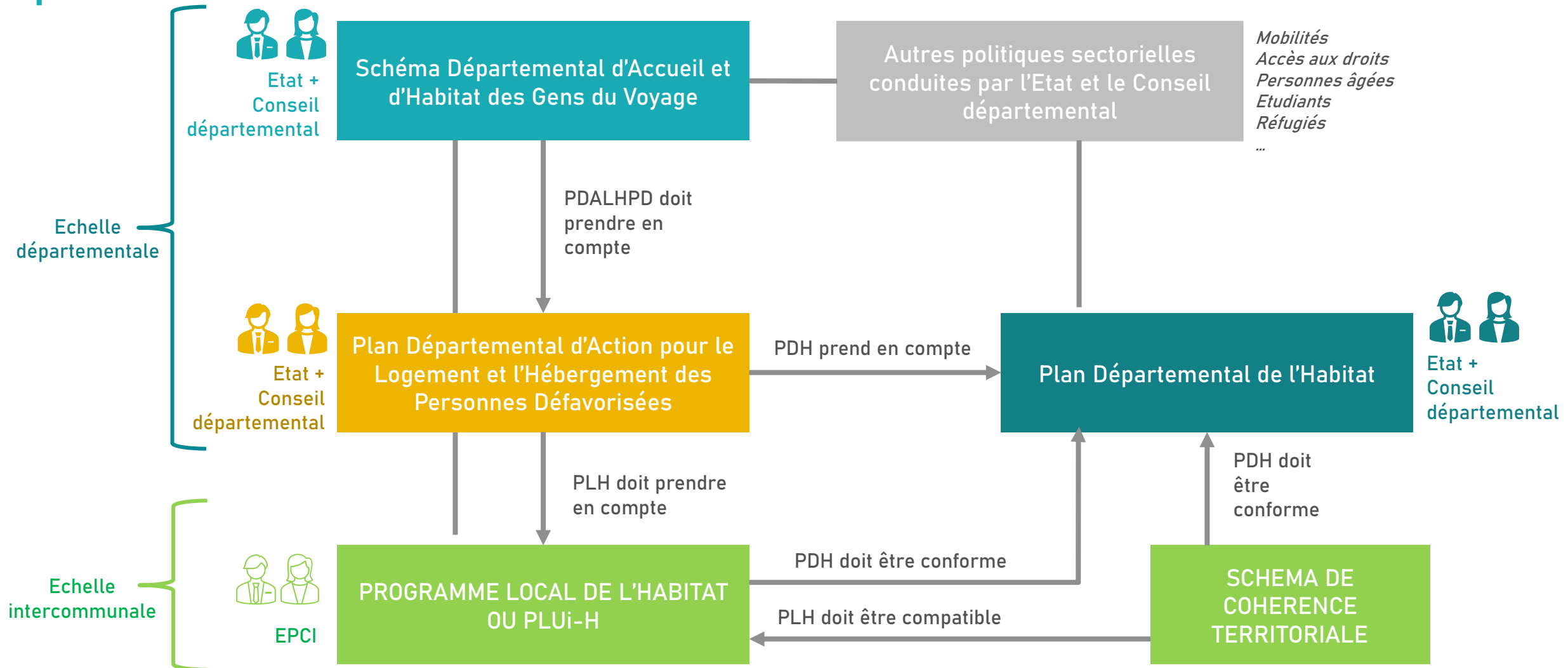
La construction du PDH, cadre réglementaire et clés de lecture

La coordination des différents documents réglementaires



- ✓ L'article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement introduit le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qui est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans les territoires non couverts par ces documents programmatiques.
- ✓ Pour rappel, le PDH est un document d'orientation et non de prescription. Mais certaines orientations sont déclinées en modalités opérationnelles au travers du plan d'action des copilotes.
- ✓ La politique de l'habitat et du logement a pour objet de : « favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de la famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'occupation. » (CCH, art. L 301-1)

L'articulation du PDH avec les documents de planification à l'échelle supra et infra communautaire



Un enjeu de coordination et de cohérence avec les différentes politiques publiques du territoire (1/2)

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Schéma Régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (2021-2023)									
	5 PIG (prorogés en 2024)				Pactes territoriaux (2025-2030)					
	Règlement FSL (2019-2023)			Nouveau règlement FSL (2023)						
	Schéma départemental de la protection de l'enfance (2021-2025) Projet Territorial de Santé Mentale (PTSM) (2021-2025)									
				Schéma départemental en faveur des personnes âgées / en situation de handicap (2024-2028)						
	Schéma d'amélioration de la vie étudiante (2021-2026)									

SCoT	Période
Nord Toulousain [en révision]	Approuvé en 2012
Pays Lauragais [en révision]	Approuvé en 2012
Grande Agglomération Toulousaine [en révision]	Approuvé en 2017, mis en compatibilité en 2021
Pays Sud Toulousain [en révision]	Approuvé en 2018
Pays Comminges Pyrénées	Approuvé en 2019

Un enjeu de coordination et de cohérence avec les différentes politiques publiques du territoire (2/2)

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PLH CC Cœur de Garonne (2019-2025)										
		PLH CA Le Muretain Agglo (2022-2028)								
		PLH CC Cœur et Coteaux du Comminges (2022-2028)								
PLH CC CA du Sicoval (2017-2024)					PLH CA du Sicoval (2025-2030) - en phase de finalisation					
PLH CC Le Grand Ouest Toulousain (2017-2024)					PLH CC Le Grand Ouest Toulousain (2025-2030) - en phase de finalisation					
PLH CC du Frontonnais (2018-2024)				PLH CC du Frontonnais - en cours de révision (prescription en 2024)						
					PLUiH Toulouse Métropole (2025-2035) - en phase de finalisation					
PLH CC du Volvestre - en cours d'élaboration (prescription en 2019)										
		PLH CC du Bassin Auterivain Haut-Garonnais - en cours d'élaboration (prescription en 2022)								
		PLH CC des Hauts-Tolosans - en cours d'élaboration (prescription en 2022)								
CIA : Toulouse Métropole, CA Le Muretain Agglo, CA du Sicoval (en cours d'élaboration)										
Délégation des aides à la pierre : Toulouse Métropole, CA Le Muretain Agglo, CA du Sicoval, Conseil départemental										

Clefs de lecture du plan d'actions du PDH

Des constats

- Les rappels des constats sont issus de l'évaluation et du diagnostic qui ont été élaborés sur la période de novembre 2023 à mars 2024.
- L'évaluation et le diagnostic ont fait l'objet de nombreux temps de concertation afin d'être enrichis et de cerner au mieux les besoins du département tant sur le volet quantitatif que qualitatif.
- Ce sont ainsi plus d'une vingtaine d'entretiens, 5 rencontres territoriales (qui ont réunies près de 200 participants), des ateliers avec les habitants, un séminaire partenarial (120 participants) qui ont été réalisés afin de disposer d'orientations réalistes et en adéquation avec les besoins des partenaires.

...aux axes déclinés en orientations

- La construction du diagnostic et la concertation conduite tout au long de la démarche ont permis de faire émerger les grands enjeux du PDH.
- Ces enjeux se traduisent par 4 grands axes déclinés en orientations qui doivent permettre de répondre aux besoins identifiés.
- Les orientations ont également été présentées à l'ensemble des EPCI afin de cibler les priorités de manière territorialisée.

...aux objectifs

Les orientations sont elles-mêmes déclinées en objectifs détaillés sur la base d'un format qui propose :

- Des objectifs de production quantitatifs et qualitatifs
- Des objectifs en matière d'observation et de porter à connaissance
- Des objectifs en matière de pilotage, d'animation et de mise en réseau

Ces éléments se traduisent par le biais des pictogrammes présentés ci-dessous.



OBJECTIFS



OBSERVATION



ANIMATION &
PARTENARIATS

...aux actions

- Tous les objectifs ne sont pas déclinés en actions opérationnelles.
- Les actions proposées ont été coconstruites avec les partenaires du département sur la base d'ateliers qui ont été animés sur 4 jours au mois de juin 2024. Ces journées avaient pour objectifs de travailler collectivement sur les modalités opérationnelles du Plan Habitat.
- Ainsi, 3 demi-journées ont été consacrées aux thématiques du PDH afin de proposer des solutions en matière de planification et de production, d'adaptation et de réhabilitation des logements au regard des besoins des populations et des enjeux environnementaux.
- Ces solutions se matérialisent par des actions opérationnelles tournées vers des modalités d'animation, d'observation et d'accompagnement à destination de l'ensemble des partenaires sur différents sujets traités par le PDH (ingénierie, outils, expérimentations, etc.).

03

Les orientations du PDH et le plan d'actions des copilotes

Plan Départemental de l'Habitat



AXE 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire

AXE 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique

AXE 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

AXE 4. Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive

Les orientations

- 1.1 Relancer la production de logement social et le positionner comme outil des politiques d'aménagement
- 1.2 Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs
- 1.3 Impulser des stratégies foncières locales en faveur de l'habitat
- 1.4 Accompagner et mobiliser autour de la revitalisation des territoires

- 2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation
- 2.2 Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique
- 2.3 Produire et rénover en favorisant l'utilisation de techniques et matériaux durables dans une logique de sobriété des bâtiments

- 3.1 De la décohabitation à l'installation, répondre aux besoins en logements des habitants sur le territoire
- 3.2 Résider et évoluer au sein d'un territoire
- 3.3 Accompagner le vieillissement et les modes d'habiter des personnes âgées
- 3.4 Habiter ensemble ? Evolutivité des formes d'habitat et modes d'habiter

- 4.1 Permettre l'accès au logement pour tous les ménages en situation de précarité
- 4.2 Permettre l'inclusion par le logement pour les personnes en situation de handicap
- 4.3 Développer des projets en faveur de l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Axe 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire

Des constats

Constats transversaux

- 101 444 logements locatifs sociaux, soit 11% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales : plus de 15 000 logements sociaux agréés entre 2019 et 2022, dont 30% en PLAI soit environ 4 000 agréments avec un creux en 2020-2021 lié à la crise sanitaire (plus marqué sur les métropoles). Un effet levier des financements publics sur les T1 et T2 qui ont été agréés ces dernières années
- Une chute du nombre d'agréments de logements sociaux en 2023
- 49 communes SRU, 13 communes ont plus de 20% de logements locatifs sociaux
- Un manque d'offre locative sociale et privée en zone tendue mais aussi en secteur rural pour permettre l'accueil des nouveaux arrivants (actifs, saisonniers)
- Un parc social concentré sur les territoires tendus : une tension foncière importante sur la métropole, avec une spéculation sur les prix du foncier qui freine le développement de l'offre et accentue les phénomènes de concurrence
- Application du Zéro Artificialisation Nette qui incite à encourager la rénovation du bâti ancien vacant et dégradé
- Globalement un manque d'offre locative privée, notamment en zone tendue - Une offre locative privée peu présente sur certains territoires dominés par la propriété occupante
- Ce manque d'offre locative privée peut jouer sur l'attractivité du département dans les prochaines années
- En première et deuxième couronne : des opérations parfois peu en phase avec les besoins locaux
- Des difficultés d'accès au parc privé pour certains publics en situation de précarité et le développement des marchands de sommeil dans le parc ancien et dégradé
- Une offre locative sociale insuffisante et inégalement répartie dont la production ralentie
- Sur les territoires détendus : un manque d'opérateurs (les opérateurs sont concentrés en 1ère et 2ème couronne de la métropole) et une difficulté à les mobiliser sur les petits projets

...aux orientations

1.1 Relancer la production de logement social et le positionner comme outil des politiques d'aménagement

1.2 Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs

1.3 Impulser des stratégies foncières locales en faveur de l'habitat

1.4 Accompagner et mobiliser autour de la revitalisation des territoires

Des orientations



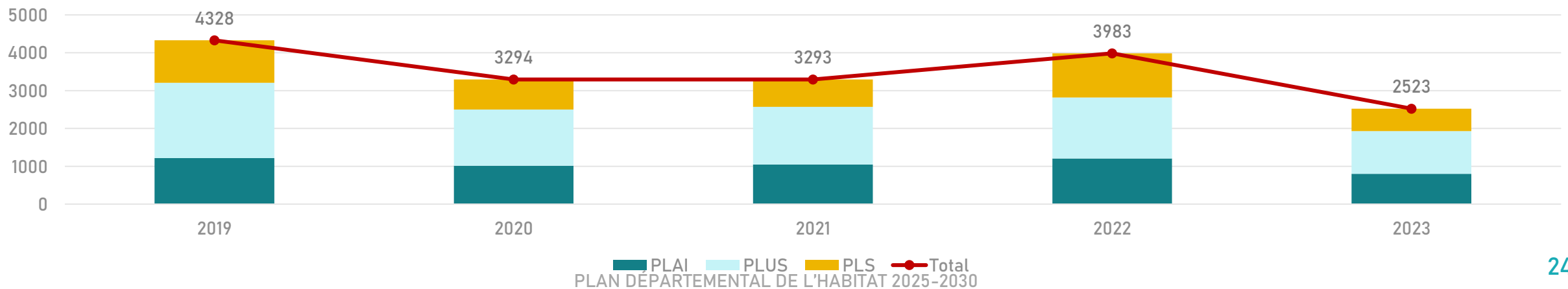
...aux objectifs

1.1 Relancer la production de logement social et le positionner comme outil des politiques d'aménagement

Répondre aux besoins en logements sociaux pour tous les ménages éligibles en couvrant les territoires qui manquent d'offre locative

- Relancer la production de logements locatifs sociaux en lien avec les besoins locaux
- Impulser des opérations en acquisition/amélioration en centres-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs
- Inscrire les objectifs de production de logements locatifs sociaux et d'opérations en acquisition/amélioration dans les documents programmatiques : PLH, PLU, PLUi, PLUi-H... et les délégations des aides à la pierre
- Améliorer la coordination entre les acteurs publics pour soutenir la production de logement sociaux
- Développer le conventionnement du parc privé

Evolution du volume de logements locatifs sociaux financés (agréments) par an et par type de financement -Source : SISAL SIAP 2023



1.1 Relancer la production de logement social et le positionner comme outil des politiques d'aménagements (1/3)

Répondre aux besoins en logements sociaux pour tous les ménages éligibles en couvrant les territoires qui manquent d'offre locative sociale

➤ Relancer la production de logements locatifs sociaux en lien avec les besoins locaux

Le département de la Haute-Garonne compte aujourd'hui 101 444 logements locatif sociaux, représentant ainsi 11% de logements parmi les résidences principales. Si ce volume représente une part significative à l'échelle régionale (1/3 de l'offre locative sociale régionale en Haute-Garonne), les enjeux en matière de couverture territoriale sont importants. En effet, l'offre est concentrée au sein des territoires tendus, alors que les territoires ruraux présentent une offre sociale relativement faible et inégalement répartie. Le volume de quartiers prioritaires de la politique de la ville n'est pas anodin (19), tout comme celui des communes SRU (49) dont les besoins en matière de production peinent à être couverts dans un contexte de pression foncière et de difficultés croissantes rencontrées par les bailleurs sociaux sur la période récente. Rappelons par ailleurs qu'une majorité des ménages est éligible au logement social. Habitat Social en Occitanie estime cette part entre 70 et 75 % à l'échelle régionale.

La crise sanitaire a nettement contribué au ralentissement de la production entre 2020 et 2021 tandis que l'année 2023 se caractérise par une chute nette des agréments délivrés dans un contexte de crise globale du logement et du secteur de la construction. Néanmoins, selon les caractéristiques des territoires, entre pôles urbains et zones rurales, cette baisse de la production varie. Plusieurs facteurs peuvent contribuer à favoriser ou freiner ce phénomène : la présence ou le manque d'opérateurs sur certaines zones, les difficultés d'accès au foncier prégnantes qui engendrent un ralentissement de sorties des opérations, etc. Pour autant, les partenaires ont largement fait remonter, lors des temps de concertation, les besoins en logements locatifs (sociaux mais aussi privés). Ces difficultés conduisent les acteurs à faire appel à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), un mode de production qui ne répond pas toujours aux besoins identifiés en matière de logements.

Tous sont unanimes : un manque de logements persiste afin d'accueillir les ménages décohabitants et ceux qui souhaiteraient s'installer sur le département, et ce, quel que soit le territoire. Le manque de logement locatif social se traduit particulièrement sur les segments à très bas loyers (type PLAI et PLAI adaptés) ainsi que les petits (T1-T2) et très grands logements (T5+). Si la programmation récente enregistre une évolution en ce sens (augmentation de la part des PLAI et des petites typologies), l'augmentation de la demande et le niveau de tension ne cessent d'augmenter.

Ce pourquoi, afin de répondre aux besoins en logements locatifs sociaux, le PDH évalue le besoin en logement social à 34,4% de la production totale : 21 000 à 26 000 logements sociaux sur la période 2025-2030 soit 3 500 à 4 300 logements sociaux par an, et fixe les objectifs suivants :

- Répondre au besoin en logement social par le développement de la production neuve et de l'acquisition-amélioration
- Décliner la production en priorité dans les polarités et en centre-bourg (en lien avec l'orientation 1.4) en lien avec l'aménagement du territoire et les axes de mobilités
- Orienter la production de logements sociaux selon les besoins :
 - Production de 40% de PLAI sur le total PLUS/PLAI, dont au moins 10% de PLAI adapté
 - Réalisation de petits et grands logements (T1, T2, T5+) pour toutes les opérations situées à proximité des services et des zones d'emplois
- Assurer un suivi des PLAI et PLAI adaptés à toutes les échelles de la planification, de la programmation à la livraison
- Maîtriser la production réalisée en VEFA, en volume et en qualité afin de s'assurer qu'elle corresponde aux besoins
- Développer et augmenter la VEFA inversée en s'appuyant sur les compétences des bailleurs en matière d'aménagement



PDALHPD - Orientation 1.1 –
ACTION 1. Produire des
logements locatifs sociaux
adaptés aux besoins sur les
territoires

1.1 Relancer la production de logement social et le positionner comme outil des politiques d'aménagement (2/3)

➤ Impulser des opérations en acquisition amélioration en centres-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs

Face à l'augmentation des logements vacants sur certains territoires et dans un objectif de ZAN qui encourage à limiter l'artificialisation des sols, les collectivités se sont saisies depuis plusieurs années des dispositifs de revitalisation des centres-bourgs. Nombreux sont ces derniers, et le département jouit aujourd'hui d'une couverture globale de son territoire assurée par des opérations de l'ANAH (PIG, OPAH, PIG départemental) auxquelles s'ajoutent 21 communes labellisées Petites Villes de Demain et Action Cœur de Ville, mais aussi d'un observatoire consolidé et des études qui permettent des éclairages territoriaux sur la vacance.

En parallèle, les établissements publics fonciers développent des stratégies d'accompagnement pour sécuriser les opérations d'aménagement et de transformation du parc, en mettant notamment en place des mécanismes de portage ou de décôte pour permettre la réalisation de programmes d'intérêt public.

La multiplicité de ces dispositifs constitue néanmoins une faiblesse puisqu'elle contribue à atténuer leur lisibilité respective. En effet, la méconnaissance de certains dispositifs / outils ne permet pas leur appropriation, et par conséquent leur bonne mobilisation. A titre d'exemple, les témoignages concourent vers une mobilisation des établissements publics fonciers trop tardive dans la définition et la mise en œuvre d'un projet. L'opérateur ne peut pas apporter de réponse satisfaisante aux sollicitations qui interviennent a posteriori des démarches engagées par les communes. C'est pourquoi des éclairages sur l'existence des acteurs, de leurs outils et des process à engager ont été suggérés par les partenaires concertés.

Par ailleurs, d'autres difficultés sont rencontrées par les acteurs de l'habitat :

- un manque de moyens humains, financiers et d'ingénierie pour conduire les stratégies
- des financements publics insuffisants et/ou complexes à mobiliser pour intervenir sur l'habitat très dégradé et les immeubles menaçant ruines, dans un contexte où le changement climatique (retrait / gonflement des argiles) risque d'amplifier les phénomènes de dégradation du bâti
- des opérations complexes et coûteuses à réaliser, avec des difficultés à équilibrer les opérations
- la nécessaire prise en compte des besoins en stationnement au sein des villages qui ne disposent pas de services de mobilités dans un contexte où la voiture est prédominante pour effectuer les trajets domicile-travail quotidiennement
- des exigences parfois jugées trop élevées liées aux Architectes des Bâtiments de France qui freinent la mise en œuvre des projets

Afin de répondre à ces préoccupations, il est proposé de :

- Mobiliser les partenaires le plus en amont possible des projets : établissements publics fonciers, communes, bailleurs sociaux
- Développer les actions partenariales avec les bailleurs sociaux
- Renforcer la connaissance des dispositifs : connaissance du foncier, outils d'urbanisme et juridiques tels que le bail à réhabilitation
- Promouvoir auprès des communes la mise en place de projets multisites et de projets d'ensemble à l'échelle de l'îlot
- S'appuyer sur les compétences des acteurs du logement social pour le développement de projets de transformation dans l'existant (recyclage urbain, changement d'usage de bâtiments tertiaires, réinvestissement de friche à destination d'habitation, densification, transformation de logements privés en logements sociaux) et d'acquisition-amélioration, notamment en les associant en amont dans le périmètre ORT des Petites Villes de Demain afin de répondre aux enjeux de sobriété de la bifurcation écologique.

1.1 Relancer la production de logement social et le positionner comme outil des politiques d'aménagements (3/3)

➤ Inscrire les objectifs de production de logements locatifs sociaux et d'opérations en acquisition/amélioration dans les documents programmatiques : PLH, PLU, PLUi-H et les délégations des aides à la pierre

L'acquisition-amélioration est une modalité de production de logement social, mise en œuvre par les bailleurs sociaux, consistant en l'acquisition d'un bâti ancien, souvent dégradé (logement ou non), immédiatement suivie de travaux de transformation, généralement relativement importants. Cette production de logements à partir d'un bâti existant, sur un foncier donc déjà artificialisé, répond aux enjeux de sobriété foncière auxquels les élus locaux ont l'obligation de répondre dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience. Elle permet également de développer l'offre sociale dans les centres-bourgs, à proximité des axes de mobilité et des services.

Ainsi, dans un contexte où le développement de logements repose sur le renouvellement urbain, les orientations des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) deviennent particulièrement marquées en ce sens. Le cadre réglementaire conduit les acteurs à se projeter avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les projets communaux sont ainsi plus que jamais soucieux d'offrir un cadre de vie attractif, en adéquation avec les aspirations des habitants et les enjeux environnementaux.

Pourtant, malgré l'intérêt partagé pour ce type de production, l'acquisition/amélioration se heurte à des problématiques de mise en œuvre en raison de son coût important induit par des travaux de remise aux normes conséquents. Les acteurs concertés ont souhaité être davantage accompagnés et aiguillés en matière d'ingénierie sur ce segment. C'est pourquoi, il est proposé notamment de :

- Développer les actions d'animation et de sensibilisation auprès des communes (partage de la connaissance du besoin, visites d'opérations...) pour renforcer l'articulation entre les besoins des territoires et les programmations de logements sociaux
- Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires
- Travailler les clauses de mixité des PLU et PLUi afin d'améliorer leur opérationnalité, en renforçant les outils d'ER et d'OAP.

➤ Améliorer la coordination entre les acteurs publics pour soutenir la production de logement sociaux

- Améliorer la coordination entre les acteurs publics (collectivités territoriales, délégataires, aménageurs, établissements publics fonciers...) pour renforcer la synergie et la complémentarité des interventions et faciliter leur mise en œuvre (accès au foncier, financements, ...)
- Articuler et stabiliser dans la durée les modalités de financements de l'Etat (aides déléguées) et des collectivités afin de sécuriser les équilibres d'opérations
- Renforcer les interventions publiques coordonnées en réponse aux besoins identifiés sur les territoires (cumul des forces autour des projets exemplaires)

➤ Développer le conventionnement du parc privé

- Promouvoir le conventionnement ANAH pour développer une offre sociale alternative en diffus dans les territoires
- Accompagner les bailleurs privés pour sécuriser et pérenniser le conventionnement des logements



PDALHPD - Orientation 1.3 – ACTION 3 . Développer l'IML (location/sous-location et mandat de gestion) sur l'ensemble du territoire départemental

Des orientations



...aux objectifs

1.2 Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs

Répondre aux besoins en logements en définissant des stratégies locales basées sur l'observation et l'analyse des besoins sur le territoire Haut-Garonnais

- Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins, à l'échelle des bassins de vie
- Développer une stratégie Habitat sur les territoires, en s'appuyant sur les Programmes Locaux de l'Habitat
- Observer les besoins en logements en lien avec l'économie, l'emploi et la mobilité pour accroître la connaissance et l'appropriation des éléments d'observation
- Mettre en réseau les acteurs (opérateurs / bailleurs / associations / communes/ délégataires) pour une meilleure prise en compte du besoin en amont de la programmation

Territoire	Période	Type de document	Objectif de production global	Objectif de production annuel
CC Le Grand Ouest Toulousain	2025-2030	PLH	2 100 logements produits entre 2025 et 2030	350 logements par an
CA du Sicoval	2025 - 2030	PLH	5 400 logements produits entre 2025 et 2030	900 logements par an
CC du Frontonnais (en révision)	2018 - 2024	PLH	1920 logements produits entre 2011 et 2030	320 logements par an
CC Cœur de Garonne	2019-2025	PLH	1 800 logements produits entre 2019 et 2024	300 logements par an
CA Muretain Agglo	2022 - 2028	PLH	7 386 logements produits entre 2022 et 2027	1 231 logements par an
CC Cœur et Coteaux du Comminges	2022 - 2028	PLH	1 157 logements produits entre 2022 et 2028	193 logements par an
Toulouse Métropole	2025-2035	PLUi-H	72 000 logements produits entre 2025 et 2035	7 400 logements par an
CC du Volvestre	En cours d'élaboration (PLH) Prescription en 2019			
CC du Bassin Auterivain Haut-Garonnais	En cours d'élaboration (PLH) Prescription en 2022			
CC des Hauts Tolosans	En cours d'élaboration (PLH) Prescription en 2022			

1.2 Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs (1/4)

Répondre aux besoins en logements en définissant des stratégies locales basées sur l'observation et l'analyse des besoins sur le territoire Haut-Garonnais

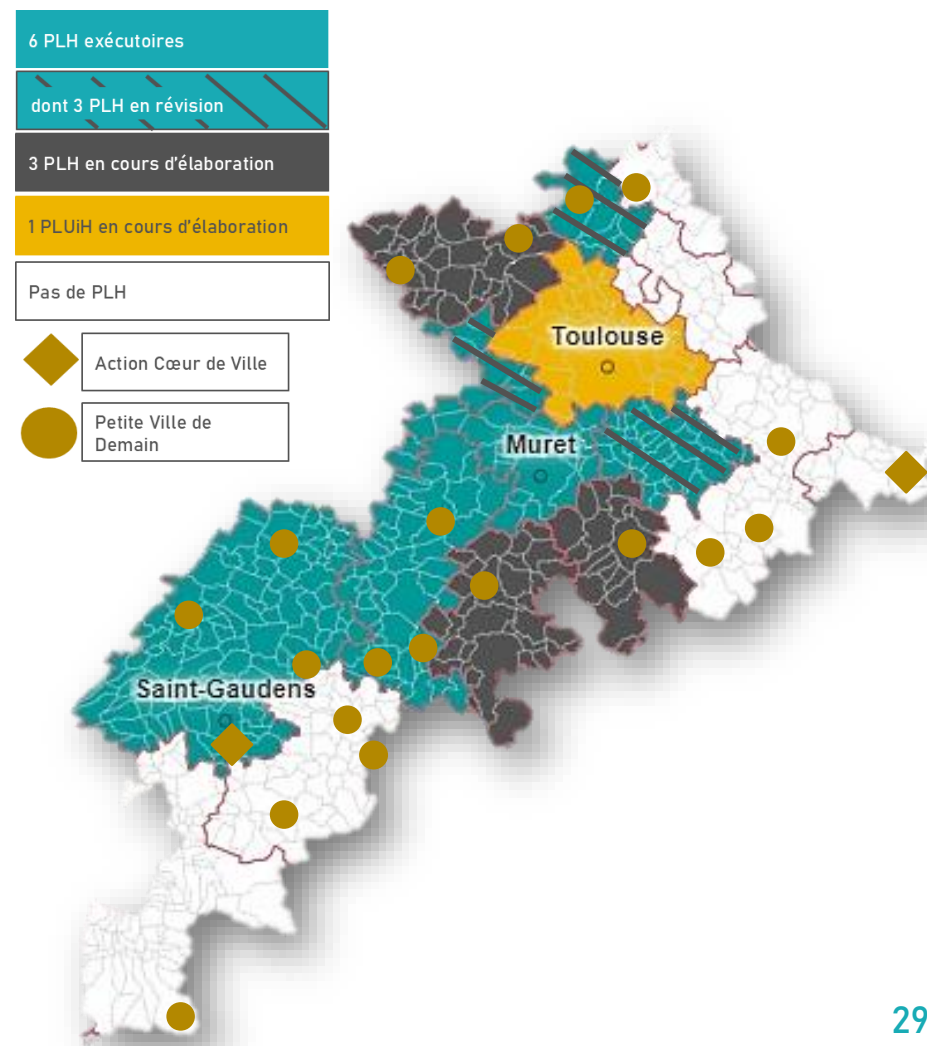
La relance de la production de logements ne pourra se mettre en œuvre sans une connaissance fine des besoins à l'échelle territoriale. En effet, la programmation ne peut être construite uniquement sur la base de perceptions remontées par les acteurs locaux. Afin de conforter les besoins identifiés quotidiennement par les partenaires et les communes, un travail fin d'observation et de calibrage des besoins est proposé.

De plus, le contexte socio-économique et politique à l'échelle nationale semble introduire une période de fortes difficultés pour l'ensemble des ménages. Les stratégies mises en place localement doivent donc répondre au mieux en s'adaptant aux crises et aux incertitudes ; à l'évolution des conditions de vie des ménages qui impacteront les besoins en logement.

Pour cela, plusieurs leviers sont ainsi identifiés :

- Tout d'abord l'appui et la coordination avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) qui permettent une analyse fine des besoins à l'échelle intercommunale.
- En parallèle, la montée en puissance de l'observatoire départemental de l'habitat, notamment sur les volets économique, l'emploi, et les mobilités. En effet, de nombreux acteurs ont souligné le manque d'offre pour les actifs présents, ou à venir, sur le département. C'est pourquoi, il est proposé d'améliorer la connaissance des besoins en logements des entreprises et salariés afin de mesurer de manière fine les besoins des actifs.
- Enfin, la mise en réseau des acteurs et le partage des connaissances de chacun est primordial. Collectivement, le croisement des observations permettra de définir des diagnostics précis, tant sur le volet quantitatif que qualitatif, des besoins de production en logements en amont de leur programmation.
- Ce travail de mise en musique des partenaires et de leurs connaissances sera mis à profit de la stratégie habitat au sens large et contribuera en partie à répondre aux besoins des ménages.

Le rôle du PDH ici est de piloter une programmation de logements au niveau quantitatif (répondre aux besoins en termes de volumes, en lien avec les revenus des ménages) mais aussi au niveau qualitatif (attentes, aspirations). L'ensemble de ces propositions se traduit par les objectifs déclinés ci-après.



1.2 Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs (2/4)

- Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins, à l'échelle des bassins de vie
 - Un besoin en logements estimé autour de 62 000 à 76 000 logements sur la période 2025-2030, soit 10 300 à 12 700 logements par an
 - Garantir la qualité des projets (adéquation besoin/offre, qualité des logements, réflexion sur le type de produit en lien avec la proximité des services)
 - Prendre en compte les besoins liés aux évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées)
- Développer une stratégie Habitat sur les territoires, en s'appuyant sur les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)
- Observer les besoins en logements en lien avec les capacités financières des ménages, l'emploi, les services et la mobilité pour accroître la connaissance et l'appropriation des éléments d'observation
 - Identifier les fournisseurs de données et les modalités de partage, notamment via l'observatoire de l'habitat 31
 - Développer les connaissances des dynamiques et fragilités sociales pour l'accès et le maintien dans le logement
 - Identifier les acteurs de la connaissance des besoins en logements des entreprises et salariés et œuvrer à mieux relier la territorialisation des besoins en logements à l'économie, à l'accès aux bassins d'emploi (mobilités)
- Mettre en réseau les acteurs (opérateurs / bailleurs / associations / communes / délégataires) pour une meilleure prise en compte du besoin en amont de la programmation
 - Favoriser la connaissance et l'appropriation des éléments d'observations auprès des territoires et des partenaires
 - Sensibiliser l'ensemble des partenaires (promoteurs, élus, etc.) sur l'adéquation entre les opérations et les besoins identifiés et faire connaître les outils d'observation disponibles
 - Etablir des partenariats avec le monde économique via Action Logement, pour permettre l'identification des besoins des actifs en matière de logement
 - Promouvoir la réalisation de diagnostics communaux sur les besoins en termes de logements, et notamment pour les communes touristiques la réalisation de diagnostic de logements des saisonniers

BESOINS



OBSERVATION



RESEAUX



1.2 Accompagner la production de logements pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs (3/4)

FOCUS SUR L'ESTIMATION DE BESOINS EN LOGEMENT

Des besoins en logements pour la période 2025-2030 ont été construits en utilisant OTELO (outil de territorialisation des besoins en logement), intégrant les derniers scénarios du modèle OMPHALE de l'INSEE. Ces travaux peinent à capter les évolutions particulières de la grande agglomération toulousaine.

A partir de l'observation des tendances d'évolution des nombres de ménages et de leur taille, le scénario démographique haut a été sélectionné pour la grande agglomération toulousaine. Un desserrement des ménages suivant la tendance actuelle, ainsi qu'une accélération de ce desserrement ont été simulés.

A partir de ces éléments, et des discussions sur les documents PLH en vigueur et en cours de révision et SCOT en cours de révision, le besoin potentiel en logements pourrait s'établir entre 8 500 et 10 500 logements par an entre 2025 et 2030.

Otelo est un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema.

1

La notion de besoin en logement

Le besoin en logement vient mesurer l'écart entre le volume d'offre existante et le volume de ménages à loger à un instant t (dont une part est déjà logée).

La notion de besoin s'inscrit et évolue dans le temps.

Le besoin actuel correspond à un déficit d'offre actuelle, ce que l'on nomme besoin en stock dans la méthode OTELO.

Il s'agit des besoins des ménages du territoire vivant hors logement (hébergés en structure ou chez un tiers), des ménages aux conditions de logement non satisfaisantes (ménage vivant dans un logement trop onéreux, ménage vivant dans un logement vétuste, ménage en situation de suroccupation, etc.), ainsi que des besoins des ménages logés dans le parc social et qui souhaiteraient évoluer.

Le besoin à une date projetée, ici fin 2030, échéance du plan habitat, est appelé besoin en flux, et résulte d'une projection du parc de logements selon plusieurs hypothèses : le nombre de nouveaux ménages accueillis (dépendant du scénario démographique et du rythme d'évolution du desserrement), le taux de résidences secondaires « cible » et le taux de vacance « cible », ainsi que l'évolution intrinsèque du parc (renouvellement et disparition de logements).

Le cumul de ces deux formes de besoin forme le besoin total en logements. Il est présenté pour la période de 6 ans du PDH (2025-2030) et par an. Il s'agit d'un besoin en logements nouveaux, « nets » d'un réinvestissement du parc existant (réduction de la vacance, changement d'usage au profit du logement). Ces chiffres servent à éclairer les stratégies globales et il est possible d'utiliser OTELO pour tester différents scénarios d'accueil, de résorption des situations de mal logement, et de reconquête du parc existant.

Les hypothèses présentées sont celles qui sont considérées comme les plus probables, au vu de l'évolution récente du territoire et de sa structure de population actuelle, sans présager de nouvelles actions fortes en matière de politique de l'habitat.

Précaution/attention

Le PDH évalue les besoins en logement à l'échelle de chaque territoire, pour répondre aux besoins des ménages du territoire ainsi qu'aux besoins d'accueil en prenant en compte la trajectoire résidentielle. Le PDH ne définit pas d'objectifs de production à atteindre.

Ces niveaux de besoins en logement sont à mettre en regard :

- des besoins qualitatifs sur le territoire autant en location qu'en accession : il ne s'agit pas uniquement de logements à destination de familles, il peut s'agir de solutions dédiées aux personnes vieillissantes, à des actifs qui cherchent à se loger provisoirement le temps d'une période d'essai, de parents isolés en séparation à la recherche d'un logement locatif, etc.
- de la territorialisation des besoins, pour orienter la production dans les centralités, en proximité des pôles de services, des zones d'emplois et des axes de mobilité.
- des objectifs de sobriété foncière et de non-artificialisation : ils ne présagent pas des formes urbaines à utiliser pour répondre à ce besoin et ne peuvent servir de justification à une ouverture de droits à construire.

2

La définition d'un indice de tension

Un indice témoignant de la tension de marché permet d'approcher à l'échelle des EPCI l'acuité des besoins en logement social des ménages.

Le calcul d'un indice composite permet de témoigner de la tension du marché locatif social, qui ne se fonde pas uniquement sur la demande exprimée recensée dans SNE (Système National d'Enregistrement).

Les indicateurs considérés sont :

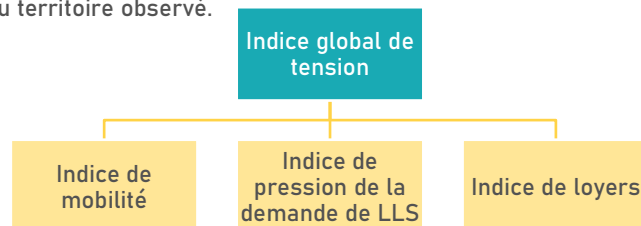
- le taux de mobilité dans le parc social,
- Le niveau de pression de la demande (ratio Demande SNE hors mutations/attribution SNE),
- L'écart entre le niveau de loyer dans le parc social et dans le parc privé.

L'indice de mobilité et l'indice de pression de la demande sont rapportés à la valeur moyenne observée en Haute-Garonne : un indice égal à 100 représente le niveau moyen observé en moyenne en Haute-Garonne.

L'indice de loyers correspond au ratio entre le loyer moyen dans le parc social et le loyer moyen de la commune présentant les niveaux les plus élevés du territoire considéré.

Chaque indice est calculé sur une moyenne de 3 ans (2020 à 2022).

Ces indices sont calculés à l'échelle des EPCI et à l'échelle du cahier de territoire. La moyenne de ces trois indices constitue l'indice global de tension du marché locatif social du territoire observé.



3

La méthodologie de calcul des besoins de production en LLS en 2 étapes

1. CALCUL DE L'INDICE GLOBAL DE TENSION

- Calcul de l'indice composite par EPCI et par territoire de SCOT, résultant de la moyenne de l'indice de mobilité, de l'indice de loyers (ratio public/privé) et de l'indice de pression de la demande de logement social.

2. ESTIMATION DE LA PART DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX A PRODUIRE

- L'estimation de la part de la production à réaliser en logement social résulte directement de l'indice global de tension, par application d'un taux progressif en fonction de l'indice.
- Ce taux progressif est obtenu par interpolation linéaire à partir des points de référence suivants :
 - taux de 10% pour un indice global de tension égal à 50
 - taux de 25% pour un indice global de tension égal à 100
 - taux de 40% pour un indice global de tension égal à 150
- L'application de ce taux aux besoins en logements calculés à partir de la méthode OTELO permet d'estimer le besoin de production de logements sociaux.

Précaution/attention

Ces niveaux de besoins en logement sociaux sont à mettre en regard :

- des besoins qualitatifs pour répondre aux besoins des territoires et à la demande tant sur la taille des logements que sur le niveau de loyer et l'adéquation avec les ressources des ménages, et une localisation à proximité des centralités, des services d'accompagnement et des axes de mobilité.
- de la territorialisation des besoins, pour orienter la production dans les centralités, en proximité des pôles de services, des zones d'emplois et des axes de mobilité.

Par ailleurs, cette part de besoin en logements sociaux est à considérer tant la production neuve que dans le réinvestissement et la transformation du parc existant.

Les réponses à ce besoin se trouveront essentiellement dans le logement social, mais aussi dans d'autres dispositifs tels que le conventionnement du parc privé.

L'estimation de la part des besoins en logements sur chaque territoire ne constitue pas un objectif programmatique. En revanche, la réponse aux besoins en logements sociaux constitue un objectif global à atteindre collectivement sur l'ensemble du territoire pour répondre à la demande très forte en logements sociaux.

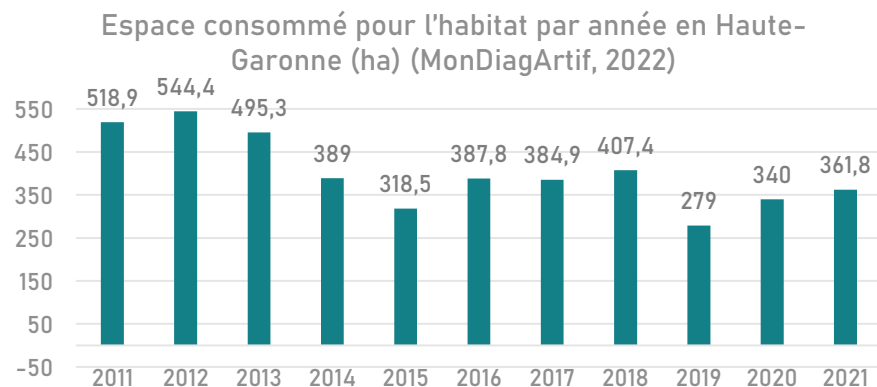
Des orientations

1.3 Impulser des stratégies foncières locales en faveur de l'habitat

Sur la période 2011-2021, + 6 266 ha artificialisés, dont 4 427 ha pour l'habitat

312 m² consommés par logement supplémentaire

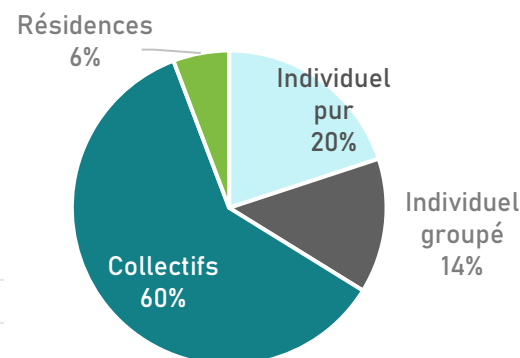
32 logements construits par ha artificialisé



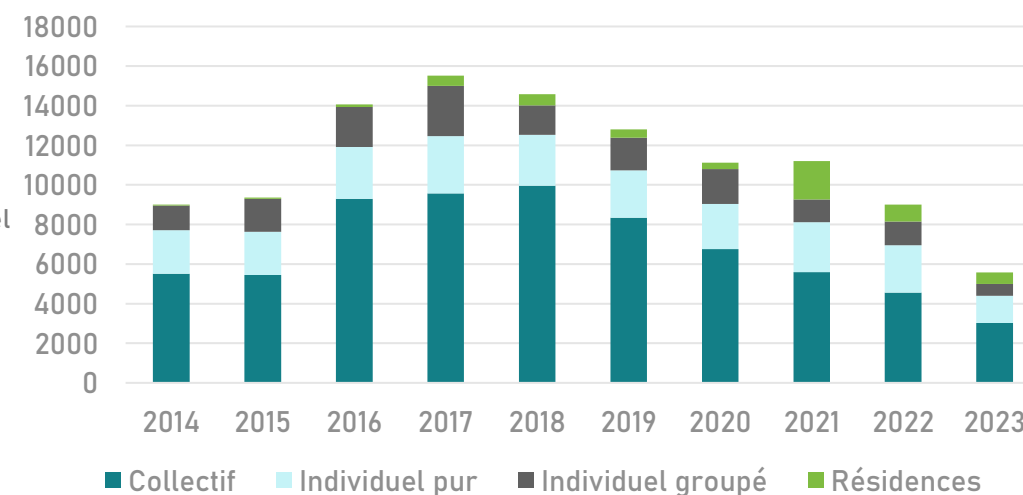
Articuler les enjeux de sobriété foncière et d'aménagement du territoire en préservant les capacités des territoires à loger les Haut-garonnais

- Développer les observatoires Habitat et Foncier des territoires conformément aux obligations des PLH
- Encourager la définition de stratégies foncières ambitieuses
- Communiquer sur les procédures et les modalités de financement pour le montage de projet
- Renforcer les partenariats et la connaissance du rôle de chacun
- Promouvoir les bonnes pratiques et les réalisations exemplaires, afin de déconstruire certaines idées reçues

Répartition des logements commencés en 2023 (Sitadel2, 2023)



Evolution du nombre de logements commencés par année en Haute-Garonne (Sitadel2, 2023)



1.3 Impulser des stratégies foncières locales en faveur de l'habitat (1/2)

Articuler les enjeux de sobriété foncière et d'aménagement du territoire en préservant les capacités des territoires à loger les haut-garonnais

La tension foncière est prégnante sur l'ensemble de la Haute-Garonne et accentue les phénomènes de concurrence entre acteurs. Les coûts des terrains destinés à la construction ne cessent de croître.

En parallèle, les enjeux de sobriété foncière et de bifurcation écologique (préservation des espaces naturels et agricoles) font évoluer les stratégies foncières pour limiter l'artificialisation des sols, l'extension des espaces urbanisés et la consommation des fonciers agricoles.

Il est nécessaire d'évoluer du modèle pavillonnaire vers des formes plus compactes et plus denses, en s'adaptant à la typologie du territoire rural ou urbain. Il faut également favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même, en faisant évoluer le parc existant pour le densifier et l'adapter aux besoins. Ainsi, un changement vers des formes urbaines plus denses et favorisant le renouvellement urbain permet de répondre aux objectifs de sobriété foncière quel que soit le territoire.

Des signaux positifs se manifestent tels que le ralentissement du développement des zones pavillonnaires et sa meilleure répartition sur la période récente ainsi que la stabilisation de la consommation foncière. Ces évolutions sont en partie liées à une prise de conscience collective qui s'inscrit notamment dans le respect du Zéro Artificialisation Nette. Les acteurs de la construction et de l'habitat alertent néanmoins sur les limites de ce changement de paradigme qui nécessite d'une part une montée en compétences et une ingénierie tournée vers de « nouveaux modes de faire », et d'autre part, doit s'adapter au profil des communes et des paysages. Cela induit de développer des approches adaptées, notamment en milieu rural, pour répondre aux aspirations des ménages.

Afin de répondre aux besoins connus et d'anticiper les besoins à venir, la mise en place de stratégies foncières locales est primordiale.

Au-delà de la prise en compte des spécificités territoriales, la méconnaissance est un

terme qui a été maintes fois remonté parmi les difficultés rencontrées, et ce sur plusieurs volets :

- Les gisements potentiels : où est-il possible de produire des logements ?
- Les dispositifs existants en matière de stratégie foncière et d'accompagnement financier : quels sont-ils et de quelle manière les utiliser ?
- Les porteurs des dispositifs et les process à suivre : avec qui, quand et comment les mobiliser ? (A titre d'exemple, l'EPF Occitanie ne participe qu'à environ 5% de la production de logements chaque année en Haute-Garonne)
- Le manque de visibilité des expériences réussies réalisées par les partenaires qui pourraient être reproduites sur d'autres territoires du département

Par ailleurs, les acteurs de terrain rencontrent également des difficultés en matière de moyens humains, financiers et d'ingénierie pour conduire les stratégies.

Pour répondre aux mieux à ces enjeux, l'observation et le développement de l'interconnaissance des acteurs et dispositifs joueront un rôle central dans l'accompagnement à la mise en place de stratégie foncière. Les objectifs sont les suivants :

➤ Développer les observatoires Habitat et Foncier des territoires conformément aux obligations des PLH :

- Identifier les gisements potentiels tels que les friches, les dents creuses afin d'exploiter l'ensemble des opportunités sur le territoire
- Partager la connaissance des ressources disponibles (fichier Lovac, études prospectives, outil Urbansimul...),
- Faire connaître les outils fonciers pertinents (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) et illustrer leur utilisation afin de le partager aux communes (réaliser un guide régulièrement mis à jour, et étudier les canaux adaptés pour la diffusion de ce guide tel que le mailing ou un webinaire)
- S'appuyer sur les études opérationnelles en densification des PLU notamment

1.3 Impulser des stratégies foncières locales en faveur de l'habitat (2/2)

- Encourager à la définition de stratégies foncières ambitieuses sur le moyen – long terme tout en développant le volet opérationnel sur le court terme
 - Faire déboucher les diagnostics réalisés à l'occasion des PLH sur une véritable stratégie foncière, systématiser une culture de l'action publique stratégique sur le foncier pour l'habitat
 - Apporter des éléments de réflexion sur la conception de projets d'habitat économes en espace
 - S'appuyer sur les documents d'urbanisme et de planification (PLH, PLU, PLUi, PLUi-h) pour mettre en place des stratégies foncières sur le moyen / long terme en s'appuyant en particulier sur l'échelon intercommunal
 - En parallèle, engager des actions courts termes pour entrer en phase opérationnelle rapidement sur les situations sont connues
- Renforcer les partenariats et la connaissance du rôle de chacun
 - Renforcer les collaborations avec les organismes appropriés comme les Etablissements Publics Fonciers (EPFL, EPFO), le CAUE, ainsi que l'Union Départementale Architectes et Patrimoine - UDAP (ABF) sur les sites patrimoniaux
 - Inciter à la mise en place de partenariats entre la collectivité et un opérateur dès les phases amont
 - Etudier la mise en place d'un groupe de travail interprofessionnel visant à proposer un process d'intervention sécurisé et efficient pour le traitement des DIA (analyse et positionnement, critères de positionnement des bailleurs et de non-concurrence, mutualisation des moyens...)
 - Sensibiliser, et intégrer des habitants si nécessaire, lors de projets de densification dans les centres-bourgs
 - Informer sur le rôle incontournable des EPF, la temporalité des portages fonciers, les process à suivre en cas de mobilisation de cet acteur
 - Favoriser l'émergence de projets de foncières citoyennes et solidaires
- Communiquer sur les procédures et les modalités de financement pour le montage de projet
 - Informer et conseiller les collectivités et les partenaires sur les modalités de financement disponibles
 - Accroître la connaissance des outils existants et inciter à leur utilisation (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) pour mobiliser le foncier
- Promouvoir les bonnes pratiques et les réalisations exemplaires, afin de déconstruire certaines idées reçues
 - Partager des exemples d'opérations d'aménagement économes en foncier réalisées dans différents types de territoires (urbain, périurbain, rural) : recyclage urbain, changement d'usage de bâtiments tertiaires, réinvestissement de friche à destination d'habitation, densification
 - Etudier et faire connaître les expériences réussies en matière de diagnostics du potentiel de changement d'usage / mutation / densification / surélévation du patrimoine (par exemple le recensement de bâtiments qui perdent progressivement leur usage : presbytères, stations-services, ...).

Des orientations

1.4 Accompagner et mobiliser autour de la revitalisation des territoires

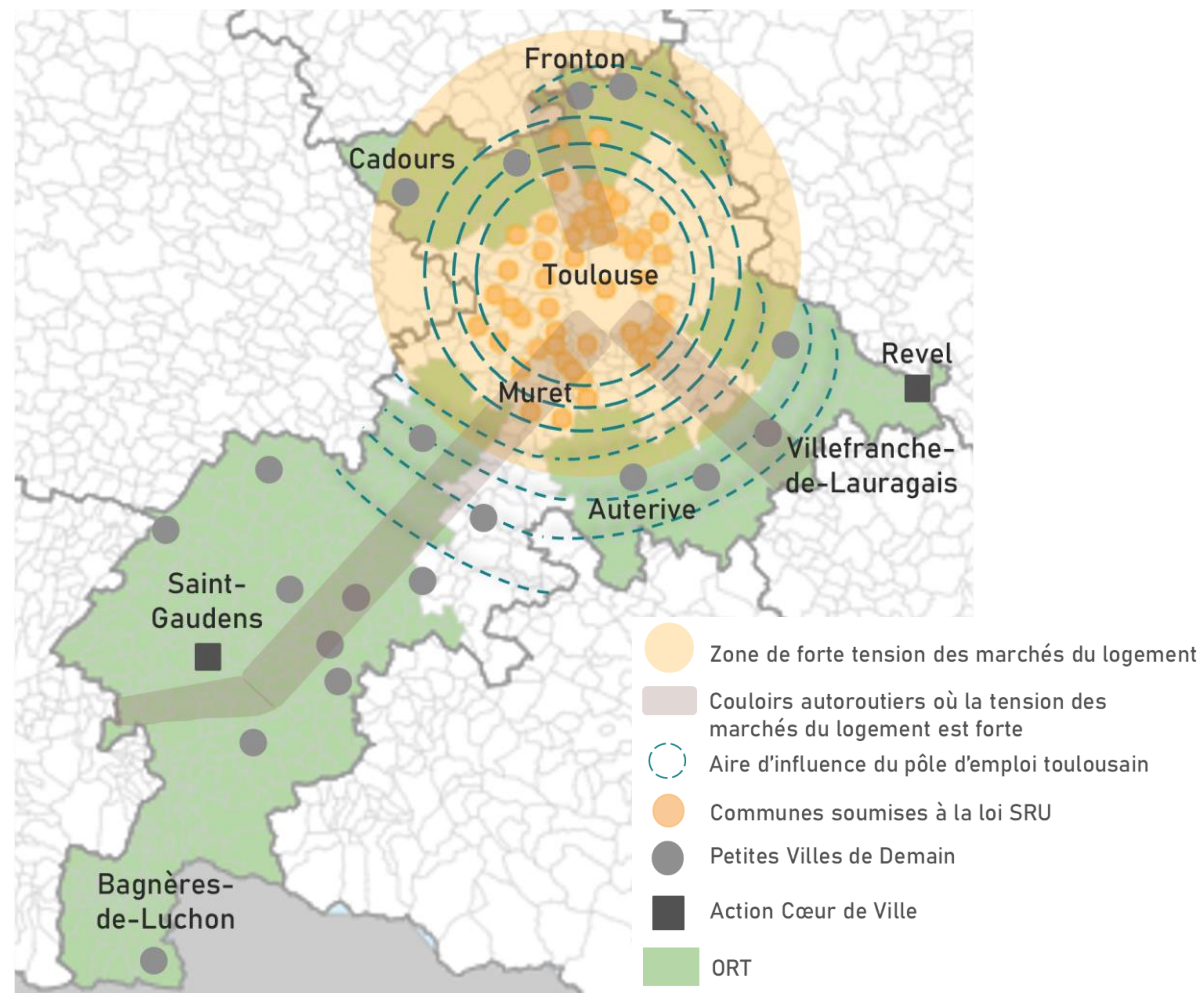


...aux objectifs

*Agir dans les polarités et favoriser un meilleur équilibre territorial
Soutenir la revitalisation des centres-bourgs au sein des territoires*

- Mobiliser autour de la revitalisation des centres-bourgs
- Garantir la mise en œuvre des projets
- S'appuyer sur des dispositifs innovants

Habitat en Haute-Garonne



Observatoire des territoires, HTC, 2024

1.4 Accompagner et mobiliser autour de la revitalisation des territoires

*Agir dans les polarités et favoriser un meilleur équilibre territorial
Soutenir la revitalisation des centres-bourgs au sein des territoires*

La revitalisation des bourgs et des villes fragiles constitue un élément majeur pour contribuer à l'attractivité et la vitalité de l'armature territoriale et accroître les solidarités territoriales par de meilleurs équilibres de peuplement.

L'accueil des nouvelles populations doit être pensé en lien avec l'armature territoriale, et privilégié en centralité ainsi que dans les polarités du territoire. Pour ce faire, il convient de favoriser la mixité fonctionnelle des centres, afin de proposer une offre en services et équipements à proximité des lieux de résidence. Dans cette dynamique, cela implique de travailler sur la revitalisation des bourgs, pour renforcer leur attractivité.

De plus, la revitalisation des territoires participe à la bifurcation écologique, tant par le développement des projets dans les polarités en lien avec les axes de mobilité, que par le réinvestissement et l'adaptation du parc existant, mais également en renforçant la cohésion sociale et territoriale qui peut être affectée par les changements du climat.

Dans ce sens, les objectifs proposés sont les suivants :

➤ Mobiliser autour de la revitalisation des centres-bourgs

- Accompagner les territoires Petites Villes de Demain (PVD), Villages d'Avenir, ORT, OPAH-RU
- En dehors de ces territoires, sensibiliser et accompagner les élus sur une stratégie globale de rénovation et revitalisation des centres-bourgs
- Accompagner les collectivités dans une réflexion sur le devenir de leur parc de logements communaux (par exemple : besoins en rénovation énergétique, conventionnement via un agrément PALULOS)

➤ Garantir la mise en œuvre des projets

- Veiller à la bonne réalisation des objectifs des conventions ORT et OPAH-RU en matière de logement et de cadre de vie, partager des exemples inspirants et novateurs (portage foncier, dialogue préalable entre architectes sur les projets en périmètre de protection, etc)
- Communiquer sur les aides visant la remise en location de logements anciens (Loc Avantages et Denormandie, prime de sortie de vacances ANAH et locales, Ma Prime Rénov', etc.)
- Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble

➤ S'appuyer sur des dispositifs innovants

- Développer le bail à réhabilitation, la maîtrise d'ouvrage d'insertion...
- Développer et augmenter la VEFA inversée
- Identifier les besoins et opportunités sur les communes où des solutions d'urbanisme transitoires à vocation sociale pourraient être bénéfiques (mise à disposition, entre deux usages, de locaux ou terrains provisoirement inoccupés, sur des périodes de courte ou de moyenne durée : zones en attente de développement, de démolition ou de réhabilitation, espaces vacants, etc.)
 - Créer un dialogue pour mieux comprendre les besoins et les préoccupations, ainsi que recueillir des idées
 - Mettre en place une expérimentation sur un territoire (par la suite l'évaluer et partager l'expérience auprès des autres communes)
- S'appuyer sur le permis d'innover pour réaliser certains projets

AXE 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire

Des objectifs...

...aux actions

ACTION 1. Accompagner les territoires dans la définition de leur stratégie habitat et la mise en place d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en faveur de la production de logement et de logement social

ACTION 2. Favoriser la connaissance et l'appropriation des éléments d'observation auprès des territoires et des partenaires impliqués dans l'aménagement du territoire

ACTION 3. Mettre en réseau les acteurs de l'habitat en Haute-Garonne pour mieux prendre en compte les besoins et favoriser la production de logements

AXE 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire	Action 1. Accompagner les territoires dans la définition de leur stratégie habitat et la mise en place d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en faveur de la production de logement et de logement social
Constat et problématiques	• 18 EPCI en Haute-Garonne dont 10 couverts par un PLH (ou ayant un PLH en cours d'élaboration) • Des SCoT en révisions (volet habitat dans une vision d'ensemble du territoire) • Des outils de planification (PLU) et des dispositifs (ORT) pour mettre en opérationnalité les stratégies en matière d'habitat • Un territoire couvert par des délégations des aides à la pierre (tous en délégations de type 3 à compter de 2026)
Objectifs	• Accompagner les territoires pour porter une vision d'ensemble des politiques de l'habitat et des chantiers prioritaires à l'échelle du département • Assurer la cohérence d'ensemble et la coordination entre les politiques de l'habitat (EPCI, communes, délégataires) • Assurer la prise en compte des enjeux du territoire et des orientations du PDH dans les documents supra et infra • Accompagner les territoires dans l'identification qualitative et quantitative des besoins en logements et en logement social pour mieux orienter la production
Modalités opérationnelles	➤ <u>Accompagner les EPCI dans la définition de leur stratégie habitat</u> ○ Inciter les EPCI à l'élaboration d'un PLH, ○ Suivre et accompagner l'élaboration des PLH avec l'inscription de l'ensemble des politiques de l'habitat dans leur document de programmation, notamment les besoins en logement, besoins en logements locatifs sociaux et la part de logement locatifs très sociaux (PLAI) ○ Accompagner à l'identification des besoins en logements sur les territoires non couverts par un PLH ○ Suivre et participer à l'élaboration des SCoT sur le volet habitat ○ Accompagner les collectivités pour les aider à traduire la stratégie Habitat de manière opérationnelle dans les PLU ➤ <u>Accompagner les Opérations de revitalisation du territoire (ORT) et les territoires engagés dans des programmes (Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain, Villages d'avenir...)</u> ➤ <u>Encadrer les Délégations des Aides à la Pierre (DAP)</u> ○ Piloter les conventions de DAP ○ Réaliser des bilans annuels des DAP ○ Orienter les porteurs de projets vers une réponse aux besoins qualitatifs et territorialisés
Pilote de l'action	CD / DDT
Partenaires associés	EPCI, territoires engagés dans des programmes (ACV, PVD, Village d'avenir...), délégataires, DDETS, bailleurs sociaux, Habitat Social en Occitanie, ANCT
Indicateurs	Nombre de PLH en vigueur / en cours d'élaboration Bilans annuels des aides à la pierre

AXE 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire

Action 2. Favoriser la connaissance et l'appropriation des éléments d'observation auprès des territoires et des partenaires impliqués dans l'aménagement du territoire

Constat et problématiques	- Des observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) existants ou à mettre en place pour les EPCI dotés d'un PLH - De nombreuses sources de données et outils d'observation existants, apportant des éclairages complémentaires sur l'habitat et les thématiques liées
Objectifs	- Outiller les acteurs afin de leur permettre de monter en compétences et de s'approprier les outils d'observation disponibles - Mettre à disposition les chiffres clés du territoire et indicateurs de suivi des politiques de l'habitat au sein de l'observatoire départemental pour mutualiser les données et moyens d'observation - Accompagner les territoires et les partenaires dans l'identification des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière d'habitat afin de mieux cibler et d'accompagner la programmation des projets - Accompagner les territoires dans la mise en place et le suivi des observatoires de l'habitat et du foncier
Modalités opérationnelles	➤ <u>Piloter l'Observatoire de l'Habitat en Haute-Garonne</u> - Mettre à disposition des acteurs du territoire des données Habitat sur le territoire, - Animer l'espace partagé de l'Observatoire par le biais de communications régulières sur les actualités et outils à disposition, - Animer le réseau des acteurs de l'Observatoire de l'Habitat, en réunissant un comité technique annuel des membres de l'observatoire, visant à échanger sur les actualités et à définir des programmes d'action, - Mettre en place un suivi dynamique des indicateurs issus des trois plans d'actions du Plan Habitat de la Haute-Garonne, - Mettre en place des études thématiques ouvrant des éclairages stratégiques, selon les sujets prioritaires définis en comité technique, - Impulser une approche partenariale et territorialisée des besoins liés aux dynamiques de l'emploi sur le département. ➤ <u>Partager la connaissance des outils disponibles et les faire connaître</u> - Faire connaître les outils d'observation disponibles auprès des acteurs du territoire, en organisant par exemple des webinaires d'information, - Diffuser des études thématiques à caractère publique.
Pilote de l'action	CD / DDT
Partenaires associés	EPCI, territoires engagés dans des programmes (ACV, PVD, Village d'avenir...), délégataires, DDETS, bailleurs sociaux, Habitat Social en Occitanie, EPF, Union Départementale Architectes et Patrimoine - UDAP (ABF), CAUE, Ordre des Architectes, Action Logement
Indicateurs	Nombre de COTECH de l'Observatoire de l'Habitat Nombre de Webinaires d'information sur les outils d'observation

AXE 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire

Action 3. Mettre en réseau les acteurs de l'habitat en Haute-Garonne pour mieux prendre en compte les besoins et favoriser la production de logements

Constat et problématiques

- Une nécessité de promouvoir la création d'un réseau interconnecté
- Un manque de connaissance des champs d'action des différents secteurs
- Des assises prévues annuellement qui ont été freinées par la crise sanitaire (des assises néanmoins réunies en 2023 et qui ont bénéficié d'une forte participation)

Objectifs

- Sensibiliser et mobiliser l'ensemble des acteurs techniques et politiques pour développer une vision partagée des besoins et des chantiers prioritaires à l'échelle du département en matière d'habitat et de production de logements
- Mettre en réseau les acteurs de l'habitat pour favoriser une meilleure compréhension mutuelle des domaines d'intervention et permettre une meilleure articulation et coordination des interventions
- Communiquer et partager les avancées, les bonnes pratiques et les retours d'expériences réussies portées par les acteurs et les territoires

Modalités opérationnelles

- Mettre en place des actions de communication auprès des acteurs de l'habitat en Haute-Garonne
 - Communiquer auprès des élus, des bailleurs sociaux, des travailleurs sociaux, des CCAS, des MDS, etc.
 - Mettre en place une lettre de l'habitat annuelle (actualités du Plan Habitat, chantiers en cours, programme d'étude de l'Observatoire de l'Habitat en Haute-Garonne) destinée à tous les acteurs de l'habitat en Haute-Garonne, au travers de l'Observatoire de l'Habitat
- Réunir les acteurs de l'habitat en Haute-Garonne sous des formats variés pour faire vivre une vision partagée des politiques de l'habitat en Haute-Garonne
 - Organiser des assises de l'habitat et du logement destinées aux acteurs de l'habitat en Haute-Garonne, comme point d'étape du Plan Habitat en Haute-Garonne et temps de rencontre interprofessionnel
 - Organiser des rencontres territoriales destinées aux acteurs et aux élus des territoires, pour partager sur les enjeux locaux, les avancées et les réussites des territoires
 - Réunir les acteurs de l'habitat lors de demi-journées thématiques selon les besoins et l'actualité
- Mettre en réseau les acteurs pour produire des éléments de méthode
 - Travailler en réseau pour construire un programme d'étude pluriannuel de l'Observatoire de l'Habitat répondant aux besoins sur le territoire
 - Animer le réseau des acteurs de l'Observatoire de l'Habitat et définir des programmes d'action, en lien avec l'action 2
 - Mettre en place des groupes de travail thématiques interprofessionnels, autour des chantiers et enjeux prioritaires identifiés

Pilote de l'action

CD / DDT

Partenaires associés

Ensemble des acteurs de l'habitat en Haute-Garonne

Indicateurs

Nombres d'actions de communication menées
Organisation des assises de l'habitat et des rencontres territoriales

Axe 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique

Des constats

- Un parc vacant peu important mais surreprésenté dans certains centres-bourgs, des logements vétustes mais bien situés qui sortent du marché de la location classique
 - Quelques territoires ont mis en place le permis de louer : Fronton, Boulac, Villemur-sur-Tarn, Saint Gaudens, Lisle en Dodon, Miramont, Montréjeau et à Toulouse
 - Dans les centres-bourgs anciens, des immeubles très dégradés et des immeubles menaçant ruine (en péril), avec des risques d'effondrement ou de dommages en cascade
 - Un enjeu à appuyer la mutation des bâtiments sous-utilisés dans un contexte de sobriété foncière
-
- Le nombre de journées de fortes chaleurs pourrait s'accroître de 1/3 en plaine dans les 10 prochaines années en Occitanie. Le nombre de nuits tropicales est en augmentation, dont l'effet îlot de chaleur urbain renforce l'intensité dans les grandes agglomération (Insee).
 - 3 878 copropriétés classées C et D représentant 95 481 logements
 - Une action sur les copropriétés qui se structure : des observatoires de type VOC / POPAC en place à Toulouse Métropole, au Sicoval et au Muretain Agglo ; des syndicats de copropriété à mobiliser sur la rénovation énergétique
 - Des freins financiers à la rénovation, ainsi qu'une multitude d'aides et de dispositifs peu pérennes et peu lisibles qui freinent l'action, en individuel comme en copropriété ; les restes à charge sont élevés, et les solutions de type emprunt collectif peu développées à ce jour ;
 - 37% des résidences principales construites avant 1975
 - 9,5% des ménages du département sont en situation de précarité énergétique en 2022
 - Le changement climatique induit également des risques pour l'habitat en matière de pérennité (retrait / gonflement des argiles) et de risques naturels (inondations, coulées de boues...).
-
- L'utilisation de matériaux bio et géosourcés en construction comme en rénovation, par leurs qualités intrinsèques, concourent à l'adaptation au changement climatique.
 - Les filières de réemploi et recyclage des matériaux de construction et de mobilier se développent également et participent à la sobriété écologique des projets bâtimentaires.
 - Des filières existent dans la région, cependant l'utilisation de ces matériaux reste à généraliser pour permettre des changements d'échelle de production et réduire les coûts

...aux orientations

2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation

2.2 Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique

2.3 Produire et rénover en favorisant l'utilisation de techniques et matériaux durables dans une logique de sobriété des bâtiments

Des orientations

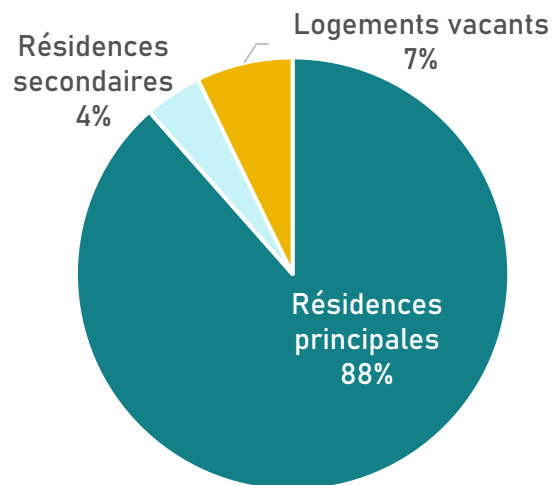
2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation

...aux objectifs

Adapter le parc déjà existant aux besoins des habitants en agissant le plus en amont possible de la déqualification des logements et en évitant le développement de la vacance à l'échelle de l'immeuble
Lutter collectivement contre l'habitat indigne et dégradé
Transformer le bâti existant pour répondre aux besoins en logements

- Lutter collectivement contre l'habitat indigne et dégradé
- Mobiliser les logements vacants et vétustes
- Renouveler la ville sur la ville en travaillant sur les formes urbaines, la mutation des friches et le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat

Répartition du parc de logements en Haute-Garonne (Insee, 2021)



- 3% des résidences principales potentiellement indignes
- 2 586 signalements LHI entre 2016 et 2023

- 4 friches reconverties
- 338 friches en projet
- 422 friches sans projet
- 1 597 friches potentielles (source : Catofriches.cerema)

2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation (1/5)

Adapter le parc existant aux besoins des habitants en agissant le plus en amont possible de la déqualification des logements et en évitant le développement de la vacance, notamment à l'échelle de l'immeuble

Lutter collectivement contre l'habitat indigne et dégradé

Transformer le bâti existant pour répondre aux besoins en logements

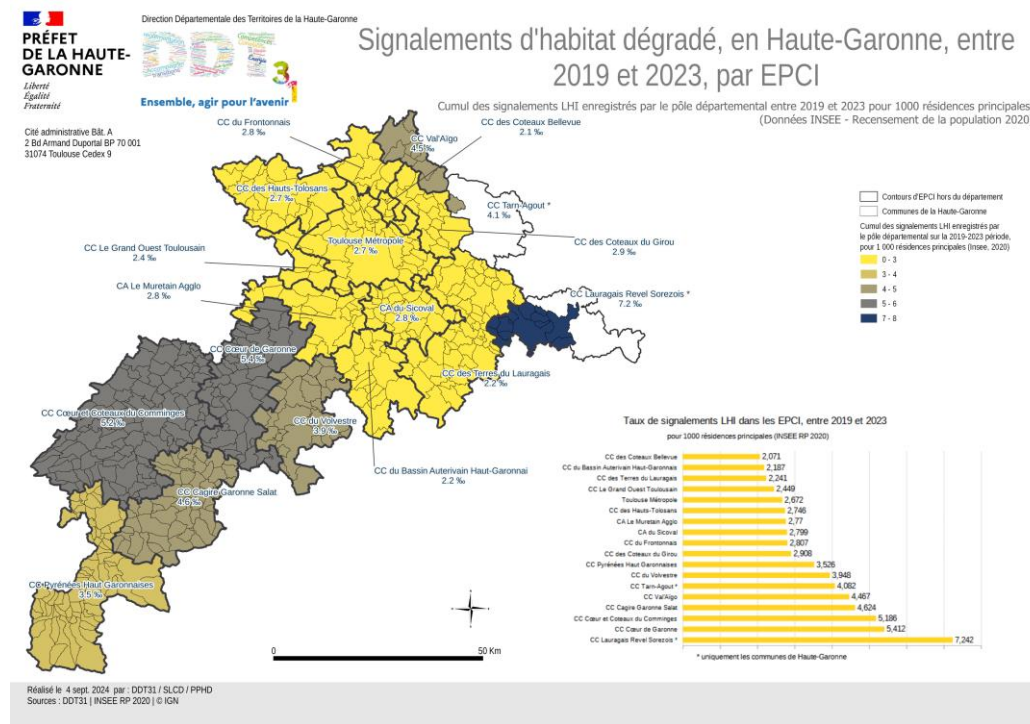
L'amélioration de la qualité du parc de logements doit pouvoir permettre de répondre aux enjeux sanitaires, environnementaux et de cadre de vie. Cette adaptation passe notamment par la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la vacance, aussi bien à l'échelle du logement que de l'immeuble, mais aussi par l'exigence en matière de qualité architecturale et de formes urbaines, dans une dynamique de densification des tissus urbains. Enfin, la prévention de la dégradation du parc existant par sa requalification s'inscrit en adéquation avec les ambitions en matière d'architecture frugale (seconde vie des bâtiments, amélioration des performances, adaptation aux besoins) et participe ainsi à la bifurcation écologique.

➤ Lutter collectivement contre l'habitat indigne et dégradé

Pour rappel, 3% de logements du parc de résidences principales sont potentiellement indignes en Haute-Garonne. De plus, 2 586 signalements LHI entre 2016 et 2023 ont été enregistrés avec un taux de signalement le plus élevé sur les CC Aux sources du Canal du Midi, CC Cœur de Garonne et CC Cœur et Coteaux du Comminges. Malgré les nombreux signalements effectués, la notion d'habitat indigne est loin d'être acquise par l'ensemble des Hauts-garonnais, générant des situations de non-recours aux droits.

Ce phénomène se traduit dans un premier temps par un manque d'information sur ce qu'est l'habitat dégradé et indigne parmi les locataires et les propriétaires. De plus, l'habitat indigne peut relever à la fois de l'insalubrité (code de la santé publique - ARS) et de la dégradation du bâti (code de la construction et de l'habitation - DDT/ANAH et délégataires), correspondant ainsi à des cadres et procédures différentes et mal connues par le grand public. A ce manque de connaissance, s'ajoutent l'isolement de certaines personnes, la peur de perdre leur logement pour d'autres, ou le sentiment de honte qui freine la sollicitation des services publics. Enfin, les locataires et les propriétaires manquent d'accompagnement et de connaissance des outils pour traiter durablement les situations d'habitat dégradé et indigne.

La lutte contre l'habitat indigne est un moyen de prévenir la dégradation du parc et de le requalifier, dans une perspective de seconde vie, d'amélioration des performances énergétiques et d'adaptation au changement climatique, en lien avec la bifurcation écologique.



2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation (2/5)

Si les citoyens sont peu ou mal informés sur leurs droits et sur les intervenants qu'ils peuvent mobiliser pour être accompagnés, les acteurs de l'habitat et les professionnels de terrain ne sont pas non plus épargnés par le sentiment d'être démunis face à un maquis de dispositifs. L'enjeu de visibilité, au vu de la multiplicité de ces derniers, est apparu comme indéniable lors des rencontres effectuées dans le cadre de l'élaboration du PDH.

Deux leviers ont été ainsi identifiés. Tout d'abord, le fait de renforcer la coordination entre les acteurs qui concurrencent à la lutte contre l'habitat indigne : Etat, membres du pôle restreint LHI (CAF, ARS, SCHS, ADIL), délégataires des aides à la pierre, CD31, EPCI, communes, et enfin les autres partenaires. Dans un second temps, les attentes exprimées ont été particulièrement fortes sur le renouvellement du Protocole d'accord départemental relatif à la lutte contre l'habitat indigne (LHI), document cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Ce dernier point est inscrit parmi les actions du PDALHPD, et permettra d'assurer la cohérence des dispositifs et d'optimiser la mise en œuvre des procédures.

Dans ce contexte, le PDH s'inscrit en lien étroit avec le PDALHPD dans lequel sont inscrites les actions ci-dessous. Le PDH accompagnera également des mesures de sensibilisation des acteurs de l'habitat sur la thématique de l'habitat indigne afin de rendre sa lutte efficiente sur l'ensemble du territoire.

- PDALHPD / Action 23 - Renouveler le Protocole d'accord départemental relatif à la lutte contre l'habitat indigne (LHI)
- PDALHPD / Action 24 - Accompagner et outiller les territoires en matière de lutte contre l'habitat indigne
- PDALHPD / Action 25 - Sensibiliser et informer les locataires et propriétaires sur la thématique de l'habitat indigne



PDALHPD - ORIENTATION 5.3 Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne

En complément de ces actions, le PDH identifie les objectifs suivants :

- Lutter contre les marchands de sommeil, en sensibilisant les acteurs du territoire à cette problématique, qui se développe autant dans les secteurs ruraux que les secteurs urbains,
- Développer la connaissance et la mobilisation des différents outils à disposition, notamment le " Permis de louer ", les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)

2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation (3/5)

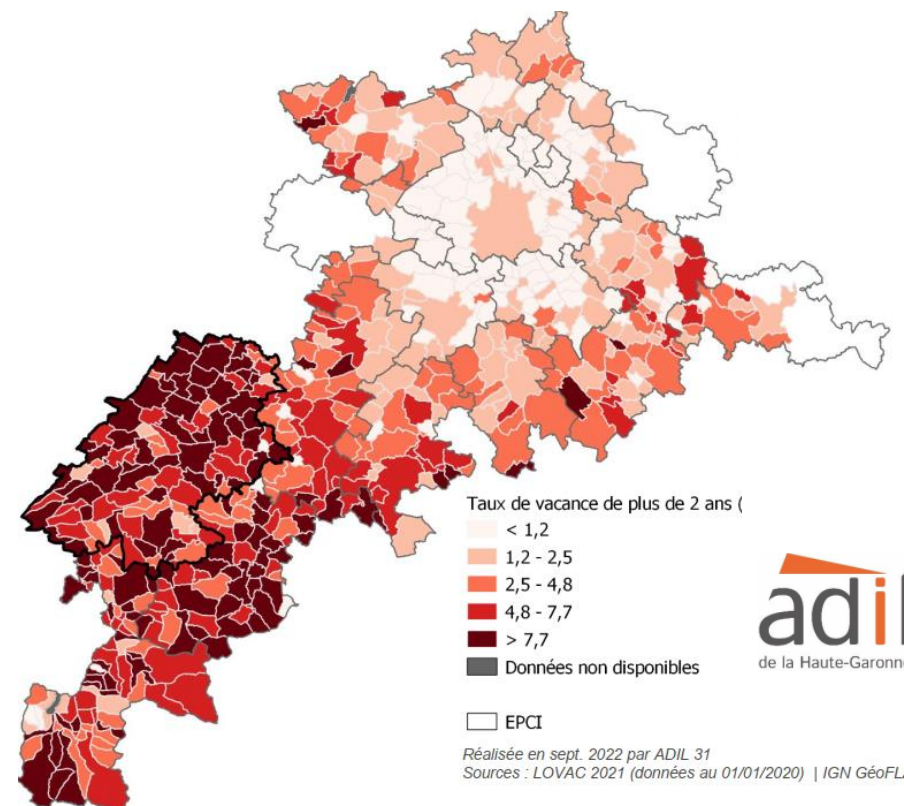
➤ Mobiliser les logements vacants et vétustes

La Haute-Garonne compte plus de 60 000 logements vacants en 2021, soit environ 8,8% du parc de logements (LOVAC, 2021). Ce chiffre est stable depuis 2019. Parmi eux, 2% des logements de Haute-Garonne sont vacants depuis plus de 2 ans, soit plus de 13 000 logements.

Ainsi, le parc vacant est relativement stable mais sur représenté dans certains centres-bourgs dans lesquels on retrouve des logements vétustes mais bien situés qui sortent du marché de la location classique.

La remobilisation des logements vacants s'inscrit pleinement dans la réponse aux enjeux de sobriété foncière (limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain), et de bifurcation écologique (limitation de l'artificialisation des sols et préservation des espaces naturels et agricoles, réemploi de bâti existant, réutilisation des ressources) portés par le PDH.

Au-delà de répondre aux enjeux de sobriété foncière et de bifurcation écologique, les logements vacants représentent un vivier potentiel pour les publics défavorisés du PDALHPD lorsque ces derniers sont localisés stratégiquement (centres-bourgs, proximité des services, commerces, etc.). De plus, l'amélioration de l'habitat (PDH) dans une logique de renforcement de l'attractivité des communes permet également de contribuer à la lutte contre la précarité énergétique (thématique obligatoire du PDALHPD).



Logements durablement vacants dans le parc privé des communes de la Haute-Garonne

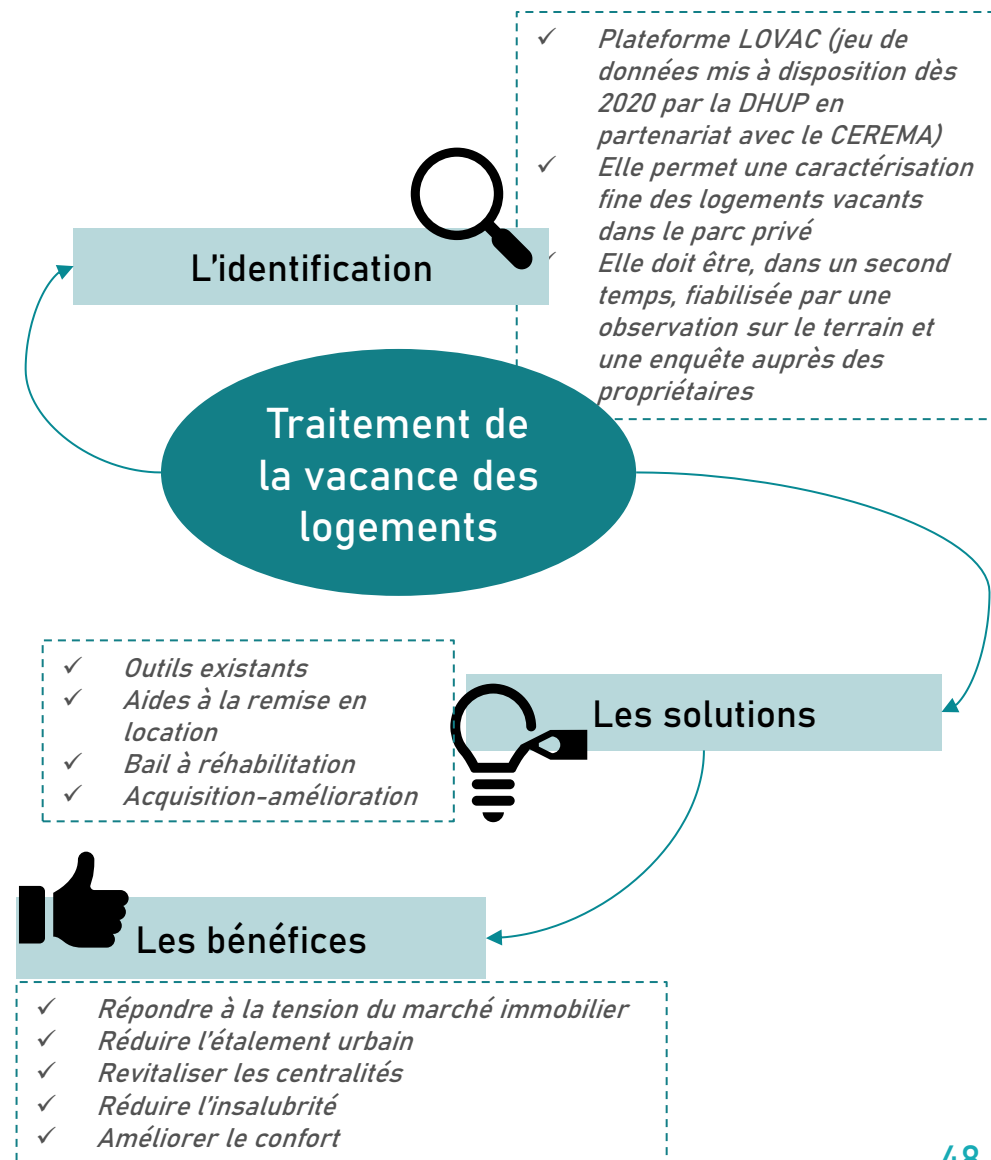
2% de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé, soit **13 579** logements

En « zone détendue », **4,1 %** de LV depuis plus de 2 ans dans le parc privé en **Haute-Garonne**, contre **4,6 %** à l'échelle nationale

2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation (4/5)

Plusieurs pistes d'actions sont identifiées :

- Identifier et caractériser la vacance structurelle, en identifiant les logements pouvant être occupés à titre de résidence principale parmi le parc vacant et en identifiant les logements loués en location de courte durée sur le territoire,
 - Analyser la source de données LOVAC,
 - Réaliser une observation terrain pour fiabiliser la donnée,
 - Réaliser une enquête auprès des propriétaires pour identifier les freins à la remise sur le marché.
- Apporter des solutions d'intervention sur le territoire
 - Assurer le suivi des propriétaires avec la solution numérique "Zéro Logement Vacant"
 - Développer une stratégie de lutte contre la vacance des logements adaptée au territoire, en travaillant à la construction d'actions de remobilisation en collaboration avec les partenaires (bailleurs sociaux, EPF) et en utilisant les leviers financiers et fiscaux (THLV, etc) comme :
 - S'appuyer sur les outils existants : permis de louer, taxes sur les logements vacants, travaux d'office sur immeubles vacants, procédure de bien sans maître, en état d'abandon manifeste, aides et dispositifs LHI, etc.
 - Communiquer sur les aides visant la remise en location des logements anciens (LocAvantages, Ma Prime Rénov' en Rénovation Globale, etc.)
 - Développer les d'opérations en bail à réhabilitation dans les cas où cela peut débloquent des freins à la réalisation des travaux et à la remise sur le marché (propriétaires dans l'incapacité de mener les travaux, succession, etc.)
 - Communiquer sur la réglementation pour la location des meublés de tourisme,
 - S'appuyer sur l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux (en lien avec l'Orientation 1.1) pour remobiliser le logement vacant sur le marché immobilier de certains territoires en ciblant les financements spécifiques
 - Développer la maîtrise d'ouvrage insertion (MOI) pour accompagner des projets de remise sur le marché de biens très dégradés / vacants à destination des ménages les plus en difficulté
 - Envisager la mise en place d'une Agence Immobilière Sociale (AIS) départementale ; soutenir les projets d'AIS des collectivités



2.1 Réinvestir et transformer le parc existant et prévenir sa dégradation (5/5)

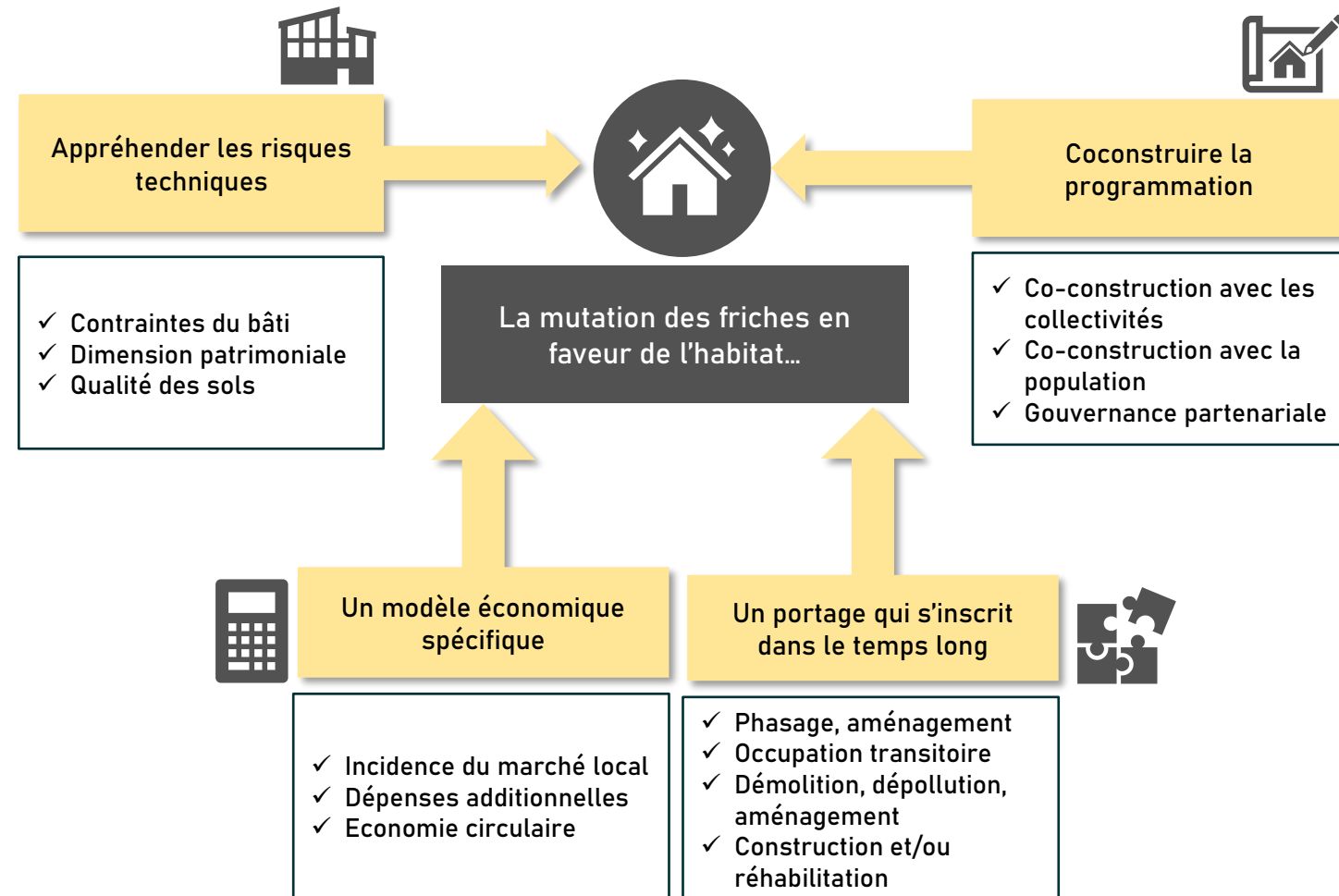
➤ Renouveler la ville sur la ville en travaillant sur les formes urbaines, la mutation des friches et le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat

La réponse aux besoins en logement doit intégrer les enjeux en matière de sobriété foncière (limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain), et de bifurcation écologique (limitation de l'artificialisation des sols et préservation des espaces naturels et agricoles, réemploi de bâti existant, réutilisation des ressources).

Dans ce contexte, ainsi que dans l'objectif de revitalisation des centres bourgs, le renouvellement urbain par la mutation de l'existant constitue un levier majeur pour contribuer à la production de solutions de logements adaptés aux besoins des territoires.

Plusieurs pistes d'actions sont identifiées :

- Accompagner la transformation des immeubles de bureaux :
 - Mieux mobiliser en amont les opérateurs
 - S'appuyer sur les compétences des bailleurs sociaux
- Développer et promouvoir la réversibilité et l'évolutivité des bâtiments par une meilleure connaissance et déploiement des outils existants (permis sans affectation, pré-aménagement en plateaux...)
- Partager les opérations réussies de recyclage urbain, changement d'usage de bâtiments tertiaires, réinvestissement de friches à destination d'habitation, densification
- En lien avec l'orientation 1.3, faire connaître les expériences réussies en matière de diagnostics du potentiel de changement d'usage / mutation (par exemple le recensement de bâtiments qui perdent progressivement leur usage : presbytères, stations-services, ...).



Des orientations

2.2 Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique

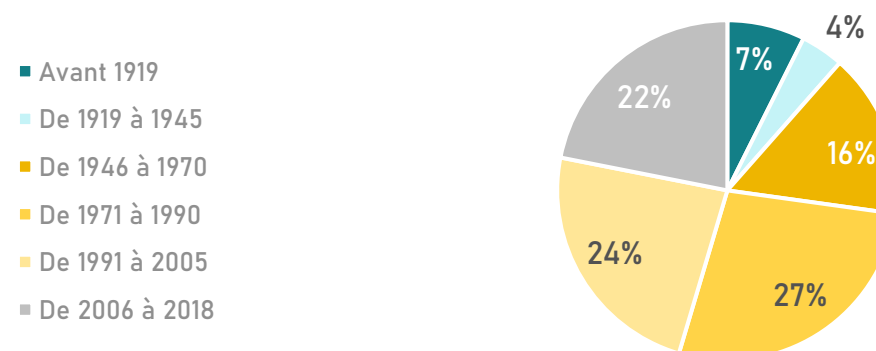
...aux objectifs

Améliorer les performances énergétiques du parc de logements existants en diminuant les consommations énergétiques dans l'habitat et l'usage d'énergies fossiles
Engager l'adaptation du parc de logements face au changement climatique en intervenant notamment sur le confort d'été des bâtiments

- Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique
- Réduire la précarité énergétique en rénovant les passoires thermiques et accompagner les travaux d'amélioration de l'habitat
- Travailler sur le confort d'été et d'hiver dans les logements en s'appuyant sur la maîtrise des usages et la mise en place de solutions passives
- Agir en faveur de la rénovation des copropriétés sur tous les territoires pour prévenir leur dégradation : poursuivre l'identification et la résorption de situations de copropriétés dégradées
- Travailler sur l'adaptation de l'habitat face au changement climatique en matière de pérennité et de risques naturels pour favoriser la résilience du parc de logements

- En Haute-Garonne, 55% du parc de résidences principales a plus de 30 ans, dont 28% a été construit avant 1970. Ce parc a ainsi été bâti avant les premières réglementations en matière de d'isolation et de performance énergétique des logements.
- En Haute-Garonne, 57 709 logements sont des passoires énergétiques (étiquettes F et G), soit 8,2% du parc de logements existant, qui ne pourront plus être loués à compter de 2025 (étiquettes G) et 2028 (étiquettes F)
- 23,4% des logements loués dans le parc privé sont d'étiquette E, F, G, soit environ 163 532 logements (Ademe, SDSE, 2022).
- A titre de comparaison, en France, les étiquettes F et G représentent 17% du parc locatif privé en 2022.

Résidences principales par période de construction (Insee, 2021)



2.2 Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique (1/3)

Améliorer les performances énergétiques du parc de logements existants en diminuant les consommations énergétiques dans l'habitat et l'usage d'énergies fossiles

Engager l'adaptation du parc de logements face au changement climatique en intervenant notamment sur le confort d'été des bâtiments

Pour rappel, le département compte 9,5% des ménages en situation de précarité énergétique (définie par l'Insee comme la « difficulté à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »). En parallèle, la réglementation met en place une interdiction progressive de louer les logements en fonction de l'étiquette du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) (étiquette F ou G actuellement).

A l'image de la lutte contre l'habitat indigne, le champ de la précarité énergétique dispose de nombreux dispositifs, acteurs, intervenants et Espaces Conseil France Rénov' afin d'accompagner les ménages dans la mise aux normes de leurs logements. Cependant, il n'existe pas de cadre dans lequel tous ces acteurs sont réunis, afin d'échanger et d'améliorer la coordination de leurs actions pour optimiser le traitement des situations et combler les manques existants. Ainsi, cette lutte se heurte aux mêmes difficultés que celle de l'habitat indigne à savoir :

- Des ménages en situation de précarité énergétique qui ne se manifestent pas et qui nécessitent d'être mieux repérés,
- Un manque d'information, de formation et d'accompagnement des professionnels de terrain, des élus sur la thématique de la précarité énergétique,
- Et enfin, un besoin criant de visibilité des acteurs et dispositifs sur les territoires pour orienter et accompagner les ménages vers des solutions adaptées et durables.

La lutte contre la précarité énergétique était auparavant uniquement prise en compte sous l'angle du chauffage et du confort d'hiver. Mais dans un contexte de réchauffement climatique où les températures ne cessent d'augmenter, le confort d'été est devenu crucial à l'échelle nationale et particulièrement localement. En effet, avec un climat tempéré aux

influences méditerranéennes, l'Occitanie fait partie des territoires qui seront les plus impactés par le réchauffement estimé à +4°C à l'horizon 2100. En effet, le nombre de nuits tropicales est en augmentation, dont l'effet d'îlot de chaleur urbain renforce l'intensité dans les grandes agglomérations.

Ainsi, si l'on parle de « passoires thermiques » liées aux problématiques d'isolation dans un contexte de températures basses en saison hivernale, la notion récente de « bouilloires » prend tout son sens en été et devient un véritable enjeu.

Le changement climatique induit également des risques pour l'habitat en matière de pérennité (retrait / gonflement des argiles) et de risques naturels (inondations, coulées de boues...), ce qui nécessite d'engager une réflexion globale sur les risques supportés par le parc de logements du fait du changement climatique et les stratégies d'adaptation à engager dans cette perspective. Cette bonne connaissance des risques et de leur gestion permet d'améliorer la résilience du parc de logements.

Les objectifs fixés dans le cadre du PDH sont les suivants :

- Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leurs performances énergétiques et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)
- Massifier la rénovation de tous les logements avec le déploiement du Pacte Territorial au 01/01/2025,
- Améliorer le recours au service public de la rénovation énergétique,
- Développer l'accompagnement des projets de réhabilitation intégrant l'amélioration du confort d'été,
- Communiquer sur les aides financières et les dispositifs réglementaires,
- Lutter contre le démarchage et les arnaques, afin de sécuriser les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique, en s'appuyant sur le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et le réseau des MAR (Mon accompagnateur Rénov)
- Communiquer sur les seuils de non-décence énergétique (G au 1/01/2025, F au 1/01/2028) et les recours possibles des locataires
- Faire connaître les expérimentations telles que le dispositif zones de rénovation concertées (ZRC)

2.2 Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique (2/3)

- Réduire la précarité énergétique en rénovant les passoires thermiques et accompagner les travaux d'amélioration de l'habitat
- Améliorer la coordination des acteurs, plus particulièrement entre les acteurs des politiques publiques de l'accompagnement médico-social, du logement, de l'habitat et de l'environnement, afin de mieux prendre en charge les ménages en situation de précarité énergétique, du repérage jusqu'à l'accompagnement adéquat (travaux de rénovation, accompagnement social).
- Massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique et les accompagner vers des solutions durables, notamment via le programme Slime31 :
 - Massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique pour une sortie positive de leur situation de précarité énergétique et résoudre leurs problématiques multifactorielles (santé, logement indigne).
 - Proposer aux ménages un diagnostic gratuit de l'état du bâti et apporter des conseils d'usage des équipements du logement (gros électroménagers, pratiques) afin de réduire les factures d'énergie.
 - Orienter et accompagner les ménages vers des solutions adaptées et durables, en coordination avec les Pactes territoriaux : aides sur le bâti en matière de rénovation énergétique, accompagnement social et économique (notamment gestion budgétaire, économies d'énergie, accès aux droits et à la santé).
- Articuler les actions et dispositifs des collectivités en cours et à venir afin d'apporter des réponses coordonnées.
- Informer, former et accompagner les professionnels de terrain, les partenaires et les élus sur la thématique de la précarité énergétique.
- Renforcer la connaissance des outils et des dispositifs mobilisables pour lutter contre la précarité énergétique auprès des professionnels de terrain.
- Améliorer la solvabilisation des ménages pour la sortie de passoire énergétique via le recours aux organismes de caisse d'avance ou d'Eco-PTZ tels que PROCIVIS, la

Fondation pour le Logement des Défavorisés.

- Travailler sur le confort d'été et d'hiver dans les logements
- Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation,
- Développer l'accompagnement des projets de réhabilitation intégrant l'amélioration du confort d'été
- Inciter les bailleurs sociaux à mettre en œuvre des actions permettant d'améliorer le confort d'été dans le parc existant (végétalisation, masques solaires, installation de ventilateurs en plafond, ...)
- Intégrer les problématiques de prise en compte du confort d'été dans les documents d'orientations et de programmation,
- Capitaliser les expériences locales (expérience de "Toulouse plus fraîche", portail national "Plus fraîche ma ville") ou plus lointaines (Espagne) visant à lutter contre les îlots de chaleur urbains.



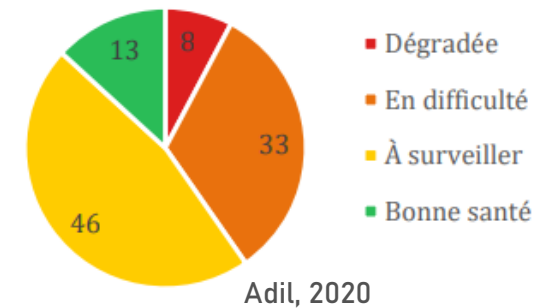
PDALHPD - Orientation 5.2 – ACTION 21 . Massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique dans le but de proposer un accompagnement global dédié pour trouver des solutions pérennes

2.2 Rénover les logements existants et les adapter au changement climatique (3/3)

Le département compte 3 878 copropriétés classées C et D représentant 95 481 logements. L'action sur les copropriétés se structure progressivement avec la mise en place d'observatoires de type VOC / POPAC en place à Toulouse Métropole, le Sicoval et le Muretain Agglo. Les syndicats de copropriété sont parmi les acteurs à mobiliser sur la rénovation énergétique afin de concourir à la bonne mobilisation des aides et des dispositifs qui sont aujourd'hui peu lisibles et freinés par des restes à charge élevés et des solutions alternatives de type emprunt collectif peu développées à ce jour.

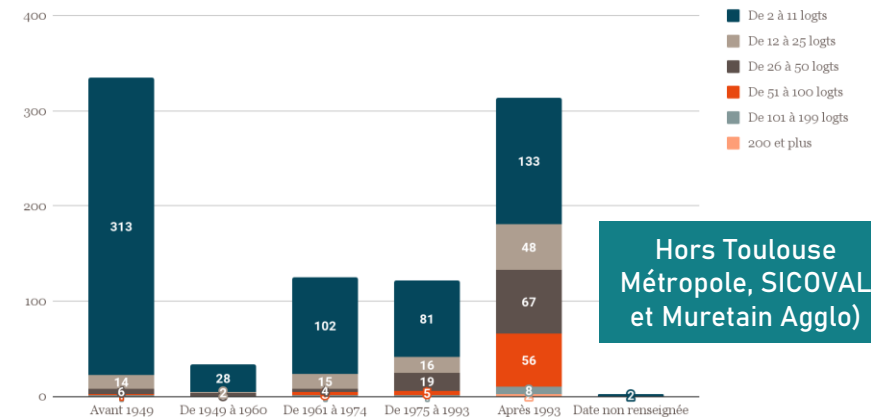
- Agir en faveur de la rénovation des copropriétés sur tous les territoires pour prévenir leur dégradation : poursuivre l'identification et la résorption de situations de copropriétés dégradées
- Renforcer le repérage des copropriétés, en définissant des actions adaptées,
 - Identifier et caractériser le parc de copropriétés via l'observatoire et le PDLHI en amont de la définition de la stratégie dans une approche coordonnée et partagée (bâtiments énergivores, bâtiments dégradés, copropriétés financièrement fragiles, etc.), s'appuyer sur les observatoires des copropriétés existants pour partager des méthodes
- Définir des actions de prévention de l'apparition de difficultés dans les copropriétés et de traitement des copropriétés dégradées
 - Sensibiliser les syndicats de copropriétés aux nouveaux outils permettant de respecter les futures réglementations en matière de rénovation énergétiques et de faciliter le vote de travaux
 - Accompagner la montée en compétence des Espaces Conseils France Rénov sur le thème des rénovations en copropriétés pour favoriser la réalisation des diagnostics et la réalisation de travaux de rénovation énergétique et d'adaptation au changement climatique
 - Proposer une communication ciblée auprès des syndicats, par exemple via messagerie électronique
- Travailler sur l'adaptation de l'habitat face au changement climatique en matière de pérennité et de risques naturels pour favoriser la résilience du parc de logements
- Mettre en place une veille sur les risques supportés par les logements du fait du changement climatique, et les pistes d'actions en faveur de la résilience de l'habitat, en s'appuyant sur les acteurs spécialisés
- Diffuser les éléments auprès des acteurs de l'habitat, notamment dans le cadre de la plateforme d'échange de l'Observatoire Habitat 31
- Promouvoir les expérimentations réussies et projets démonstrateurs en matière d'adaptation des logements au changement climatique
- Prendre en compte dans les réflexions la prévention liée aux évacuations et aux systèmes de sécurité ainsi que sur la prise en charge des personnes lors de catastrophes naturelles.

Répartition des copropriétés par catégorie en 2019 (en %)



Sur 129 copropriétés de Toulouse Métropole labellisées « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC)

Répartition des copropriétés selon le nombre de logements et la période de construction



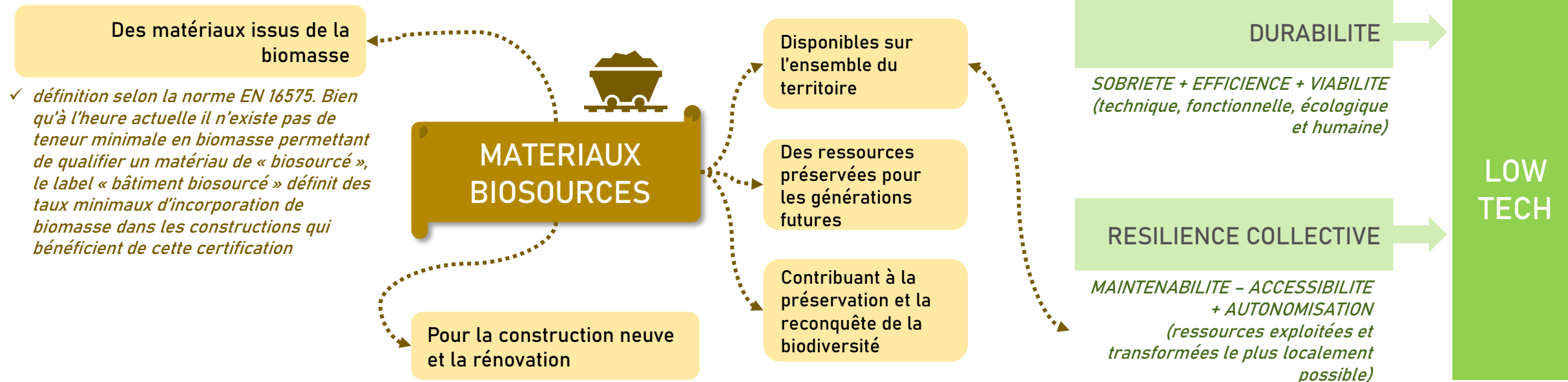
Des orientations

2.3 Produire et rénover en favorisant l'utilisation de techniques et matériaux durables dans une logique de sobriété des bâtiments

...aux objectifs

Produire des bâtiments à faible impact écologique : sobres en énergie et avec des matériaux durables en développant les modes de production bas carbone / faible émissions
Rénover en favorisant l'adoption de solutions et de matériaux décarbonés

- Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes
- Faire connaître les filières biosourcées et de réemploi et promouvoir les matériaux bio et géosourcés auprès des ménages
- Promouvoir / favoriser une conception architecturale bioclimatique et frugale intégrant la maîtrise des usages au cœur de la conception



2.3 Produire et rénover en favorisant l'utilisation de techniques et matériaux durables dans une logique de sobriété des bâtiments (1/2)

Produire des bâtiments à faible impact écologique : sobres en énergie et avec des matériaux durables en développant les modes de production bas carbone / faible émissions

Rénover en favorisant l'adoption de solutions et de matériaux décarbonés

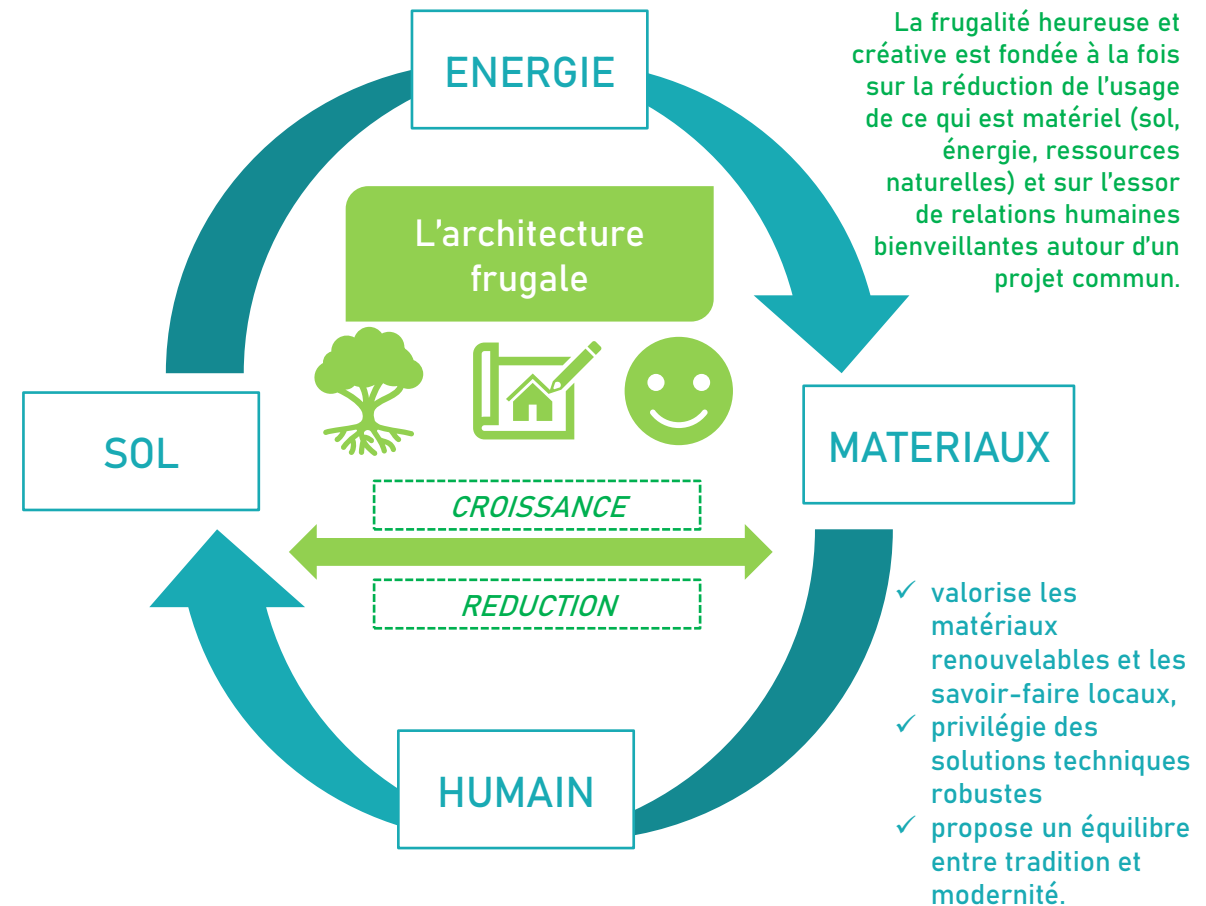
Les projets de construction et de rénovation bioclimatiques à faible impact écologique doivent se massifier pour répondre aux enjeux de bifurcation écologique. A cet effet, il faut favoriser la promotion et la duplication des opérations de construction ou de rénovation innovantes, visant à limiter l'empreinte écologique globale des logements tout au long du cycle de vie.

L'architecture doit s'orienter vers une recherche de frugalité : en énergie, en matière, en technicité, en foncier et en ressources. Ce processus doit adopter une approche *low tech* ou *just tech*, c'est-à-dire recourir en priorité à des techniques sobres et non polluantes, et répondant « juste » aux besoins.

Au-delà du logement, il est nécessaire de penser à l'échelle des quartiers, et de favoriser la prise en compte de l'adaptation au changement climatique et de la sobriété dans les projets d'aménagement, tant en neuf qu'en renouvellement urbain, pour s'orienter vers des quartiers résilients.

L'utilisation de matériaux bio et géosourcés en construction comme en rénovation, par leurs qualités intrinsèques, concourent à la réduction de l'impact environnemental de l'habitat et donc à l'adaptation au changement climatique. Le réemploi et le recyclage des matériaux de construction et de mobilier se développent également. L'usage de ces matériaux participe à la bifurcation écologique de la filière bâimentaire.

Des filières existent dans la région, cependant l'utilisation de ces matériaux reste à généraliser pour permettre des changements d'échelle de production et réduire les coûts.



2.3 Produire et rénover en favorisant l'utilisation de techniques et matériaux durables dans une logique de sobriété des bâtiments (2/2)

Plusieurs pistes d'actions sont identifiées :

➤ Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes

- Mieux prendre en compte les enjeux d'amélioration du confort d'été et la conception bioclimatique des logements.
- Recourir aux structures publiques de conseils pour les particuliers (CAUE, maison de l'énergie...) pour un accompagnement en phase de conception du projet sur le volet énergie / matériaux / confort été.
- Promouvoir les opérations exemplaires mettant en lumière des approches novatrices (bâtiments performants, densité réussie, réemploi, *just tech / low tech*, conception bas carbone, etc.)
- Développer des opérations exemplaires / innovantes sur le volet résilience environnementale et santé (conception et inscription du projet dans son environnement extérieur, qualité des matériaux, qualité de l'air intérieur, confort d'usager, filières courtes, économie circulaire, projets de massification de la rénovation, etc.) et encourager leur duplication
- Orienter les financements locaux vers du soutien à l'ingénierie pour favoriser le développement des techniques de rénovation utilisant des matériaux bio- et géo-sourcés et favorisant des techniques passives, de manière à faire émerger des opérations exemplaires dans différentes générations de bâti, en pavillonnaire, en centre bourg, etc.

➤ Faire connaître les filières biosourcées et de réemploi et promouvoir les matériaux bio et géosourcés auprès des ménages

- Faire connaître les filières de matériaux bio et géo-sourcés locales, les filières de réemploi, les entreprises et artisans formés

- Promouvoir les matériaux bio et géosourcés auprès des ménages
- Mettre en avant les gisements de matériaux à réemployer qui peuvent être utilisés et les ressourceries de matériaux du BTP
- Développer les financements pour l'utilisation de matériaux bio et géosourcés

- Promouvoir le recours aux entreprises et artisans ayant la qualification Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

➤ Promouvoir / favoriser une conception architecturale bioclimatique et frugale intégrant la maîtrise des usages au cœur de la conception

- Favoriser la conception bioclimatique et la prise en compte du confort d'été à l'échelle de l'ilot (notion de quartiers résilients) et à l'échelle du bâtiment
- Favoriser une approche globale en cycle de vie (matériaux, eau, énergie, biodiversité) dans la conception des projets et une recherche de frugalité (énergie, matière, technicité, foncier...)
- Développer le recours aux matériaux bas carbone / faible émission, intégrer le volet santé dans le choix des matériaux (prise en compte de la qualité de l'air)
- Concevoir des bâtiments économes en fluides (énergie, eau) et étudier les solutions de recyclage sur site (eau de pluie, eaux grises)
- Intégrer la végétalisation et la biodiversité dans la conception paysagère accompagnant les projets d'habitat
- Prescrire les équipements techniques sous l'angle de la résilience (durabilité, réparabilité) et du besoin en s'appuyant sur la maîtrise des usages : *just tech / low tech*
- Associer les usagers en amont de la conception et s'appuyer sur l'intelligence collective, accompagner les usagers dans la prise en main du bâtiment

AXE 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique

Des objectifs...

...aux actions

ACTION 4. Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé

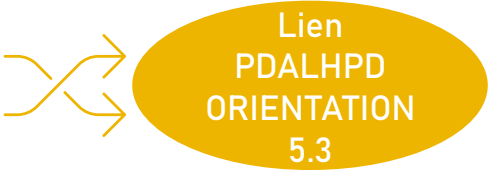
ACTION 5. Accompagner les collectivités territoriales dans la mobilisation des logements vacants et le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat

ACTION 6. Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique

ACTION 7. Agir pour la prévention de la dégradation, poursuivre l'identification et la résorption des situations de copropriétés dégradées

ACTION 8. Faire connaître les moyens de produire sobrement, promouvoir les matériaux biosourcés et sensibiliser au confort d'été et d'hiver.

Action 4. Mobiliser les acteurs pour lutter contre
l'habitat indigne et dégradé – 1/2



Constat et problématiques

- Besoin de coordination entre les acteurs : Etat, membres du pôle restreint LHI (CAF, ARS, SCHS, ADIL), CD31, délégataires, EPCI, communes, autres partenaires.
- Besoin de visibilité au vu de la multiplicité des acteurs et des dispositifs.
- Attente forte des acteurs sur le renouvellement du Protocole d'accord départemental relatif à la lutte contre l'habitat indigne (LHI), document cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
- Besoin de poursuivre l'acculturation des professionnels de terrain.

Objectifs

- Réviser le protocole d'accord départemental LHI pour mobiliser l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat Indigne autour du développement et de la mise en œuvre d'actions coordonnées et pérennes.
- Appuyer et développer la montée en compétence des acteurs du territoire en matière de lutte contre l'habitat indigne et de rénovation de l'habitat (prévention).
- Prévenir et accompagner les situations d'Habitat dégradé / indigne par des actions de sensibilisation et l'orientation des propriétaires vers les dispositifs d'accompagnement à la rénovation de l'habitat privé.

Modalités opérationnelles

- ❖ PDALHPD – Orientation 5.3 Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé
 - ACTION 23. Renouveler le Protocole d'accord départemental relatif à la lutte contre l'habitat indigne (LHI)
 - Réaliser un diagnostic partagé et co-construire avec l'ensemble des partenaires un protocole révisé fixant :
 - ❖ les grands enjeux et objectifs ;
 - ❖ les modalités de suivi et de traitement optimisé des signalements liés aux situations d'habitat dégradé ;
 - ❖ le plan d'action correspondant.
- ❖ PDALHPD – Orientation 5.3 Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé
 - ACTION 24. Accompagner et outiller les territoires en matière de lutte contre l'habitat indigne
 - Nommer, à l'échelle de chaque EPCI du département, un binôme "réfèrent" (élu /technicien) sur la thématique de l'habitat indigne.
 - Créer et animer un réseau de référents intercommunaux LHI.
 - Sensibiliser, appuyer et former les maires via les référents intercommunaux sur la thématique de l'habitat indigne (en particulier, pouvoir de police du maire, outils et dispositifs mobilisables comme le permis de louer).
 - Déployer et élargir l'utilisation de l'outil de signalement "Histologe".
 - Engager un travail partenarial visant à identifier, initier et suivre des démarches à l'encontre des multi-propriétaires indéliçats, tout en accompagnant les locataires.
 - Mobiliser les partenaires pour la formation de leurs professionnels de terrain.

Action 4. Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé – 2/2



Modalités opérationnelles	❖ <u>PDALHPD – Orientation 5.3 Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé</u> ➢ ACTION 25. Sensibiliser et informer les locataires et propriétaires sur la thématique de l'habitat indigne ▪ Prévoir dans le cadre du Protocole départemental d'accord LHI en cours de révision, une action visant à : ❖ Identifier, à l'échelle du département, l'ensemble des "points d'entrée" existants au sein des structures en charge de la lutte contre l'habitat indigne (à titre d'exemple, points d'accueil CAF, Maisons Départementale des Solidarité, CCAS,...), en capacité de sensibiliser et de relayer de l'information auprès des locataires et des propriétaires ; ❖ Fournir aux points d'entrées qui en expriment le besoin, et aux structures qui se créeraient (à titre d'exemple, création à l'échelle d'un EPCI d'une maison de l'habitat), un kit de communication concernant l'habitat dégradé et la non-décence d'un logement, les droits et obligations des locataires et propriétaires. ▪ Mobiliser les maires et les professionnels de l'action sociale autour de la prévention des situations d'habitat dégradé / indigne
Pilote de l'action	L'Etat, pilote du pôle départemental LHI (PDLHI)
Partenaires associés	• Les membres du pôle restreint (CAF, ARS, SCHS, ADIL), CD31, et les autres signataires du protocole d'accord LHI. • Délégués • Communes et EPCI du département. • Services de l'Etat (notamment, DDETS, forces de l'ordre, DDFIP), procureurs.
Indicateurs	• Cf indicateurs qui seront prévus dans le Protocole d'accord départemental LHI en cours de révision

AXE 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique	Action 5. Accompagner les collectivités territoriales dans la mobilisation des logements vacants et le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat
Constat et problématiques	Un parc vacant stable mais surreprésenté dans certains centres-bourgs, des logements vétustes mais bien situés qui sortent du marché de la location classique.
Objectifs	<u>Identifier et caractériser la vacance structurelle</u> - Analyser la source de données LOVAC, - Réaliser une observation terrain pour fiabiliser la donnée - Réaliser une enquête auprès des propriétaires pour identifier les freins à la remise sur le marché. <u>Apporter des solutions d'intervention sur le territoire</u> - Assurer le suivi des propriétaires avec la solution numérique "Zéro Logement Vacant" - Développer une stratégie de lutte contre la vacance de logement adaptée au territoire, <u>Appuyer la mutation des friches et le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat</u>
Modalités opérationnelles	➤ <u>Identifier et caractériser la vacance structurelle :</u> - Favoriser l'appropriation par les territoires de la méthodologie développée dans l'étude DDT-ADIL31 - Etudier la réglementation et l'utilisation de données relatives au parc de logements destinées à la location de courte durée ➤ <u>Apporter des solutions d'intervention sur le territoire pour lutter contre la vacance :</u> - Communiquer sur les outils : permis de louer, taxes sur les logements vacants, travaux d'office sur immeubles vacants, procédure de bien sans maître, en état d'abandon manifeste, etc. - Communiquer sur les aides visant la remise en location des logements anciens (LocAvantages, Ma Prime Rénov' en Rénovation Globale....) - Favoriser l'expérimentation et le développement d'opérations en bail à réhabilitation dans les cas où les propriétaires sont dans l'incapacité de mener les travaux - Etudier la possibilité de créer une AIS départementale ; soutenir les projets d'AIS des collectivités - Promouvoir le dispositif d'acquisition-amélioration opéré par les bailleurs sociaux (en lien avec l'orientation 1.1) pour réintégrer le logement vacant sur certains territoires en ciblant les financements spécifiques - Promouvoir la maîtrise d'ouvrage insertion (MOI) pour accompagner des projets de remise sur le marché de biens très dégradés / vacants à destination des ménages les plus en difficulté ➤ <u>Appuyer la mutation des friches et le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat :</u> - Faire connaître les opérations réussies de recyclage urbain, changement d'usage de bâtiments tertiaires, réinvestissement de friches à destination d'habitation, densification.
Pilote de l'action	Etat, CD
Partenaires associés	EPCI, communes, ADIL
Indicateurs	Evolution de la vacance, mise en place de solutions d'intervention

Action 6. Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique – 1/2



Lien
PDALHPD
ORIENTATION
5.2

Constat et problématiques

- 9,5% des ménages en situation de précarité énergétique
- Besoin de mieux repérer les ménages en situation de précarité énergétique
- Besoin d'améliorer la connaissance et la visibilité des acteurs et dispositifs sur les territoires pour orienter et accompagner les ménages vers des solutions adaptées et durables et sortir du problème multifactoriel de la précarité énergétique.
- Un nouveau cadre à prendre en compte avec la mise en place des Pactes territoriaux France Rénov'

Objectifs

Améliorer la coordination des acteurs plus particulièrement entre les acteurs des politiques publiques de l'accompagnement médico-social, du logement, de l'habitat et de l'environnement afin de mieux prendre en charge le public du repérage des situations de précarité à l'accompagnement adéquat

- Massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique en s'appuyant sur l'ensemble des initiatives du département visant à identifier et apporter un accompagnement dédié.
- Articuler les actions et dispositifs des collectivités en cours et à venir afin d'apporter des réponses coordonnées, notamment dans le cadre de la mise en place des Pactes territoriaux France Rénov'

Informier, former et accompagner les professionnels de terrain, les partenaires et les élus sur la thématique de la précarité énergétique. Renforcer la connaissance des outils et des dispositifs mobilisables pour lutter contre la précarité énergétique auprès des professionnels de terrain.

Modalités opérationnelles

❖ PDALHPD – Orientation 5.2 Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique

- ACTION 20. Mettre en place un réseau favorisant la coordination des acteurs de la lutte contre la précarité énergétique
 - Organisation d'une journée d'interconnaissance des acteurs en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et d'événements interprofessionnels récurrents pour faire vivre le réseau (notamment dans le cadre des événements " Actions en territoires").
 - Actions et circuits de communication sur la précarité énergétique et les dispositifs auprès des élus locaux, professionnels et partenaires.
 - Création d'un référentiel répertoriant l'ensemble des acteurs et des dispositifs à destination des professionnels de terrain.
 - Actualisation de l'annuaire des acteurs œuvrant pour la lutte contre la précarité énergétique.
 - Visites socio-techniques sur le territoire de Toulouse Métropole et déploiement du Slime 31 hors Toulouse Métropole

Action 6. Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique – 2/2



Lien
PDALHPD
ORIENTATION
5.2

Modalités opérationnelles

- ❖ PDALHPD – Orientation 5.2 Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique
 - ACTION 21. Massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique dans le but de proposer un accompagnement global dédié pour trouver des solutions pérennes
 - Recenser les initiatives, dispositifs et acteurs sur le territoire:
 - Déployer le Slime31 sur l'ensemble du territoire départemental hors Toulouse Métropole:
 - Articuler le Slime31 avec le Pacte territorial France Renov'
- ❖ PDALHPD – Orientation 5.2 Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique
 - ACTION 22. Former et communiquer auprès de l'ensemble des professionnels de terrain, des partenaires et des élus
 - Former et sensibiliser sur la thématique de la précarité énergétique
 - Accompagner les partenaires dans la lutte contre le démarchage et les arnaques, afin de sécuriser les ménages dans la lutte contre la précarité énergétique, en s'appuyant sur le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et le réseau des MAR (Mon accompagnateur Renov').
 - Communiquer sur les seuils de non-décence énergétique (G au 1/01/2025, F au 1/01/2028) et les recours possibles des locataires.

Pilote de l'action

- Conseil départemental

Partenaires associés

- Toulouse Métropole, CLER et opérateurs du Slime 31, délégataires, bailleurs sociaux, collectivités territoriales, PDLHI/DDT, Espaces Conseil France Renov', ANAH, opérateurs Mon Accompagnateur Renov', ADEME, Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), CAF, MSA, ARS, SCHS, associations d'aide au logement (notamment, Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV)) et spécialisées dans l'accompagnement social, fournisseurs d'énergie, CCAS, CIAS, centres sociaux et espaces de vie sociale, associations...), Maisons Départementales des Solidarités.

Indicateurs

- Nombre de rencontres interprofessionnelles et de structures participant aux rencontres
- Nombre d'actions de communication sur les dispositifs en faveur de la précarité énergétique à destination des élus et partenaires
- Nombre de ménages repérés, d'actions collectives menées (et de participants), de kits écogestes distribués
- Nombre de professionnels formés
- Constitution d'un « Club des communicants ».

Action 7. Agir pour la prévention de la dégradation, poursuivre l'identification et la résorption des situations de copropriétés dégradées

Constat et problématiques	• 3 878 copropriétés classées C et D représentant 95 481 logements ; • Une observation sur les copropriétés qui se structure : des observatoires de type VOC / POPAC en place à Toulouse Métropole, au Sicoval et au Muretain Agglo ; • Des syndicats de copropriété à mobiliser sur le champ de la rénovation énergétique ; • Les restes à charge sont élevés et les solutions de type emprunt collectif peu développées à ce jour.
Objectifs	<u>Améliorer les performances énergétiques du parc de résidences principales, diminuer les consommations énergétiques dans l'habitat et l'usage d'énergies fossiles, favoriser l'adoption de solutions et de matériaux décarbonés en rénovation</u> • Renforcer le repérage des copropriétés, en définissant des actions adaptées • Définir des actions de prévention de l'apparition de difficultés dans les copropriétés et de traitement des copropriétés dégradées
Modalités opérationnelles	➤ <u>Renforcer le repérage des copropriétés, en définissant des actions adaptées</u> ○ Accompagner les collectivités dans l'identification et la caractérisation du parc de copropriétés via l'observatoire et le PDLHI en amont de la définition de la stratégie dans une approche coordonnée et partagée (bâtiments énergivores, bâtiments dégradés, copropriétés financièrement fragiles, etc.), ○ Promouvoir les observatoires des copropriétés existants permettant de partager des méthodes. ➤ <u>Définir des actions de prévention de l'apparition de difficultés dans les copropriétés et de traitement des copropriétés dégradées</u> ○ Accompagner les territoires pour sensibiliser les syndicats de copropriétés aux nouveaux outils permettant de respecter les futures réglementations en matière de rénovation énergétique et de faciliter le vote de travaux, ○ Accompagner la montée en compétence des Espaces Conseils France Rénov sur la question des rénovations en copropriétés pour favoriser la réalisation des diagnostics et de travaux de rénovation énergétique et d'adaptation au changement climatique en copropriété, ○ Proposer une communication ciblée auprès des syndicats par exemple via messagerie électronique.
Pilote de l'action	• Etat, CD 31
Partenaires associés	• ANAH, CD, Région • TM, EPCI, • Associations
Indicateurs	• Nombre de copropriétés accompagnées

AXE 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique

Action 8. Faire connaître les moyens de produire sobrement, promouvoir les matériaux biosourcés et sensibiliser au confort d'été et d'hiver – 1/2

Constat et problématiques

- L'utilisation de matériaux bio et géosourcés en construction comme en rénovation, par leurs qualités intrinsèques, concourent à l'adaptation au changement climatique
- Des filières existent dans la région, cependant l'utilisation de ces matériaux reste à généraliser pour permettre des changements d'échelle de production et réduire les coûts
- Les actions visant l'amélioration du confort d'été sont peu solvabilisées par les aides
- 37 % des résidences principales construites avant 1975
- 9,5 % des ménages du département sont en situation de précarité énergétique en 2022

Objectifs

- Produire des bâtiments sobres en énergie et avec des matériaux durables en développant les modes de production bas carbone / faible émissions
- Rénover en favorisant l'adoption de solutions et de matériaux décarbonés
- Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes
 - Faire connaître les filières biosourcées et de réemploi et promouvoir les matériaux bio et géosourcés auprès des ménages
 - Promouvoir / favoriser une conception architecturale bioclimatique et frugale (énergie, matière, technicité, foncier...) intégrant la maîtrise des usages au cœur de la conception

Modalités opérationnelles

- Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes
- Organiser des temps de rencontre et de visite d'opérations vitrines mettant en lumière des approches novatrices (bâtiments performants, densité réussie, réemploi, just tech / low tech, conception bas carbone, etc.)
 - Faire connaître des opérations exemplaires / innovantes sur le volet résilience environnementale et santé : conception et inscription du projet dans son environnement extérieur, qualité des matériaux, qualité de l'air intérieur, confort d'usage, filières courtes, économie circulaire (avec par exemple le projet life Waste2Built de Toulouse Métropole), montages expérimentaux de type projets de massification de la rénovation, démarche EnergieSprong...
 - Capitaliser les expériences locales (expérience de " Toulouse plus fraîche ", portail national " Plus fraîche ma ville ") ou plus lointaines (Espagne) visant à lutter contre les îlots de chaleur urbains
 - Orienter les financements locaux vers du soutien à l'ingénierie pour favoriser le développement des techniques de rénovation utilisant des matériaux bio- et géo-sourcés et favorisant des techniques passives, de manière à faire émerger des opérations exemplaires dans différentes générations de bâti, en pavillonnaire, en centre-bourg, etc.
 - Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation,
 - Partager les expériences de rénovation réussies, partager des préconisations par type et génération de bâti

Action 8. Faire connaître les moyens de produire sobrement, promouvoir les matériaux biosourcés et sensibiliser au confort d'été et d'hiver – 2/2

Modalités opérationnelles

- Faire connaître les filières biosourcées et de réemploi et promouvoir les matériaux bio et géosourcés auprès des ménages
 - Mettre en avant les filières de matériaux bio -et géo-sourcés locales, les filières de réemploi, les entreprises et artisans formés,
 - Mettre en avant les gisements de matériaux à réemployer qui peuvent être utilisés et les ressourceries de matériaux du BTP,
 - Valoriser par des aides locales l'utilisation de matériaux bio et géosourcés (délégataires, Bonus biosourcé TM),
 - Poursuivre la bonification biosourcée dans le financement du parc social en Occitanie.
- Promouvoir / favoriser une conception architecturale bioclimatique et frugale intégrant la maîtrise des usages au cœur de la conception
 - Encourager la conception bioclimatique à l'échelle de l'îlot (notion de quartier résilient) et à l'échelle du bâtiment et l'approche globale en cycle de vie (matériaux, eau, énergie, biodiversité) dans la conception des projets
 - Encourager / promouvoir les expérimentations associant des groupes d'usagers pour prendre en compte la maîtrise des usages dans la conception du bâtiment,
 - Encourager les opérateurs à mieux prendre en compte les enjeux d'amélioration du confort d'été et la conception bioclimatique des logements en intégrant des enjeux environnementaux engagés dès le début du projet et en formant leurs équipes de maîtrise d'ouvrage.
 - Encourager / promouvoir le recours aux structures publiques de conseils pour les particuliers (CAUE, maison de l'énergie...) pour un accompagnement en phase de conception du projet sur le volet énergie / matériaux / confort été.
 - Inciter les EPCI à intégrer dans leurs PLH des bonnes pratiques favorisant le confort d'été, incluant la végétation, la lutte contre les îlots de chaleur urbains, le choix des matériaux (en lien avec l'orientation 1.2)

Pilote de l'action

- Etat, Conseil départemental

Partenaires associés

- Services de l'Etat et des délégataires dans le cadre des actions
- Collectivités territoriales
- CAUE, Ordre des Architectes
- Associations, opérateurs et structures (de type SCOP, SCIC, ESUS) spécialisées sur la thématique de la construction et de la rénovation écologique
- ENVIROBAT, OCCRE, Recyclobat, CERC Occitanie
- Professionnels

Indicateurs

Axe 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

Des constats

JEUNES

- 21% de 15 à 29 ans ; 27% de la demande locative sociale représentée par les moins de 30 ans
- 13% de la population est étudiante ; 17% des 16 à 29 ans sont NEETS (ni en emploi, ni en études, ni en formation) soit 47 000 jeunes
- Une offre spécialisée (résidences habitat jeune et résidences Crous) concentrée sur Toulouse à proximité des campus universitaires, sur le reste du territoire des besoins (centres de formations, alternants) mais peu d'offre
- Des dispositifs à destination des jeunes, étudiants, alternants, salariés, ou en cumul emploi études : garantie visale, locapass, mobili'jeunes, instal'toit (Toulouse Métropole), visant à faciliter l'entrée dans un logement
- Près de la moitié des étudiants rencontrent des difficultés dans la recherche de logement, une problématique du double logement forte pour le public alternant.

ACTIFS

- Globalement un manque d'offre à la location abordable sur l'ensemble du territoire
- Phénomène résidences secondaires, locations touristiques et Airbnb qui se développent
- Difficultés d'installation sur le territoire pour les nouveaux arrivants : manque d'offre de logements temporaires
- De jeunes actifs (alternants, apprentis) non véhiculés confrontés aux problématiques de mobilités
- Manque d'offre sur les territoires qui accueillent les saisonniers touristiques toute l'année

PERSONNES AGEES

- Un territoire encore jeune mais un vieillissement de la population qui génère des besoins différents avec 70 personnes ayant plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans, soit 17% de plus de 65 ans (+2,5% entre 2014 et 2019)

ACCESSION A LA PROPRIETE

- Une baisse globale du nombre de transactions enregistrées par rapport à la période précédente et des prix des maisons individuelles en hausse sur l'ensemble du territoire
- Les associations qui accompagnent les habitants ont observé des projets en accession qui ont été freinés par la crise financière, des ménages qui rencontrent de plus fortes difficultés pour accéder aux prêts bancaires
- De jeunes ménages qui ne parviennent pas à accéder à la propriété sur les territoires tendus
- Des acquisitions qui se font au profit des résidences secondaires au détriment des résidents locaux
- Une offre insuffisante par rapport à la demande

... aux orientations

3.1 De la décohabitation à l'installation, répondre aux besoins en logement des habitants sur le territoire

3.2 Résider et évoluer au sein d'un territoire

3.3 Accompagner le vieillissement et les modes d'habiter des personnes âgées

3.4 Habiter ensemble ? Evolutivité des formes d'habitat et modes d'habiter

Des orientations

...aux objectifs

3.1 De la décohabitation à l'installation, répondre aux besoins en logements des habitants sur le territoire

Répondre aux besoins des jeunes, des jeunes actifs, des nouveaux arrivants et des saisonniers
Proposer des solutions temporaires à destination des publics qui nécessitent d'être logés rapidement

- Mieux connaître le besoin en logements des jeunes, des nouveaux arrivants et des saisonniers
- Couvrir les besoins en logements des jeunes (étudiants, jeunes actifs, etc...)
- Accompagner les nouveaux arrivants et les saisonniers pour se loger

JEUNES

21%

de 15 à 29 ans

27%

de la demande locative sociale représentée par les moins de 30 ans

13%

de la population est étudiante

17%

parmi les 16 à 29 ans sont NEETS (ni en emploi, ni en études, ni en formation) soit 47 000 jeunes

ACTIFS

725 704

actifs sur le département

50 000

de plus qu'en 2015

75%

de la population en âge de travailler est active en 2021

+0,1%

de hausse du taux d'activité depuis 2015

SAISONNIERS

- Des travailleurs agricoles saisonniers, pouvant rencontrer des difficultés pour se loger
- Un manque d'offre locative sociale et privée en zone tendue mais aussi en secteur rural pour permettre l'accueil des nouveaux arrivants

3.1 De la décohabitation à l'installation, répondre aux besoins en logement des habitants sur le territoire

*Répondre aux besoins des jeunes, des jeunes actifs, des nouveaux arrivants et des saisonniers
Proposer des solutions temporaires à destination des publics qui nécessitent d'être logés rapidement*

Ces publics spécifiques font face à un cumul de difficultés dans la recherche de logements, entre une offre en petits logements insuffisamment répartie sur le territoire, un besoin essentiel de loger à proximité des axes de mobilité, mais aussi en matière de moyens et de garanties financières. Aussi, ces publics doivent se procurer un logement sur une courte période et dans des délais resserrés.

Plusieurs pistes d'actions sont identifiées :

➤ Mieux connaître le besoin en logements des jeunes, des nouveaux arrivants et des saisonniers

- Actualiser l'information sur les besoins des jeunes en matière de logement, en lien avec le tissu économique, les sites de formations et les axes de mobilités, notamment par la mise en œuvre d'instances de mise en commun et de coordination des approches et de l'observation, de qualification des besoins et des produits permettant d'y répondre
- Identifier les besoins des publics en mobilité professionnelle
- Inciter les communes touristiques à réaliser des diagnostics de logements des saisonniers

➤ Couvrir les besoins en logements des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentis)

En lien avec les besoins identifiés,

- Développer des projets de résidences à destination des jeunes de moins de 30 ans, conformément à l'article 109 de la loi Elan
- Lancer des appels à projets pour les résidences sociales à destination des jeunes : Résidences Habitat Jeunes (RS-FJT), résidences sociales jeunes actifs (RSJA)
- Favoriser l'attribution de logements pour les jeunes de moins de 30 ans conformément à l'article 109 de la loi Elan sans la limiter aux logements de petite superficie (colocations)
- A l'échelle des territoires plus ruraux, développer la captation de logements de petite superficie à destination des publics jeunes dans les centralités ; organiser la mise en relation entre ménages en sous-occupation et publics jeunes.
- Développer la colocation intergénérationnelle (en lien avec l'orientation 3.3)

➤ Accompagner les nouveaux arrivants et les saisonniers pour se loger

- Développer une offre de courte durée pour les publics en mobilité, à proximité des bassins d'emploi
- Explorer les solutions envisageables en RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale) en accompagnant par exemple les porteurs de projets dans l'étude de faisabilité d'une création de résidence hôtelière à vocation sociale (localisation, porteur de projet, gestionnaire, public accueilli, etc.)
- Réfléchir aux possibilités de mobiliser les logements qui ne sont occupés qu'une partie de l'année (exemple : résidences étudiantes)

Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) permettent de développer et diversifier des solutions d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé, notamment pour les personnes en difficulté. Elles représentent une alternative au recours à des hôtels meublés parfois chers et de mauvaise qualité.

Référence : A Bagnères-de-Luchon, l'ancienne école Sainte-Marie a été cédée à In'li Sud-Ouest dans l'objectif d'être transformée en logements à destination des travailleurs saisonniers. Les locataires des logements seront les employeurs, qui proposeront les logements en même temps que le contrat de saisonnier

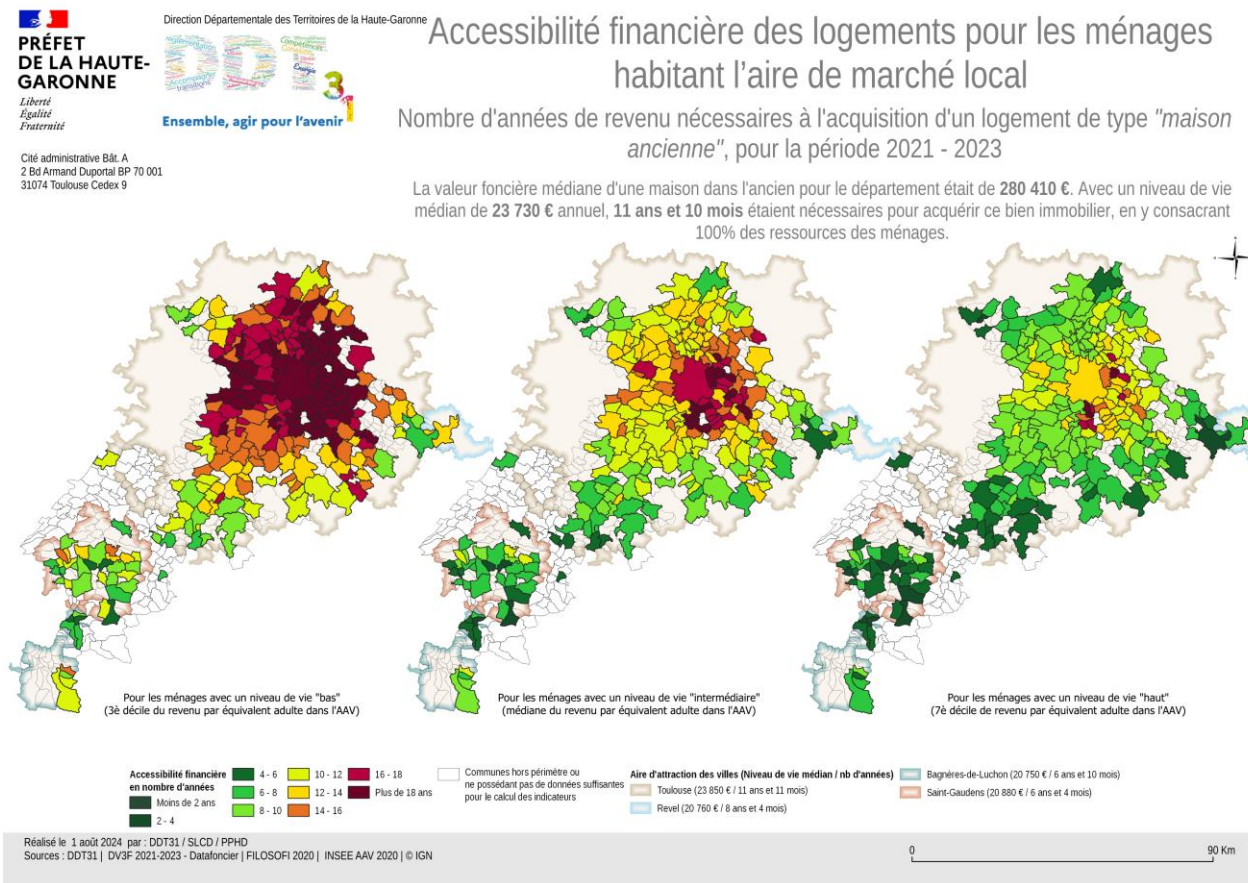
Des orientations

3.2 Résider et évoluer au sein d'un territoire

...aux objectifs

Permettre des parcours résidentiels cohérents avec les besoins sociétaux

- Favoriser l'accès abordable à la propriété
- Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale
- Fluidifier les parcours au sein du parc social
- Créer une offre locative en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées)



3.2 Résider et évoluer au sein d'un territoire

Permettre des parcours résidentiels cohérents avec les besoins sociétaux

Dans le cas d'une crise comme nous la vivons, chaque segment du marché immobilier peut apporter de la fluidité. Se dégage alors un besoin de développement d'une gamme d'offre diversifiée, tant en locatif qu'en accession. Cette offre doit également être diversifiée par une offre sociale aujourd'hui insuffisante mais aussi par une offre abordable et de l'offre standard, en adéquation avec l'analyse des besoins locaux. Cette offre locative et en accession doit permettre la fluidification des parcours résidentiels et répondre aux trajectoires individuelles variées. Elle doit également permettre le développement d'une mixité sociale et générationnelle par le logement.

Dans ce cadre, le PDH identifie les objectifs suivants :

- Favoriser l'accès abordable à la propriété
 - Identifier les territoires sur lesquels il est opportun de développer l'accession abordable
 - Amplifier la production de logements en accession abordable (accession sociale et accession à prix maîtrisé)
- Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale
 - Objectiver le recours aux différents dispositifs d'accession sociale (BRS, vente HLM, PSLA, Sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété - SCIAPP) :
 - Mettre à disposition au sein de l'observatoire départemental de l'habitat des données d'activité annuelles aux différentes échelles.
 - Faire connaître les possibilités et la sécurisation offertes par ces différents dispositifs, les prix de sortie et leur positionnement par rapport au marché.
 - S'appuyer sur les PLH et les délégations des aides à la pierre des EPCI pour favoriser le développement des programmes en accession sociale.
 - Accompagner les stratégies de vente des bailleurs sociaux en lien avec les besoins locaux (typologie, secteur, niveau de loyer) et en veillant à ne pas accentuer la tension sur les produits très demandés (grands logements, logements PLAI, secteurs géographiques...)
- Fluidifier les parcours au sein du parc social
 - Améliorer la rotation dans le parc social et la réponse aux demandes de mutations, afin de permettre aux locataires du parc social d'être logés dans des logements répondant à leurs besoins (taille, prix, localisation)
- Créer une offre locative en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées)
 - Cf. Axe 1: produire des logements et des logements sociaux adaptés au besoin.
 - Développer une gamme d'offre locative en adéquation avec les besoins identifiés sur le territoire
 - Développer une offre locative à loyer maîtrisé en adéquation avec les besoins identifiés sur le territoire : logement social, logement privé conventionné, logement privé à loyer maîtrisé (encadrement des loyers, dispositif "Louer pour l'emploi", ...)

Des orientations

3.3 Accompagner le vieillissement et les modes d'habiter des personnes âgées

...aux objectifs

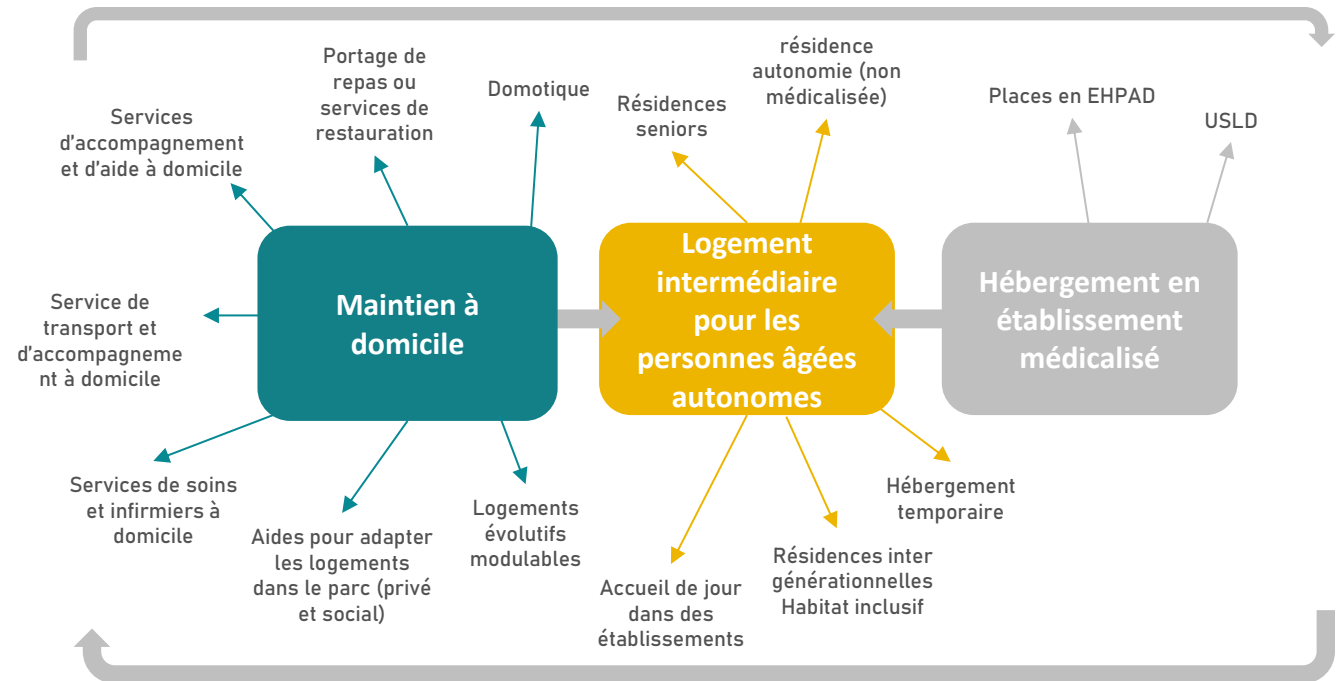
Favoriser le maintien à domicile ou développer une offre de logements adaptés au vieillissement

- Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements
- Développer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.)
- Développer des produits-logements alternatifs, comme la colocation intergénérationnelle

Evolution des bénéficiaires du FSL Maintien à domicile (%) (CD31, 2023)
% de bénéficiaires



Source : CD 31



3.3 Accompagner le vieillissement et les modes d'habiter des personnes âgées

Favoriser le maintien à domicile ou développer une offre de logements adaptés au vieillissement

L'ensemble du territoire de la Haute-Garonne est concerné par un vieillissement de sa population, accentué dans le Sud du département. Cette dynamique démographique pose des enjeux variés : isolement, précarité, perte d'autonomie, etc. Ainsi, il est nécessaire de développer une gamme de solutions permettant la prise en compte de besoins et souhaits diversifiés d'habitat et d'itinéraires résidentiels, mais aussi de penser l'adaptation du logement préalablement à la perte d'autonomie, lorsque les premiers signes s'en font sentir, le processus étant souvent long.

Plusieurs pistes d'actions sont identifiées :

➤ Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements

- Repérer les situations et mobiliser des partenaires intervenant auprès des usagers afin de développer des outils de repérage des difficultés dans le logement et d'intervenir,
- Accompagner les bénéficiaires au montage administratif du dossier d'adaptation du logement,
- Relayer le dispositif Ma Prime Adapt' sur le territoire à l'ensemble des partenaires en lien avec les personnes âgées : Services d'aide à domicile, club séniors, associations, Conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie (CDCA), partenaires institutionnels (CCAS, mairies...). Les Espaces Conseils France Rénov, qui sont la porte d'entrée du déploiement du Pacte Territorial seront des relais d'informations et d'orientations des ménages en besoin de maintien à domicile pour les orienter vers les opérateurs montant les dossiers MA PRIME ADAPT'.
- Favoriser le maintien à domicile par la mobilisation des outils d'accompagnement (téléassistance, visite des personnels médicaux et paramédicaux)
- Favoriser le maintien à domicile en anticipant l'adaptation du logement à la perte d'autonomie (sensibilisation pour des interventions précoces)

➤ Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.)

- Structurer une gamme d'offre permettant la prise en compte de besoins diversifiés d'habitat et d'itinéraires résidentiels des ménages en fonction de l'âge sur le territoire : formule d'habitat groupé, habitat évolutif, équipements médico-sociaux.
- Développer les résidences intergénérationnelles, béguinages, résidences seniors, habitat inclusif avec des accompagnements santé/social,
- Identifier des projets qui pourraient être coconstruits avec les personnes âgées et développer des opérations en concertation avec les ménages.

➤ Développer des produits-logements alternatifs, comme la colocation intergénérationnelle

- Etudier les possibilités de développer des colocations intergénérationnelles.
- En particulier, encourager la réalisation de projets de cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117 de la loi ELAN)

AXE 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

Des orientations

3.4 Habiter ensemble ? Evolutivité des formes d'habitat et modes d'habiter

...aux objectifs

Développer des solutions innovantes, construites avec les personnes concernées, telles que : l'habitat inclusif, l'habitat intergénérationnel, le coliving et encourager les expérimentations

- Poursuivre le développement de projets d'habitat inclusif
- Accompagner le développement de l'habitat participatif et de l'habitat coopératif
- Favoriser la colocation intergénérationnelle
- Accompagner l'évolutivité des formes d'habitat et des modes d'habiter
- Favoriser les expérimentations et leur partage

Poursuivre le développement de projets d'habitat inclusif

- L'habitat inclusif constitue une forme « d'habiter » complémentaire au logement ordinaire et à l'accueil en établissement (hébergement). Il s'agit de logements dans lesquels les habitants vivent seuls ou en couple ou en colocation, et souhaitent partager des temps de vie ensemble. Les diverses solutions d'habitat inclusif se caractérisent ainsi par des espaces de vie individuelle et par des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté, sécurisé et propice au lien social

Accompagner le développement de l'habitat participatif et de l'habitat coopératif

- L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne : il permet à des groupes d'habitants de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, et de partager des espaces collectifs. Ce type d'habitat encourage un mode de vie solidaire et écologique (mutualisation) et donne accès à des logements abordables et co-construits avec les futurs habitants. Il est encadré par la loi Alur.

Favoriser la colocation intergénérationnelle

- La cohabitation intergénérationnelle solidaire repose sur l'échange volontaire entre plusieurs personnes qui s'entraident et partagent des temps en commun.
- La cohabitation intergénérationnelle n'a pas vocation à répondre aux besoins d'hébergement d'urgence: c'est une démarche sur-mesure, avec deux formules types adaptées selon les besoins de chacun (solidaire ou conviviale : contrepartie financière plus ou moins élevée, partage de moments conviviaux/services rendus). Ce dispositif est encadré depuis 2018 par la Loi Elan et régit par un contrat.

Accompagner l'évolutivité des formes d'habitat et des modes d'habiter

- L'évolution des modes d'habiter impacte les formes d'habitat à développer : habitat partagé, colocation d'actifs, prise en compte du télétravail, etc.
- Ainsi, il est nécessaire de s'interroger sur la manière de prendre en compte le besoin d'évolutivité dans le bâti afin de s'adapter aux modes de vie d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain.

Favoriser les expérimentations et leur partage

3.4 Habiter ensemble ? Evolutivité des formes d'habitat et modes d'habiter

Développer des solutions innovantes, construites avec les personnes concernées, telles que : l'habitat inclusif, l'habitat intergénérationnel, le coliving et encourager les expérimentations

Les modes de vie des habitants se transforment aux grés des évolutions de leurs profils : vieillissement de la population, recomposition familiale (personnes seules, familles monoparentales, familles recomposées), précarisation des ménages. Auxquels s'ajoutent de nouvelles pratiques telles que la démocratisation du télétravail, la recherche de solidarité et d'espaces partagés, l'augmentation des usages des mobilités douces, etc.

Face à ces nouvelles façons d'habiter son logement, son quartier ou son village, la proposition de solutions multiples et de solutions alternatives est donc une gageure qui invite à développer des offres de logement porteuses de conditions de vie en adéquation avec ces évolutions. Ces nouvelles configurations requestionnent ainsi les aspirations des ménages par rapport à leurs lieux de vie :

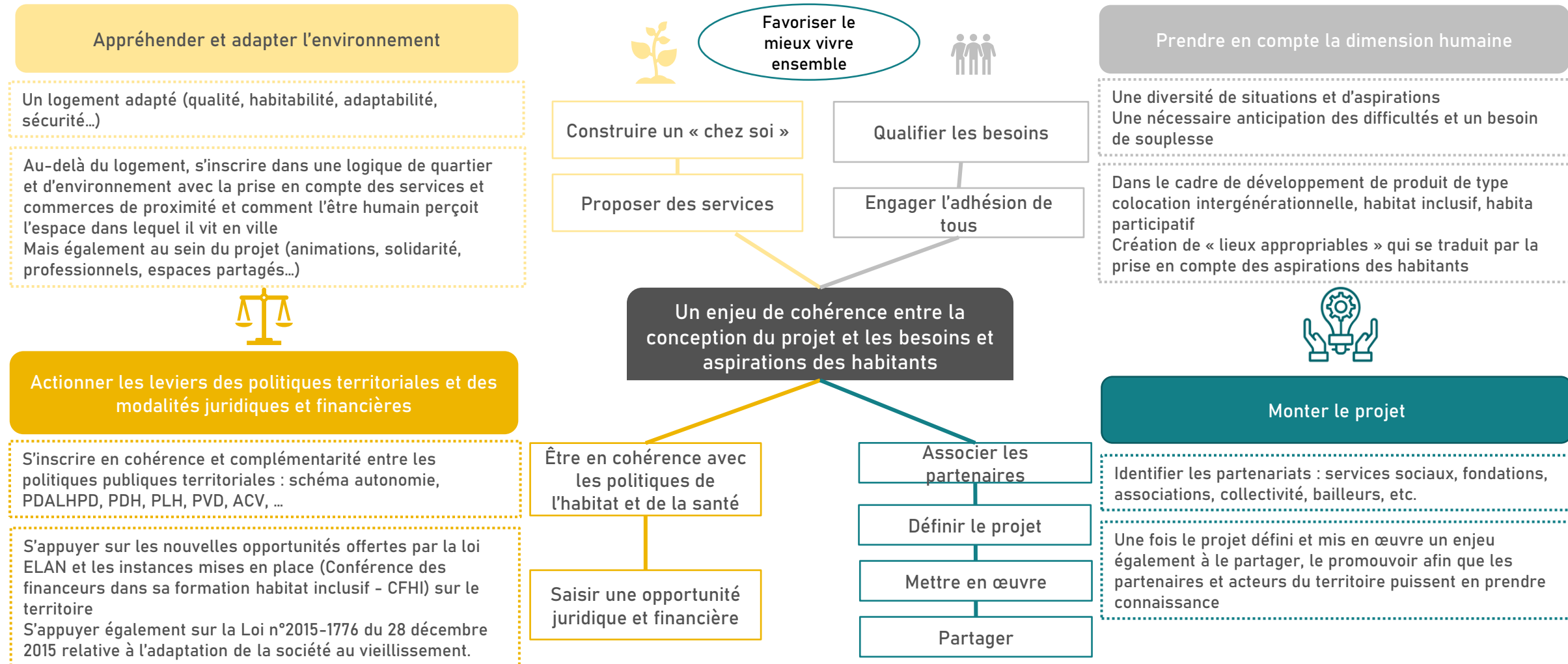
- au niveau de l'intérieur des logements : des produits à repenser en termes de confort, un besoin plus accentué de lumière et d'espace dédié au travail chez-soi, mais également un besoin d'évolutivité pour permettre au bâti de s'adapter aux besoins de ses habitants,
- au niveau de l'extérieur des logements : notamment en ville avec la présence d'un balcon ou d'un extérieur, qui peut parfois se traduire par l'installation de jardins partagés, la mise en place d'espaces collectifs pour favoriser les projets et événements à visée collective (mutualisation d'espaces de réception, espaces de bricolage, etc.),
- au niveau de l'environnement du logement : la présence de commodités à proximité avec la réaffirmation du concept de « la ville du quart d'heure ».

L'enjeu de cette orientation réside ainsi dans le fait de développer une offre qui absorbe et traduit les aspirations des habitants. Il est alors essentiel de prendre en compte les aspirations innovantes et porteuses d'avenir afin de permettre la création de lieux évolutifs dans le temps mais aussi "appropriables" par tous.

Ce pourquoi, au-delà de l'offre « classique » à destination des ménages, une offre alternative et coconstruite avec les personnes concernées peut contribuer à apporter une réponse qualitative. Pour cela, il est proposé de :

- Poursuivre le développement de projets d'habitat inclusif
- Accompagner le développement de l'habitat participatif et de l'habitat coopératif
- Favoriser la colocation intergénérationnelle en lien avec l'orientation 3.3
- Accompagner l'évolutivité des formes d'habitat et des modes d'habiter
 - Prendre en compte l'évolutivité dans la conception des projets (Exemple : plateaux modulables, changements d'usage, permis de construire sans affectation, etc.)
 - Etudier les possibilités offertes par les formes d'habitat temporaire (habitat réversible agricole, habitat léger, aménagement temporaire de locaux désaffectés...) pour proposer des solutions temporaires à destination des publics qui nécessitent d'être logés rapidement
- Favoriser les expérimentations et leur partage
 - Mieux connaître et partager les dispositifs expérimentaux tels que le permis d'innover
 - Soutenir et promouvoir les projets innovants et expérimentaux
 - Inciter à la mise en place d'aide à l'ingénierie pour faire émerger les projets innovants et expérimentaux
 - Développer la connaissance des projets d'habitat innovants existants et des porteurs de projets et favoriser la mise en réseau
 - Encourager les initiatives citoyennes de mises en commun d'espace de vie et d'habitats (habitat groupé / partagé / participatif / coopératif / éco-hameaux...)
 - Sécuriser les modèles d'habitat participatif (garantie, assurance...)

3.4 Habiter ensemble ? Evolutivité des formes d'habitat et modes d'habiter



AXE 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

Des objectifs...

...aux actions

ACTION 9. Accompagner le maintien à domicile par l'adaptation des logements et le développement de logements dédiés

ACTION 10. Promouvoir et développer les nouvelles formes d'habitat

AXE 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

Action 9. Accompagner le maintien à domicile par l'adaptation des logements et le développement de logements dédiés – 1/2

Constat et problématiques

- L'offre à disposition à destination des personnes âgées : 128 EHPAD en Haute-Garonne ; 3 Petites Unités de Vie (dont 1 MARPA) ; 26 résidences autonomie (dont 2 MARPA et 19 sur ou autour de la Métropole) ; plusieurs projets d'habitat inclusif
- 1 468 logements privés subventionnés par MaPrimeAdapt' entre 2018 et 2023 (source CD31)
- Une offre spécialisée à destination des personnes âgées et de jeunes qui se développe mais encore insuffisante au regard des besoins auquel s'ajoute un manque de visibilité sur le parc locatif social adapté à la perte d'autonomie
- Un vieillissement de la population sur l'ensemble du département avec 17% de plus de 65 ans (+2,5% entre 2014 et 2019)

Objectifs

- Favoriser le maintien à domicile et développer une offre de logements adaptés au vieillissement, en :
- Poursuivant l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements dans le parc privé
 - Poursuivant l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements dans le parc social
 - Développant une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées dans le parc social (localisation, prix, produits, etc.)

Action 9. Accompagner le maintien à domicile par l'adaptation des logements et le développement de logements dédiés – 2/2

Modalités opérationnelles

- Relayer largement les dispositifs d'accompagnement de l'ANAH en faveur de l'adaptation des logements privés pour les ménages modestes
 - Faire mieux connaître les dispositifs d'accompagnement et en particulier le dispositif MA PRIME ADAPT', en diversifiant les actions de communication à destination du grand public : articles, plaquettes de présentation des dispositifs et relais locaux, interventions auprès des clubs seniors et associations (dont associations d'aide à domicile), mise en place d'actions de sensibilisation avec la Conférence des financeurs pour mieux anticiper l'adaptation du logement à la perte d'autonomie (interventions précoces)
 - Relayer le dispositif Ma Prime Adapt' sur le territoire à l'ensemble des partenaires en lien avec les personnes âgées : Services d'aide à domicile, club seniors, associations, Conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie (CDCA), partenaires institutionnels (CCAS, mairies...)
 - Accompagner les travailleurs sociaux dans leur travail de repérage et d'orientation, en leur communiquant régulièrement des informations sur les évolutions des dispositifs existants et en particulier le dispositif MA PRIME ADAPT'
 - Mobiliser les Espaces Conseil France Rénov pour développer leur rôle de relais d'informations des ménages en besoin de maintien à domicile, et orienter vers les opérateurs montant les dossiers MA PRIME ADAPT'
 - Faire connaître les modalités d'accompagnements complémentaires (ARS, collectivités territoriales, caisses de retraites, mutuelles, MDPH) permettant de diminuer les restes à charge et de sécuriser les projets
 - Favoriser le maintien à domicile en anticipant l'adaptation du logement à la perte d'autonomie (sensibilisation pour des interventions précoces)
- Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc social
 - Accompagner et mobiliser les bailleurs sociaux dans leur politique d'adaptation des logements sociaux existants
 - Développer la connaissance des financements mobilisables (ARS, collectivités territoriales, caisses de retraites, mutuelles, MDPH)
- Développer l'offre de logements adaptés à la perte d'autonomie dans le parc social
 - Accompagner le développement d'une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie, en structurant une gamme d'offre permettant la prise en compte de besoins diversifiés sur le territoire, en proximité des services : en intégration dans les programmes de logements familiaux, espaces partagés, résidences intergénérationnelles, résidences sociales seniors, habitat inclusif, béguinages, ...
 - Orienter les porteurs de projets vers les dispositifs d'aide au financement en fonctionnement (notamment sur le volet animation) en lien avec la Conférence des financeurs

Promouvoir, via les opérateurs et les partenaires, la complémentarité entre les outils d'accompagnement (téléassistance, visite des personnels médicaux et paramédicaux) et les dispositifs d'adaptation du logement

Pilote de l'action

Conseil départemental, Etat, signataires des Pactes Territoriaux

Partenaires associés

Espaces Conseil France Rénov, Conférence des financeurs, collectivités territoriales, opérateurs ANAH, associations (dont associations d'aide à domicile, clubs seniors), bailleurs sociaux, ARS

Indicateurs

Nombre de ménages accompagnés dans l'adaptation de leur logement PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2025-2030

AXE 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie

Action 10. Promouvoir et développer les nouvelles formes d'habitat

Constat et problématiques

- De nouveaux modes d'habiter se développent, dans un contexte d'évolution des modes de vie : colocation qui se développe chez les actifs et retraités, projets de résidences intergénérationnelles et inclusive, béguinages, habitats groupés / partagés / participatifs / coopératifs, etc.
- Ces modes d'habiter ont en commun la création d'une communauté d'individus, avec des espaces individuels et des espaces et/ou équipements mutualisés, du lien social

Objectifs

- Développer des solutions innovantes, construites avec les personnes concernées, telles que : l'habitat inclusif, l'habitat intergénérationnel, l'habitat participatif, l'habitat groupé, en :
- Poursuivant le développement de projets d'habitat inclusif,
 - Accompagnant le développement de l'habitat participatif et de l'habitat coopératif, et plus généralement des projets visant à développer du lien et de la mixité sociale par leur mode de construction et de gestion
 - Favorisant la colocation intergénérationnelle,
 - Accompagnant l'évolutivité des formes d'habitat et des modes d'habiter

Modalités opérationnelles

- Mettre en relation les différents acteurs pour favoriser le développement des projets
 - Mettre en réseau les acteurs impliqués dans ces nouvelles formes d'habitat : recenser les associations identifiées, les structures et opérateurs spécialisés pour accompagner ce type de projets
 - Faire connaître ces acteurs aux collectivités, notamment dans le cadre des projets de revitalisation en centre-bourg
- Partager les expérimentations sur les nouvelles formes d'habitat
 - Réaliser une étude sur les projets réalisés et en cours de montage (enquête, recensement)
 - Mieux connaître et partager les dispositifs expérimentaux, par l'organisation de journées de retour d'expérience sur des projets réalisés et des projets en cours de montage
 - Etudier l'opportunité d'un appel à projet à destination des structures développant des projets d'habitats innovants (associations, entreprises de l'économie sociale et circulaire / ESUS...)

Pilote de l'action

CD / DDT

Partenaires associés

- CD / DDT / DDETS
- Bailleurs sociaux,
- Associations, structures et opérateurs (de type SCOP, SCIC, ESUS) spécialisés dans l'accompagnement de projets d'habitat participatifs
- EPCI
- Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse (AUAT), CAUE, Ordre des architectes

Indicateurs

- Suivi des projets en habitat inclusif, habitat participatif, coopératif et colocation intergénérationnelle

Axe 4. Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive

Des constats

- Une dynamique de production de logements locatifs sociaux renouvelée sur la période récente mais une baisse des demandes d'agréments en 2023 et 2024
 - Des agréments orientés vers les petites typologies afin de répondre à la demande
 - Un développement de l'acquisition amélioration sur la période récente : peu de projets sur l'ensemble de la dernière convention DAP mais un regain depuis 2023 avec des aides de l'Etat plus incitatives tels que le " nouveau bonus "
 - Le recours à divers produits en accessions sociale, tels que la vente HLM, le PSLA ou le BRS, afin de répondre à la diversité des besoins
 - Un manque d'offre locative sociale et privée en zone tendue mais aussi en secteur rural pour permettre l'accueil des nouveaux arrivants (actifs, saisonniers)
 - Une baisse globale des transactions qui enraye les parcours résidentiels
 - Un cumul de facteurs (tension foncière, durcissement des conditions d'accès au crédit, fin des dispositifs de défiscalisation, etc.) qui engendrent des difficultés de sortie des opérations
-
- Un déploiement de résidences inclusives par des bailleurs sociaux et associations
 - Entre 2019 et 2023, 100 logements agréés à destination des personnes en situation de handicap, soit 1% des agréments
 - Une sollicitation importante de la MDPH liée à une forte augmentation des demandes d'ouverture de droits
 - Des logements en centre-bourg qui ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées
 - De nouveaux risques liés au changement climatique à prendre en compte dans la conception des logements accessibles aux personnes en situation de handicap
 - Une vigilance sur les risques de ségrégations des publics générés par les opérations spécifiques / 100% accessibles : nécessité d'intégrer le handicap dans la conception architecturale et urbaine afin de favoriser l'inclusion par l'accès à une offre de logement " généraliste " accessible aux personnes en situation de handicap
-
- Une méconnaissance du mode de vie en caravane et des communautés de voyageurs qui alimentent des réticences locales (élus et riverains) à soutenir des projets d'équipements dédiés aux gens du voyage.
 - Une pénurie d'offre d'accueil et d'habitat dans un contexte d'accroissement démographique, et une augmentation des installations en situation irrégulière
 - Des difficultés à identifier du foncier (rareté, cherté) pour créer de nouveaux équipements et des enjeux d'acceptabilité locale des projets
 - Une aspiration croissante des gens du voyage à disposer de lieux d'ancrage
 - Un phénomène majeur de sédentarisation sur des équipements non adaptés notamment par manque de solutions d'ancrage

...aux orientations

4.1 Permettre l'accès au logement pour tous les ménages en situation de précarité

4.2 Permettre l'inclusion par le logement pour les personnes en situation de handicap

4.3 Développer des projets en faveur de l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Des orientations

4.1 Permettre l'accès au logement pour tous les ménages en situation de précarité

59 462
demandeurs au
12/01/2025
(imhoweb)



Lien
PDALHPD

...aux objectifs

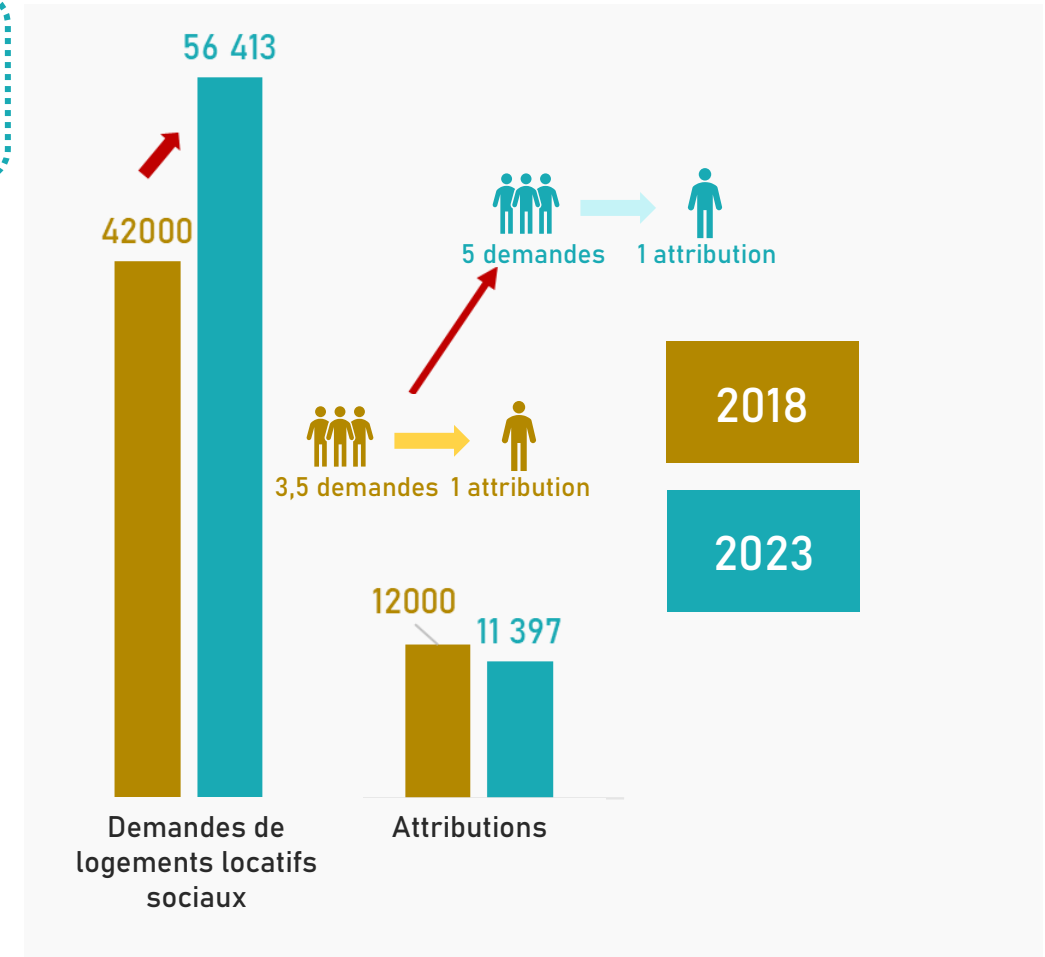
Une saturation des structures d'hébergement d'urgence

70% des personnes hébergées à l'hôtel sont dans l'agglomération toulousaine

Un manque de solutions dans les territoires pour gérer les situations d'accueil d'urgence

Assurer l'accès au logement notamment des publics en situation de précarité

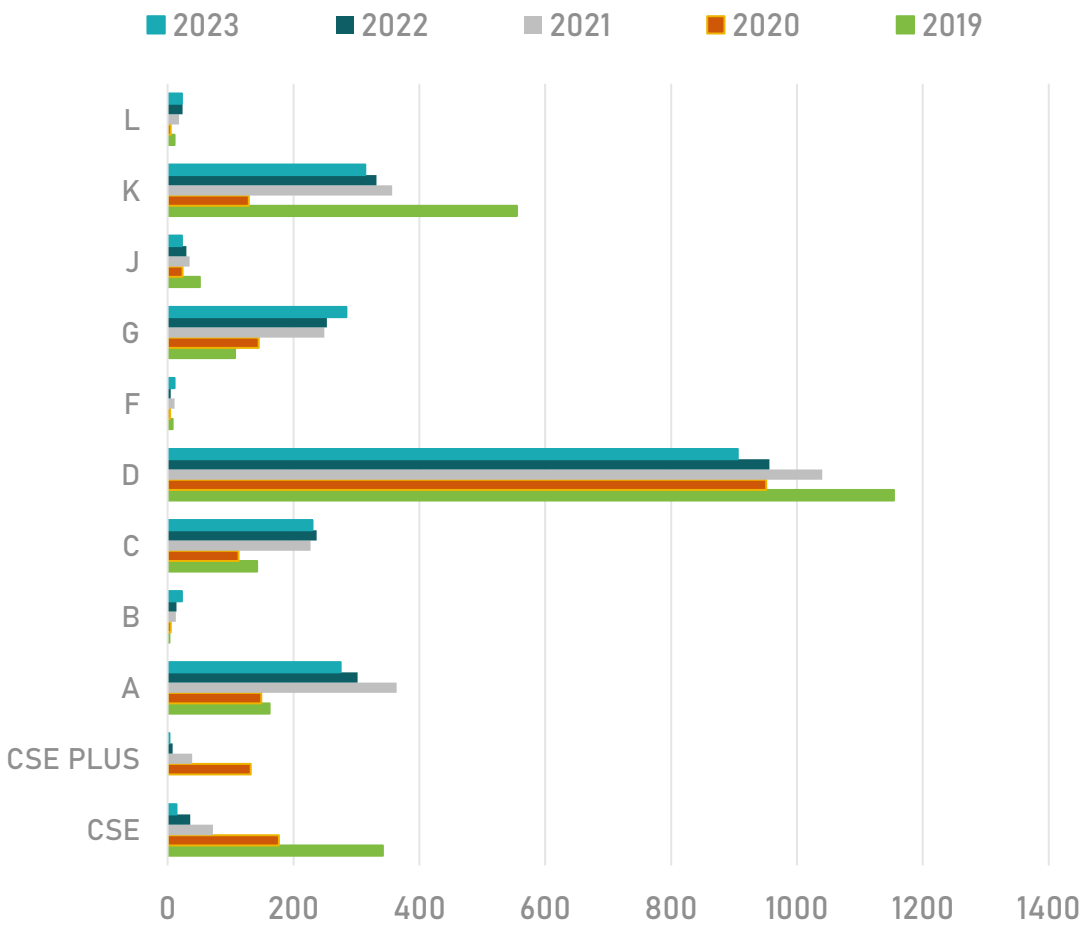
- Axe 1 du PDALHPD Relancer la production de l'offre adaptée aux besoins des publics du Plan
 - 1.2 Produire une offre de logements adaptés sur tout le territoire
- Axe 2 du PDALHPD. Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement
 - Orientation 2.1. Identifier et labelliser les publics prioritaires pour renforcer l'accès au logement
 - Orientation 2.2. Reloger les publics prioritaires





Lien PDALHPD
ORIENTATIONS 2.1 et 2.2

Evolution du relogement des ménages prioritaires par catégorie de public



Personnes concernées	
A	Personnes en situation de handicap dont le logement est inadapté, ou sur-occupé ou non décent
B	Personne sortant d'appartement de coordination thérapeutique
C	Personnes mal logées ou en cumul de difficultés
D	Personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou de logement temporaire
E	Personnes reprenant une activité professionnelle après un période de chômage de longue durée
F	Personnes logées dans des locaux insalubres
G	Personnes victimes de violences intra-familiales
G bis	Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle dans ou aux abords du domicile
H	Personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution
I	Personnes victimes d'infraction de traite d'êtres humains
J	Personnes ayant à charge des enfants mineurs et vivant dans des locaux sur-occupés ou non décents
K	Personnes dépourvues de logement ou hébergées chez des tiers
L	Personnes en situation d'expulsion sans solution de relogement
M	Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge. →Nouveau public



Lien PDALHPD ORIENTATION 1.2

Axe 1. Relancer la production de l'offre adaptée aux besoins des publics du Plan

Des orientations

1.2 Produire une offre de logements adaptés sur tout le territoire

...aux objectifs

- Désengorger l'offre d'hébergement en proposant des parcours vers une offre de logements adaptés (*)
- Tendre vers une meilleure couverture territoriale de l'offre de logements accompagnés
- Sensibiliser et mobiliser les territoires en faveur du développement de l'offre adaptée
- Poursuivre le développement de pensions de famille, maisons relais, résidences sociales, résidences spécifiques
- Développer des projets d'habitat adapté à destination des gens du voyage

...aux actions

ACTION 2. Développer et diversifier l'offre de logements adaptés* ou accompagnés

() L'habitat adapté est l'ensemble des réponses destinées à assurer un droit au logement aux personnes démunies et dans l'incapacité de se procurer, momentanément ou durablement, un logement décent et adapté à leurs besoins. L'habitat adapté apporte une réponse permettant de construire des parcours résidentiels personnalisés. Les différentes solutions d'habitat adapté doivent également permettre d'offrir un accompagnement en phase avec les besoins des publics accueillis. On parle donc aussi de logement accompagné.*



- ❑ Définition et exemple de logement adapté : DRIHL (Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) Ile-de-France : Les résidences sociales sont des logements adaptés qui offrent un logement temporaire à des personnes en capacité d'occuper un logement autonome, mais éprouvant des difficultés particulières d'ordre économique ou social. Ce sont des habitats de petite taille associant des appartements privatifs et des espaces collectifs (salle de réunion, buanderie, cuisine familiale).
- ❑ Les résidences sociales ont été créées par trois décrets du 23 décembre 1999 (décrets n°94-1128, 94-1129 et 94-1130). Elles sont régies par les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et précisées par les articles R351-55, R353-156 et L633-1. Elles ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (conventionnement APL). Le propriétaire peut être un organisme de logement social ou une association ayant obtenu l'agrément de la maîtrise d'ouvrage insertion (MOI).
- ❑ Ces logements ou résidences sociales peuvent être entièrement créés ou provenir de la transformation de Résidences habitat jeunes ou de foyers de travailleurs migrants. Quatre principaux profils de publics y sont accueillis : les travailleurs migrants, les jeunes actifs, les grands exclus et les publics précaires émergents.



Lien PDALHPD
ORIENTATIONS
2.1 et 2.2

Axe 2. Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement

Des orientations

...aux objectifs

...aux actions

2.1. Identifier et labelliser les publics prioritaires pour renforcer l'accès au logement

- Maintenir en le perfectionnant et piloter le système de labellisation mis en place par le 6ème plan en intégrant le nouveau public (critère M, jeunes sortant de l'ASE).
- Harmoniser les pratiques concernant :
 - l'orientation des publics , la saisine des différents dispositifs de labellisation, l'instruction des demandes de priorisation et la labellisation des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire,
 - réviser le règlement intérieur du dispositif de labellisation du Plan (qui inclut la doctrine CTSE) afin notamment de faciliter la labellisation des publics les plus précaires.
- Informer, former et accompagner les professionnels, les partenaires et élus sur la priorisation/labellisation des publics.
- S'assurer de la cohérence des dispositifs de labellisation du PDALHPD et des CIL (Conférence Intercommunale du Logement).

ACTION 4. Piloter, harmoniser, communiquer le système de labellisation des publics prioritaires du 7ème Plan

2.2. Reloger les publics prioritaires

- Assurer le relogement des publics du Plan suivant les objectifs définis par l'Accord collectif départemental pour les bailleurs sociaux avec les réservataires et en s'appuyant sur les principes de la gestion en flux des contingents réservataires.
- Fluidifier les parcours des ménages et notamment les mutations locatives au sein des Organismes de Logements Sociaux.
- Favoriser la mixité sociale.

ACTION 5. Assurer le relogement des publics du plan suivant les objectifs définis par l'Accord collectif départemental pour les bailleurs sociaux et avec les réservataires

Des orientations

...aux objectifs

4.2 Permettre l'inclusion par le logement pour les personnes en situation de handicap

Favoriser le maintien à domicile et développer une offre de logements adaptés aux personnes en situation de handicap

- Accélérer la mise en accessibilité du parc existant, notamment le parc de logements locatifs sociaux
- Produire des logements accessibles aux personnes en situation de handicap, notamment dans le parc locatif social, en optimisant la conception pour favoriser l'inclusion par l'accès au logement " généraliste "
- Encourager le développement de formes de logements innovantes en structurant une gamme d'offre permettant la prise en compte de besoins diversifiés d'habitat et d'itinéraires résidentiels des ménages en fonction du handicap sur le territoire : formule d'habitat groupé, habitat évolutif, habitat inclusif, équipements médico-sociaux
- Favoriser la prise en compte du handicap dans les projets d'aménagement des quartiers, tant en neuf qu'en renouvellement urbain, en poursuivant l'effort sur la mise en accessibilité du cadre bâti, des transports, de la voirie et des espaces publics.

En 2023, la Haute-Garonne accueille 7 habitats inclusifs à destination des personnes en situation de handicap, dont 18 en projet.



L'ouverture de droits à la MDPH est en augmentation de 31% depuis 2013



Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2024-2028



4.2 Permettre l'inclusion par le logement pour les personnes en situation de handicap

Favoriser le maintien à domicile et développer une offre de logements adaptés aux personnes en situation de handicap

Il est nécessaire de répondre au défi du vieillissement de la population et de la complexité des situations en apportant une réponse adaptée, en proximité et respectueuse des choix de la personne. Il convient de s'orienter vers une approche globale de société inclusive, ce qui implique de penser une offre de logements s'inscrivant dans une logique de vivre ensemble, en plus de la nécessaire adaptation à la situation de chacune et de chacun. Cette offre de logements comprend l'adaptation de logements existants, mais aussi une offre nouvelle, dans une approche qui tient compte d'emblée de la diversité des situations et qui s'inscrit dans la recherche d'accessibilité pour tous. De plus, cela implique d'inclure la dimension du vivre ensemble, notamment par le biais d'espaces de vie partagée favorisant le lien social, la solidarité et l'inclusion, via des formes d'habitats innovantes. Cette gamme d'offre de logements doit couvrir l'ensemble des besoins diversifiés et s'inscrire dans un cadre de vie qui doit lui aussi évoluer vers une meilleure accessibilité.

Plusieurs pistes d'actions sont identifiées :

- Accélérer la mise en accessibilité du parc existant, notamment le parc de logements locatifs sociaux :
 - Adapter les logements privés pour faciliter le maintien à domicile et permettre l'autonomie des personnes en situation de handicap, en mettant l'accent sur un accompagnement et un conseil pour élaborer les projets de travaux, constituer les dossiers de demande d'aide financière, assurer la solvabilité des personnes à faibles ressources et suivre la mise en œuvre des interventions.
 - Au sein du parc public, mieux identifier les logements adaptés et adaptables et optimiser leur attribution :
 - Identifier les logements adaptés aux différents types de handicap au sein du parc locatif par une meilleure observation et connaissance,
 - Mettre en adéquation le besoin et le logement via les politiques d'attributions,
 - Prioriser et mieux accompagner les personnes en situation de handicap disposant de faibles ressources dans l'accès au parc HLM,
 - Poursuivre l'adaptation du parc locatif social pour développer l'offre de logements adaptés au handicap

- En particulier, intégrer la mise en accessibilité et l'adaptation des logements dans les opérations de réhabilitation lourde

- Produire des logements accessibles aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, notamment dans le parc locatif social, en optimisant la conception pour favoriser l'inclusion par l'accès au logement "généraliste"
- Développer l'offre de logements accessibles pour répondre aux besoins du territoire en développant le lien avec les structures d'accueil existantes
- Optimiser la conception des logements neufs, au-delà de l'application stricte des exigences réglementaires, pour faciliter l'usage par les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie et favoriser l'inclusion par l'accès au logement "généraliste". Pour cela, privilégier la réalisation de logements accessibles dès leur livraison, ou de logements facilement évolutifs aux ménages occupants lors du vieillissement ou des aléas de la vie en garantissant une évolutivité abordable financièrement. Plusieurs mesures peuvent être proposées comme la conception de 100% des salles de bains avec des douches adaptées, un plan de circulation au sein du logement permettant la circulation des personnes en fauteuil ou l'installation des éléments électriques à bonne hauteur.
- Mettre en œuvre l'article 20 de la loi ASV permettant de programmer des logements spécialement dédiés ou aménagés pour les personnes en situation de handicap et de réserver leur attribution à des personnes handicapées.
- Encourager le développement de formes de logements innovantes en structurant une gamme d'offre permettant la prise en compte de besoins diversifiés d'habitat et d'itinéraires résidentiels des ménages en fonction du handicap sur le territoire : formule d'habitat groupé, habitat évolutif, habitat inclusif, équipements médico-sociaux.
- Poursuivre l'accompagnement et le développement de l'habitat inclusif et de l'habitat partagé,
- Booster l'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap au sein de l'offre adaptée par le biais de produits intergénérationnels, inclusifs, habitats partagés.
- Favoriser la prise en compte du handicap dans les projets d'aménagement des quartiers, tant en neuf qu'en renouvellement urbain, en poursuivant l'effort sur la mise en accessibilité du cadre bâti, des transports, de la voirie et des espaces publics

Des orientations



Lien
SDAHGV

...aux objectifs

4.3 Développer des projets en faveur de l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Répondre aux besoins d'accueil, d'habitat et d'accès aux droits des gens du voyage

- Axe 1 SDHAGV. Accueillir les groupes itinérants toute l'année pour répondre au besoin de notre territoire
- Axe 2 SDHAGV. Répondre aux besoins d'ancrage des gens du voyage dans des conditions sécurisées et adaptées
- Axe 3 SDAHGV. Assurer un égal accès au droit commun pour tous et toutes et lutter contre les préjugés croisés

Les constats généraux

Axe 1 L'accueil

Comme sur l'ensemble du territoire national, le mode de vie itinérant des gens du voyage se maintient en Haute-Garonne, qu'il soit régulier ou occasionnel, en petits groupes ou en groupes élargis.

Axe 2 L'ancrage

Ces dernières années, la place du voyage a évolué dans le mode de vie des gens du voyage avec une sédentarisation croissante de nombreux groupes. En France, on comptabilise environ $\frac{1}{3}$ de sédentaires, $\frac{1}{3}$ de semi-sédentaires, et $\frac{1}{3}$ de nomades. En Haute-Garonne aussi, ce phénomène de sédentarisation se vérifie, mais n'exclut pas le maintien d'un attachement au mode de vie en caravane ni à l'itinérance de certains groupes.

Axe 3 Le volet social

Les situations de précarités et les freins à l'accès aux droits sont plus fréquents parmi les gens du voyage et en lien étroit avec leur mode d'habitat qu'il soit itinérant ou sédentaire. Difficultés d'accès à une domiciliation, non recours aux soins, scolarisation perlée, insertion professionnelle fragile ou encore difficultés d'accès aux droits sociaux, l'accompagnement des gens du voyage dans leur accès aux droits est un enjeu de premier plan en Haute-Garonne.

Le rôle du schéma

Le schéma départemental prescrit la réalisation de solutions d'accueil destinées aux gens du voyage : les aires permanentes d'accueil (APA) et les aires de grand passage (AGP).

Le schéma départemental prescrit la réalisation de solutions publiques d'ancrage destinées aux gens du voyage : les terrains familiaux locatifs publics (TFL) et l'habitat adapté (HA).

Le schéma départemental prévoit des actions à caractère social destinées aux gens du voyage, et articule les dispositifs de droit commun avec les actions du schéma afin de proposer une offre d'accompagnement complète et adaptée aux besoins spécifiques des gens du voyage.



Lien SDAHGV

Des axes

Axe 1. Accueillir les groupes itinérants toute l'année pour répondre au besoin de notre territoire

Axe 2. Répondre aux besoins d'ancrage des gens du voyage dans des conditions sécurisées et adaptées

...aux orientations

1.1 Réaliser des aires d'accueil et consolider leur gestion
1.2 Accueillir et mieux coordonner les grands passages estivaux

2.1 Développer des solutions publiques d'habitats adaptés au mode de vie en caravane
2.2 Accompagner et réguler l'installation sur des terrains privés

...aux actions

ACTION 1. Réaliser les aires permanentes d'accueil prescrites

ACTION 2. Assurer un entretien et une gestion des aires d'accueil conformes à la réglementation et aux besoins des occupants

ACTION 3 - Communiquer, sensibiliser les acteurs (collectivités territoriales, propriétaires fonciers, riverains) sur les projets de création d'équipement d'accueil et d'habitat destinés aux gens du voyage. [Action transverse Axes 1 et 2 du SDAHGV]

ACTION 4. Expérimenter la réalisation d'aires de moyen passage et l'identification de terrains soupape

ACTION 5. Réaliser les aires de grand passage prescrites

ACTION 6. Aménager les aires de grand passage en répondant aux besoins et à la réglementation : localisation, surface (4ha), nature du terrain, revêtement...

ACTION 7. Mieux anticiper et coordonner l'organisation des grands passages

ACTION 8. Mettre en place les solutions afin de répondre aux besoins d'ancrage identifiés

ACTION 9. Expérimenter de nouveaux modes de gestion des solutions d'ancrage publiques

ACTION 10. Informer et sensibiliser sur les possibilités d'installation d'une caravane sur un terrain privé

ACTION 11. Traiter les situations d'installation sur des terrains non adaptés ou non destinés à cet usage

ACTION 12. Accompagner les gens du voyage sédentaires qui souhaitent accéder à la propriété



Lien SDAHGV

Des axes

AXE 3. Assurer un égal accès au droit commun pour tous et lutter contre les préjugés croisés

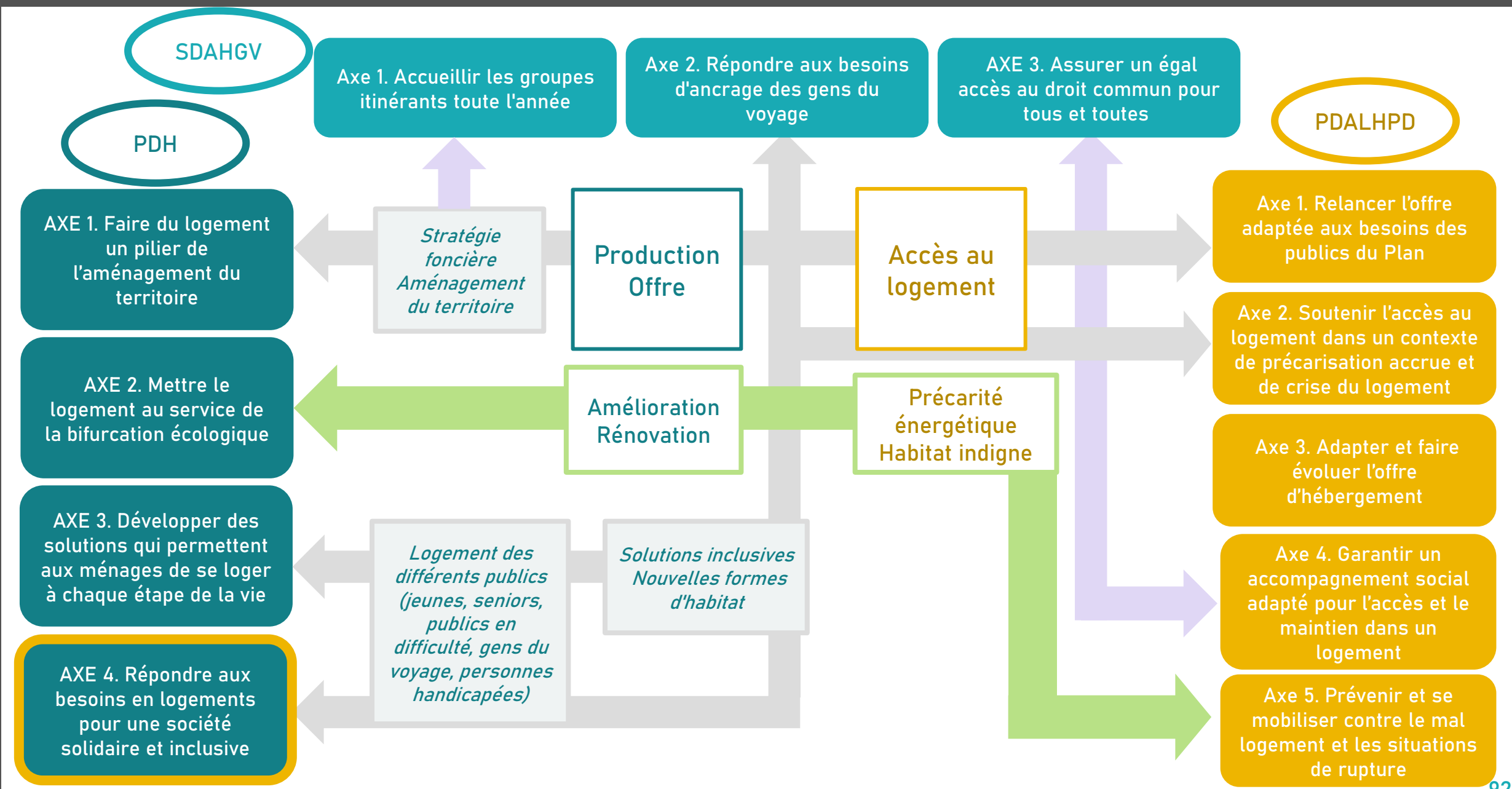
...aux orientations

- 3.1 Assurer l'accès aux droits et à un accompagnement social pour les personnes les plus vulnérables (domiciliation, inclusion numérique, illettrisme, FSL énergie)
- 3.2 Favoriser l'accès aux soins et à la prévention santé pour les personnes les plus éloignées des parcours de soin
- 3.3 Adapter les modalités d'accompagnement socio-professionnel aux publics les plus éloignés de l'emploi
- 3.4 Favoriser l'égal accès à l'école et au collège et le maintien de la scolarité

...aux actions

- ACTION 13. Animer des rencontres, mobiliser et sensibiliser les élus, les professionnels, les associations et les partenaires autour du volet social du schéma et aux besoins des gens du voyage
- ACTION 14. Accompagner les territoires, les professionnels, les partenaires et les ménages pour une meilleure appropriation des services publics de proximité et des dispositifs d'accès aux droits
- ACTION 15. Faciliter l'appropriation des dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement par les professionnels qui interviennent auprès des publics gens du voyage.
- ACTION 16. Informer, former et sensibiliser les élus locaux et les professionnels des CCAS, CIAS, DTS et MDS pour permettre l'élection de domicile sur tout le territoire départemental
- ACTION 17. Poursuivre l'action de prévention santé sur le ferrailage et les risques de saturnisme sur les lieux de vie
- ACTION 18. Mener une action globale de prévention sur le recours aux soins et les enjeux de santé
- ACTION 19. Développer des actions de repérage et d'accompagnement des pathologies de santé mentale
- ACTION 20. Accompagner les évolutions de la loi pour le Plein Emploi auprès des publics gens du voyage et des professionnels
- ACTION 21. Faciliter l'orientation des jeunes vers les Missions Locales
- ACTION 22. Encourager l'adaptation des modalités d'accès aux formations professionnelles au mode de vie des gens du voyage
- ACTION 23. Poursuivre l'accompagnement dans les transports scolaires des élèves et collégiens habitants à Ginestous
- ACTION 24. Déployer des outils d'accompagnement à la scolarisation (protocole et plaquette oralisée) du premier degré auprès des gens du voyage, sur la métropole de Toulouse et au-delà
- ACTION 25. Sécuriser les parcours scolaires et favoriser la persévérance scolaire à chaque étape clé

En résumé, 3 plans d'actions qui s'inscrivent en complémentarité



La gouvernance et l'animation à venir du Plan Habitat

Les instances stratégiques du Plan

CCGV
SDAHGV

1 à 2/an

SD CRHH
PDH

CORESP
PDALHPD

1 à 2/an

- Partage des avancées et du bilan

Les instances de suivi et de pilotage du Plan



COFIL PLAN HABITAT

- Pilotage du Plan Habitat
- Préparation des instances de suivi et d'animation
- Peut être élargi aux EPCI à PLH au gré des besoins
- COFIL thématique à la demande

EQUIPE PROJET HABITAT

- Propose le programme de travail annuel et le calendrier d'animation
- Assure le suivi du plan habitat

Les temps d'animation du Plan

ASSISES DE L'HABITAT
ET DU LOGEMENT



RENCONTRES
TERRITORIALES



GROUPES DE TRAVAIL
THEMATIQUES



OBSERVATION ET
COMMUNICATION



