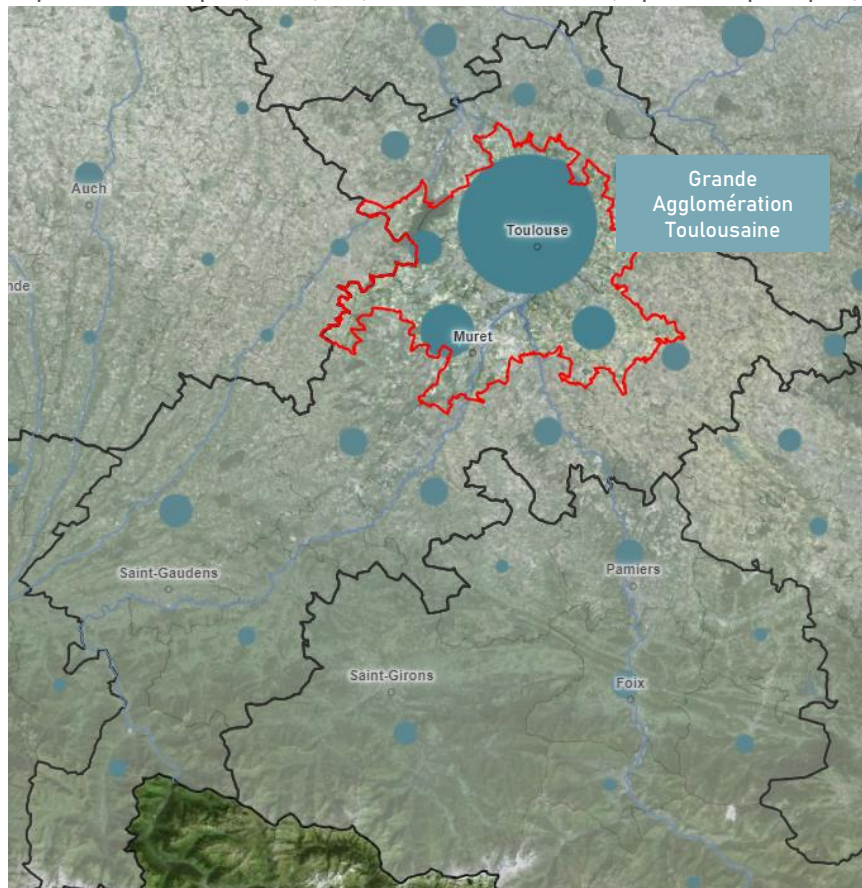


Le Plan Habitat de Haute-Garonne

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

Les cahiers de territoire : Grande Agglomération Toulousaine

Population municipale, 2021 (hab.) - Source : Insee - RP (exploitation principale)



DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

Les territoires
concernés

Toulouse Métropole

CA du Sicoval

CA Le Muretain
Agglo

CC Le Grand Ouest
Toulousain

CC des Coteaux
Bellevue

= 101 059

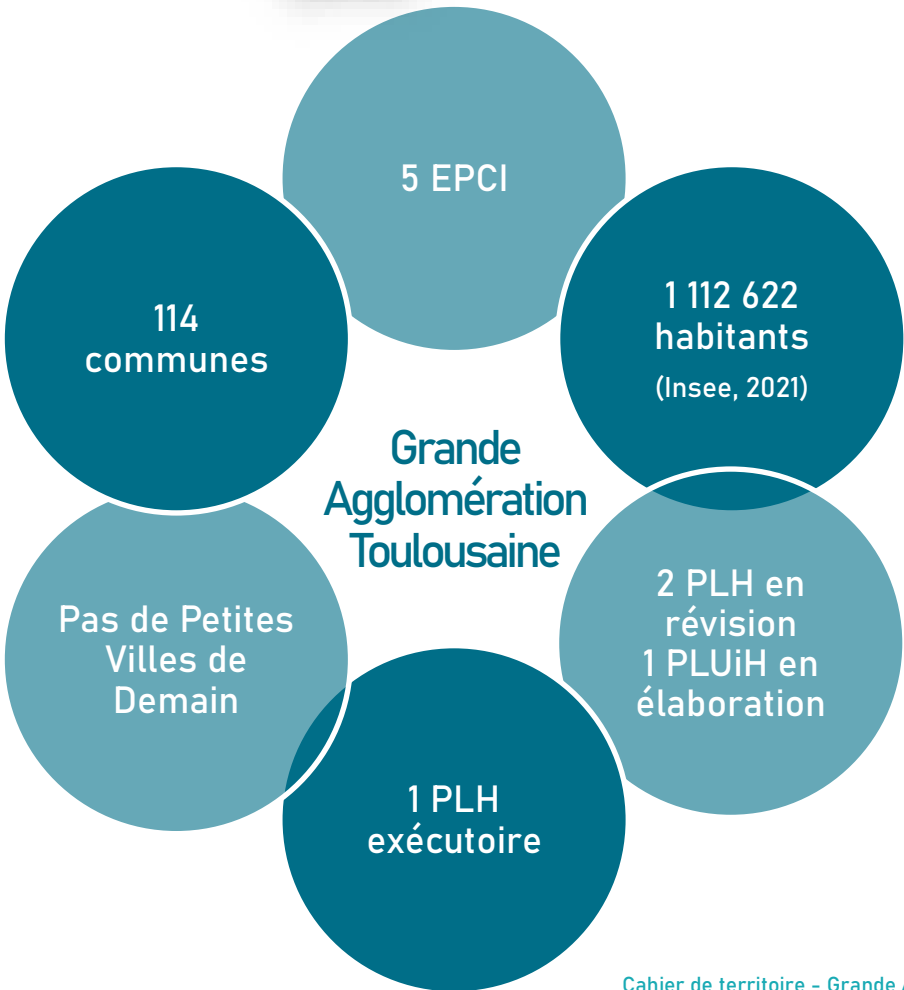
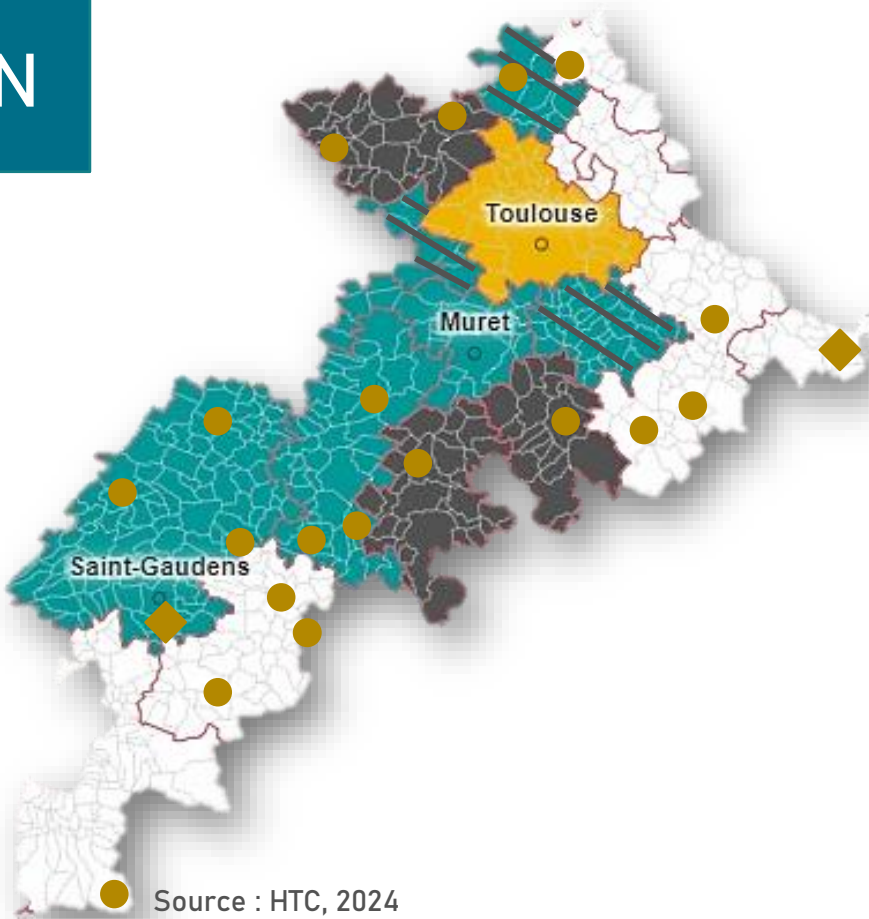
SOMMAIRE

Introduction.....	3
Les enjeux de territoriaux.....	4
Territoires et habitat.....	5
Le parc privé.....	10
Le parc public.....	12
Les ménages.....	13
Les publics.....	14
Les gens du voyage.....	15
Focus Territoires.....	16
Les Données Clés du Diagnostic.....	26
Annexes.....	41
Programmes et plans sur le territoire	42
Glossaire et explications des dispositifs	43

INTRODUCTION

- 6 PLH exécutoires
- dont 3 PLH en révision
- 3 PLH en cours d'élaboration
- 1 PLUiH en cours d'élaboration
- Pas de PLH

- Action Cœur de Ville
- Petite Ville de Demain



LES ENJEUX TERRITORIAUX

La Grande Agglomération Toulousaine est un territoire très attractif avec une pression démographique importante.

Ce territoire fait face, dans un contexte national de crise du secteur de l'immobilier et du logement, à une baisse de la production de logements sur la période récente, liée notamment aux difficultés d'accès au foncier, en raison de prix très élevés et d'effets de concurrence accrue entre les opérateurs, à une augmentation des coûts des matériaux de construction, et à l'incertitude liée à l'annulation du précédent PLUi-H.

Toutefois, la consommation foncière demeure considérable. Des enjeux autour de la mobilisation des friches et des dents creuses sont à considérer afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, en particulier autour de pôles et de centralités bien pourvus en services et équipements et bien desservis.

On relève également des enjeux en matière d'observation des besoins locaux, afin de définir au mieux la programmation à venir au regard des dynamiques sociodémographiques et de marchés.

L'accès au logement est de plus en plus difficile sur ce territoire, en particulier pour les jeunes, les actifs et les ménages primo-accédants. La forte présence d'étudiants à Toulouse crée une demande spécifique en logements abordables et adaptés. Les familles avec enfants et adolescents ont tendance à s'éloigner et à s'installer dans les communes périphériques de Toulouse, voire aux franges de la Grande Agglomération Toulousaine. A cet égard, le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux et de l'accession sociale et abordable à la propriété, constitue un enjeu important pour la Grande Agglomération Toulousaine, face à une demande qui croît fortement. L'objectif est de contribuer à fluidifier les parcours résidentiels et à maintenir les ménages modestes sur ce territoire.

Le territoire de la Grande Agglomération Toulousaine doit par ailleurs répondre aux défis climatiques et énergétiques, en massifiant la rénovation globale et performante des logements, en intensifiant la requalification de l'habitat social et des copropriétés fragilisées. La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est un enjeu majeur notamment dans le centre ancien de Toulouse, où un certain nombre d'immeubles menaçant de s'effondrer sont identifiés. Il est nécessaire de renforcer la coordination de l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, et d'assurer la montée en puissance du repérage et de la prévention. L'objectif est d'offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat en luttant contre le mal logement, la précarité énergétique et l'habitat indigne. Une attention particulière doit être portée sur les ménages modestes logeant dans les QPV de Toulouse. L'enjeu est également d'intégrer les fortes attentes des habitants en matière de qualité de vie et d'usage des logements mises en avant par la crise sanitaire, et qui se renforcent avec le changement climatique (problématiques liées au confort d'été notamment).

L'offre en logements sociaux est concentrée sur le territoire de la Grande Agglomération Toulousaine, mais reste insuffisante au regard des besoins. 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 qui nécessite d'intensifier les efforts.

Comme pour l'ensemble de la population, l'hyper attractivité de l'agglomération toulousaine est aussi particulièrement forte s'agissant de la présence et de l'accueil des gens du voyage. Au regard des nombreuses situations de sédentarisation recensées sur le territoire, il est proposé de développer prioritairement des solutions d'ancrage afin de reloger des familles « résidentialisées » sur les aires qui ont perdu leur vocation de passage et solutionner les situations de sédentarisation problématiques, précaires ou dangereuses. La deuxième aire de grand passage doit être réalisée rapidement afin de faire face au besoin sur le territoire.

Légende	
PDH	➤ Orientation ❖ Action
PDALHPD	➤ Orientation ❖ Action
SDAHGV	➤ Axe

TERRITOIRES ET HABITAT

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

DEFIS D'ACCES AU FONCIER ET DE PRODUCTION DE LOGEMENT ENTRE CONCURRENCE EXACERBEE ET BAISSSE DE LA CONSTRUCTION

- Les prix du foncier sont particulièrement élevés sur l'ensemble de la Grande Agglomération Toulousaine et génèrent des phénomènes de concurrence entre opérateurs exacerbés.
- La Grande Agglomération Toulousaine fait face, dans un contexte national de crise du secteur de l'immobilier et du logement, à une baisse de la production de logements sur la période récente, notamment liée aux difficultés à l'accès au foncier, à l'augmentation des coûts de production du logement. La Grande Agglomération Toulousaine est particulièrement touchée par la contraction des mises en chantier qui passe de 11 000 logements commencés en 2019 à 7 066 en 2022. Cette baisse concerne davantage la petite couronne de Toulouse, la ville-centre ayant accordé près de 5 000 autorisations à elle seule. et à l'annulation du premier PLUi-H en 2021.
- Néanmoins sur la période récente, la consommation foncière reste élevée dans la Grande Agglomération Toulousaine. La consommation d'espace pour l'habitat reste très différenciée dans ce territoire, au vu des formes urbaines variées qui le composent.

➤ Orientation 1.3 :

- 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 (lovac, études prospectives, urbansimul...),
- Faire connaître les outils fonciers pertinents (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) et illustrer leur utilisation régulièrement mis à jour afin de le partager aux communes (étudier les canaux adaptés pour la diffusion du guide tel que le mailing ou un webinaire)

ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE TRANSFORMATION DE L'EXISTANT DANS UN CONTEXTE DE TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

- La hausse du niveau de tension sur l'ensemble des segments de marché contraint les ménages qui souhaitaient acquérir un bien à s'éloigner des centralités par manque d'offre à prix abordable.
- L'enjeu de mobilisation des friches et l'identification des dents creuses est particulièrement prégnant dans les territoires les plus urbains.
- L'accompagnement de changement d'usage des bâtiments existants constitue l'un des leviers de production de logements sur la période à venir.
- Un enjeu fort à développer l'habitat autour de pôles urbains denses et bien desservis

➤ Orientation 1.4 :

- 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 transitoire pourraient être bénéfiques (zones en attente de développement, des espaces vacants, ou des espaces où la demande en logement est en constante évolution)

REVITALISATION DES CENTRES BOURGS

- La revitalisation des centres-bourgs ne constitue pas un enjeu de premier plan sur le territoire de la GAT. En revanche, afin de guider au mieux la production de logements, il s'agit de mobiliser et d'optimiser le foncier sur les secteurs les mieux desservis et équipés.

➤ Orientation 2.1 :

- Appuyer la mutation des friches et le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat
- Accompagner la transformation des immeubles de bureaux : Mieux mobiliser en amont un opérateur / s'appuyer sur les compétences des bailleurs sociaux
- Développer et promouvoir la réversibilité et l'évolutivité des bâtiments

Estimation des besoins en logements et en logements sociaux sur le territoire – la méthode

1

La notion de besoin en logements

Le besoin en logements 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.

Estimation des besoins en logements et en logements sociaux sur le territoire – la méthode

2

La définition d'un indice de tension du marché locatif social

Un indice témoignant de la tension de marché permet d'approcher à l'échelle des EPCI l'acuité des besoins en logements sociaux 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 :

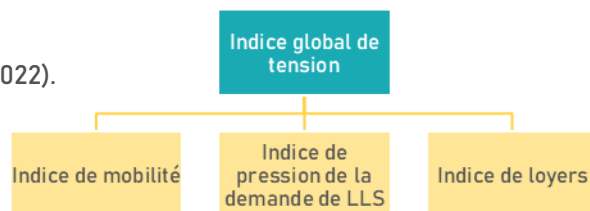
- le taux de mobilité dans le parc social,
- Le niveau de pression de la demande (ratio Demande SNE hors mutations/attribution SNE),
- L'écart entre le niveau de loyer dans le parc social et dans le parc privé.

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

De l'indice global de tension à l'estimation des besoins de production en logements sociaux

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 logements 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.

Besoins potentiels en logements sur le territoire

Des besoins en logements pour la période 2025-2030 ont été construits en utilisant OTELO (outil de territorialisation des besoins en logements), 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.

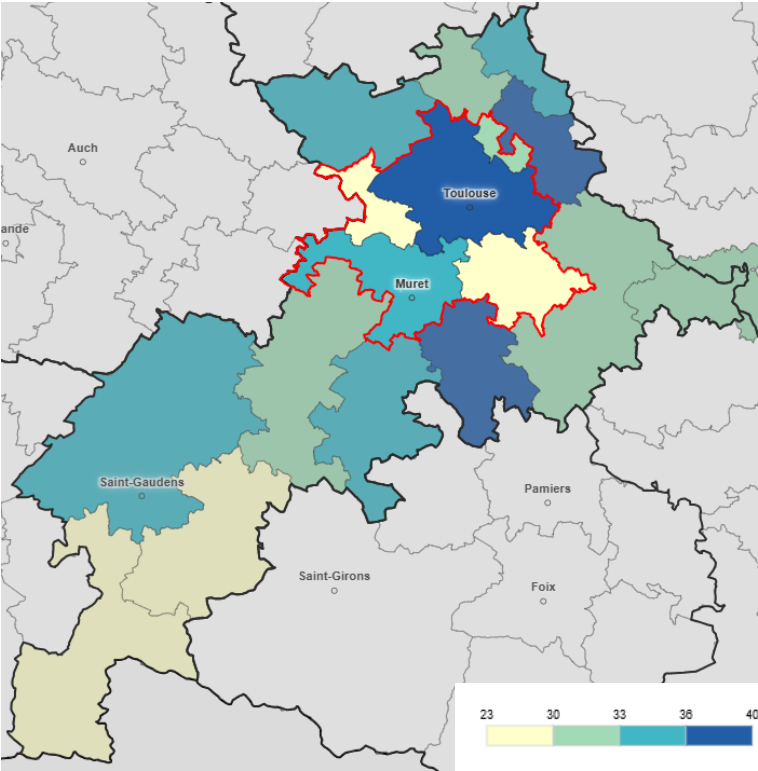
A partir de ces éléments, et des discussions sur les documents PLH en vigueur et en cours de révision et SCOT en cours de révision, le besoin potentiel en logements pourrait s'établir entre 8 500 et 10 500 logements par an entre 2025 et 2030.

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.

Besoins potentiels en logements sociaux sur le territoire

Approche USH Part des LLS dans la production neuve définie en fonction de l'indice global de tension et plafonnée à 40%	CA Le Muretain Agglo	Toulouse Métropole	CA du Sicoval	CC Le Grand Ouest Toulousain	CC des Coteaux Bellevue
Part des LLS dans les RP (INSEE, 2019)	11,69%	13,06%	11,86%	11,96%	3,65%
Part de la production de LLS dans la production 2017-2022 (mises en service RPLS / logements commencés SITADEL)	14%	20%	15%	18%	6%
Taux de mobilité 2022 (%)	12,26	11,28	17,53	15,15	20,14
Nb d'attributions hors mutation 2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	641	5 634	973	230	75
Nb de demandes hors mutation au 31/12/2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	2 311	26 151	1 951	618	212
Pression de la demande 2022 Hors mutation	3,61	4,64	2,01	2,69	2,83
Loyer privé moyen de la commune présentant le niveau le plus élevé de l'EPCI (ANIL, 2022)	10,61	12,04	11,78	10,72	11,05
Loyer moyen parc social (RPLS 2022) Euro/m²	6,20	6,44	7,00	6,61	6,64
Indice global de tension (base 100 moyenne nationale)	130,82	139,87	103,71	113,99	120,54
Part des besoins en LLS	34,24%	36,96%	26,11%	29,20%	31,16%

Part des besoins en LLS (%)



Part des besoins en LLS
dans la Grande
Agglomération Toulousaine :

34,5%

LE PARC PRIVE

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

- Toulouse Métropole accueille 70% de logements collectifs.
- 40% du parc privé date d'avant 1975, et la moitié du parc a été construit à partir de 1991, avec une majorité d'étiquettes DPE en C et en D.
- Un contexte de forte tension sur l'ensemble des segments de marchés dans la Grande Agglomération Toulousaine, notamment pour les grandes typologies à destination des familles, même si 48% des résidences principales sont des T4 et +.
- Ainsi, la Grande Agglomération Toulousaine affiche des taux de vacance extrêmement faibles au sein des polarités. Les logements disponibles, à la vente ou à la location, sont de plus en plus rares et sous tension. Cette tension s'explique principalement par un fort accroissement démographique des conditions défavorables sur les marchés immobiliers (hausse des taux d'intérêt, inflation des matériaux et des coûts de construction, fin des dispositifs de défiscalisation) et l'incertitude créée par l'annulation du PLUIH. Le développement d'une offre locative de meublés de tourisme est particulièrement marqué sur le centre ville de Toulouse. Elle concerne en majorité des logements de type T1 T2 (AUAT, 2024). En 2022, Toulouse compte autour de 5 000 logements en location via Airbnb et autres plateformes de location touristique, soit 1,5% du parc de logements toulousains. 80% d'entre elles sont des locations de logements entiers et 20% de chambres. La question de l'encadrement de ces locations pourra être étudiée par les communes concernées.

- Orientation 2.1 :
 - Appuyer le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat
 - Accompagner la transformation des immeubles de bureaux : Mieux mobiliser en amont un opérateur / 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 permis sans affectation, pré-aménagement en plateaux...

LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE

- Des problématiques d'habitat dégradé et d'immeubles menaçant de s'effondrer dans le centre ancien de Toulouse particulièrement.
- Besoin de professionnaliser les élus et les techniciens pour caractériser les désordres dans l'habitat.
- Besoin de massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique et les accompagner vers des solutions durables.
- Besoin d'assurer la montée en puissance du repérage et de la prévention et d'articuler les dispositifs des collectivités en cours et à venir afin d'apporter des réponses coordonnées.
- Enjeu de formation et d'accompagnement sur la thématique de la précarité énergétique.

- Orientation 2.2 :
 - 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

LE PARC PRIVE

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

CONCENTRATION DES COPROPRIETES FRAGILES

- Enjeu de capitaliser les bilans des dispositifs d'observation (VOC, POCQ) pour établir des plans d'actions adaptés et ciblés.

- ❖ AXE 2 ACTION 7. Accompagner les collectivités territoriales dans la rénovation des copropriétés

HABITAT ET TRANSITION ENERGETIQUE

- La réduction de la vulnérabilité du parc de logements existants au changement climatique devra être travaillée en considérant la diversité des modes d'occupation parfois précaires.
- La lutte contre les îlots de chaleur et l'amélioration du confort d'été passent par des actions sur le bâti mais aussi sur son environnement immédiat.
- En ce qui concerne la production neuve dans un contexte de bifurcation écologique, il a été proposé de faire connaître les modes de construction ou d'adaptation pour pouvoir dupliquer ce qui fonctionne telles que les opérations programmées innovantes sur l'emploi des matériaux biosourcés.

- Orientation 2.2 :
 - Travailler sur le confort d'été et hiver dans les logements
 - Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation
 - Intégrer ces problématiques 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 urbaine

LE PARC PUBLIC

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Une concentration de l'offre locative sociale : la moitié du parc locatif social en Haute-Garonne se situe sur le territoire de la Métropole de Toulouse. Le parc social loge 12% des ménages du territoire. 47 communes du territoire sont soumises à la loi SRU et 12 atteignent le taux de 20 % requis .
- 19 Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville en Haute-Garonne 2 programmes NPNRU
- L'offre à très bas loyers de type PLAI se localise également majoritairement sur le territoire de la métropole (9 011 logements en PLAI à Toulouse Métropole en 2023, soit 12% de l'offre locative sociale métropolitaine). Ce parc à bas loyer est rare sur certaines parties du territoire et nécessite d'être développé au vu de la précarité économique des demandeurs du territoire. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (approuvé en 2017, mis en compatibilité en 2021) prévoit une solidarité entre communes, où celles n'étant pas assujetties à la loi SRU devront quand même se doter de 10% de logements locatifs sociaux si elles sont suffisamment équipées.

- Orientation 1.1 :
- Maîtriser la production réalisée en VEFA, en volume et en qualité afin de s'assurer qu'elle corresponde à l'adéquation aux besoins
- Accompagner les bailleurs pour sécuriser et pérenniser le conventionnement des logements
- Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires

ETAT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Une forte part de T1/T2 dans le parc social (34%), contre 30% de T4 et plus, en adéquation avec les besoins en logements exprimés
- Un parc locatif social relativement récent avec seulement 18,5 % des logements sociaux construits avant les années 70
- Une majorité de DPE en C et D (56%), contre 36% de A et B et 8% de E et F.

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- Malgré cet effort de production et de diversification, l'offre sociale reste insuffisante face à l'intensité des besoins. En effet, la demande locative sociale est en hausse et les niveaux de tension sont élevés (51 746 demandes pour 10 545 attributions dans la GAT en 2023, soit une pression de 4,9).
- Un niveau de tension élevé pour les T2 (6,7 à Toulouse Métropole et dans la CA du Sicoval), mais aussi les T4 (7,8 à Toulouse Métropole)
- Enfin, le poids de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) est toujours important dans la production de logements sociaux à l'échelle de la Métropole (PLUiH). Encadrer voire limiter le recours à la VEFA dans les documents programmatiques des collectivités peut contribuer à ce qu'une part de production de logements sociaux soit moins dépendante des aléas du marché de l'immobilier, et à mieux maîtriser la production en termes de prix et de délai. Par exemple, Toulouse Métropole prévoit dans le POA du PLUiH qu'"au moins 50 % des logements locatifs sociaux produits doivent l'être en MOD par les bailleurs sociaux et un maximum de 50 % de la production doit être réalisée en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)"

- Orientation 1.2 :
- Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins
- Mettre en réseau les acteurs (opérateurs / bailleurs / associations / communes) pour une meilleure prise en compte du besoin en amont de la programmation

LES MENAGES

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

COMPOSITIONS FAMILIALES

- Le territoire est confronté à des évolutions des modes de vie. Durant les cinq dernières années, les ménages en forte croissance sont ceux d'une personne vivant seule dans son logement alors que le nombre de couples avec enfants est resté identique. L'augmentation des familles monoparentales ou recomposées contribue au phénomène de desserrement des ménages et à l'augmentation des besoins en logements.
- La Grande Agglomération Toulousaine a tendance à attirer des jeunes (étudiants, entrant dans la vie active), ainsi que des personnes plutôt âgées, alors que les familles avec des enfants et adolescents sont plus nombreuses à s'installer dans les communes périphériques.

- Orientation 3.2 :
- Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées)

JEUNES

- Dynamisme du pôle économique de formation : Toulouse occupe la 4^{ème} place dans le classement des villes étudiantes en 2023. Le nombre d'étudiants n'a pas diminué au cours de la crise sanitaire de 2020-2021 et l'attractivité de la ville auprès des jeunes étudiants est toujours aussi forte. C'est dans ce contexte que des étudiants étrangers ne parviennent pas à se loger et nécessitent un accompagnement et une solution d'urgence. Ainsi, on retrouve une forte proportion de jeunes au sein de l'agglomération de Toulouse qui génère une très forte demande en petits logements à loyers modérés.

- Orientation 3.1 :
- Couvrir les besoins en logement des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentissage)

PERSONNES AGEES

- Le vieillissement de la population est moindre par rapport à l'échelle départementale. Néanmoins, certains produits se développent et ne correspondent pas toujours aux besoins des personnes âgées. A titre d'exemple, des résidences services seniors se sont fortement développées sur les territoires mais ces produits ne correspondent pas nécessairement à leurs ressources et à leurs besoins notamment pour les ménages ne souhaitant pas déménager ou vivre en communauté

- Orientation 3.3 :
- Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.)

ACTIFS

- Le territoire de la GAT reste particulièrement attractif pour les jeunes actifs. En effet, le volume de cadres est plus important et en augmentation. La pression du marché et le manque d'offre abordable pour les jeunes actifs accélère le phénomène de report des ménages vers des produits éloignés des pôles urbains générant des flux domicile-emploi importants

- Orientation 1.2 :
- Observer les dynamiques sociales territoriales pour identifier les besoins en logement en lien avec l'économie, l'emploi et la mobilité pour accroître la connaissance et l'appropriation des éléments d'observation

PRIMO-ACCEDANTS

- Le marché de l'ancien est de moins en moins régulateur et connaît une forte hausse des prix sur la période 2010-2022. Les prix de ventes augmentent plus vite que les revenus des ménages et deviennent de moins en moins accessibles aux familles.

- Orientation 3.2 :
- Favoriser l'accession à la propriété
- Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale

MENAGES MODESTES

- Une concentration de la population à bas revenus principalement à Toulouse, au sein des poches de précarité des QPV qui induit un risque de ségrégation. Ainsi les disparités territoriales et les inégalités se creusent selon les quartiers et accentuent le besoin de diversifier l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale.

- Orientation 1.1 :
- Répondre aux besoins en logements sociaux pour les ménages en difficultés financières

LES PUBLICS

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

OFFRE D'HEBERGEMENT

- Le parc d'hébergement est saturé et concentré à Toulouse et les communes de première couronne. Malgré une progression de l'offre de logements et d'hébergement pour les personnes en grande difficulté sur la période récente, elle reste encore insuffisante au regard de l'augmentation des besoins.
- L'accès aux dispositifs d'hébergement est de plus en plus difficile dans un contexte de « sursaturation » des structures d'accueil.

- Orientation 3.1 :
 - Rendre à l'hébergement d'urgence sa vocation première d'accueil inconditionnel et immédiat pour toute personne en détresse et redéfinir le rôle de l'hébergement d'insertion dans la chaîne des parcours résidentiels
 - Développer des modalités de prise en charge nouvelles et flexibles pour s'adapter aux besoins

LOGEMENT ADAPTE

- La production de logements adaptés est en hausse pour répondre aux besoins en pensions de famille.
- Des difficultés de glissement de baux tandis qu'ils permettent de répondre à minima à ce que la personne soit logée sur le long terme.
- Le mandat de gestion manque néanmoins en termes d'outils, son développement est une priorité dans le cadre du Logement d'abord pour permettre aux ménages d'être locataires en titre.
- L'agence immobilière sociale métropolitaine ALIS a été créée en avril 2024 par Toulouse Métropole dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord pour développer l'offre en mandat de gestion locative sociale.

- Orientation 1.3 :
 - Développer l'IML en mandat de gestion sur la métropole
 - Poursuivre la captation des logements Appréhender les difficultés de glissement de bail suite à l'IML

PUBLICS SPECIFIQUES

- ❖ Les publics prioritaires : Une augmentation de la file active des publics prioritaires
- ❖ Personnes en situation de handicap :
 - Un déficit de places en établissement médico-social qui se creuse face aux besoins qui augmentent.
 - Concernant la labellisation pour les personnes en situation de handicap, des progrès ont été constatés mais des enjeux persistent quant à la bonne attribution des labellisations.
 - Des délais longs pour obtenir une attribution au sein du parc locatif social. Manque de visibilité sur l'offre adaptée dans le parc social.
- ❖ Personnes hébergées : Une augmentation des relogements qui se justifie par les efforts récents tournés sur le sujet
- ❖ Personnes victimes de violences
 - Un engagement de tous les partenaires en faveur des femmes victimes de violences.
- ❖ Personnes menacées d'expulsion
 - Des propriétaires qui se manifestent tard lorsque les impayés sont trop importants.

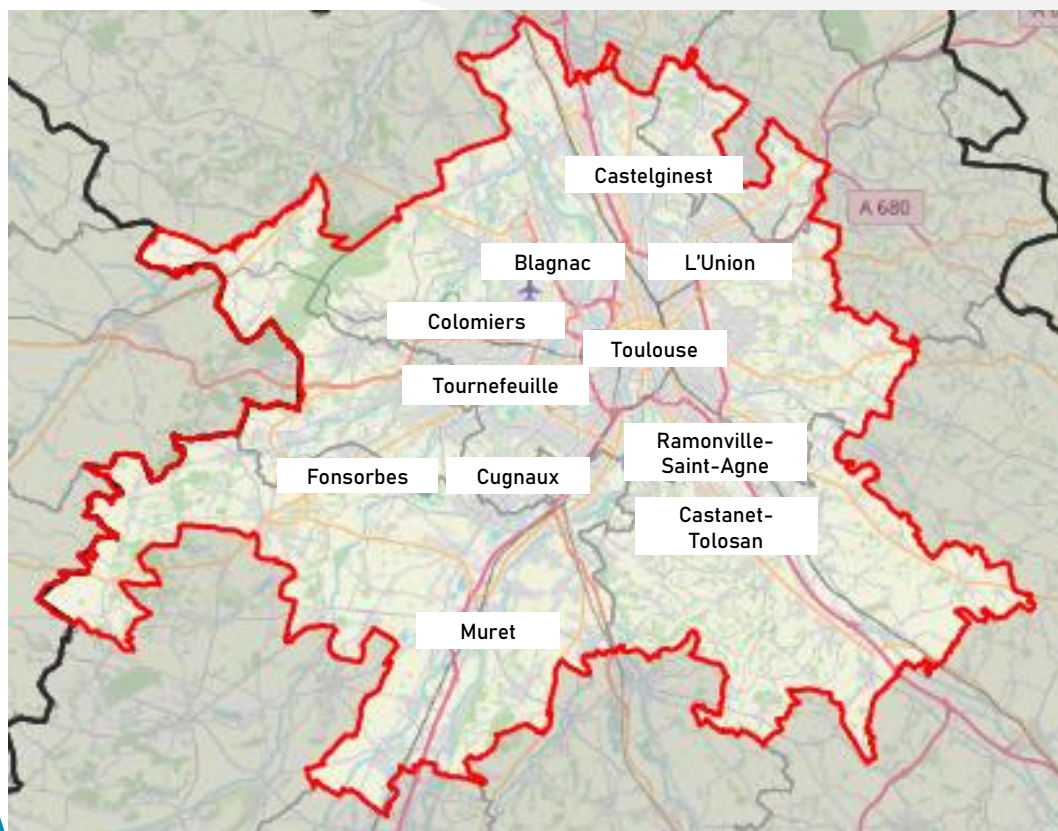
- Orientation 1.3 :
 - Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité
- Orientation 2.2 :
 - Assurer le relogement des publics du plan suivant les objectifs définis par l'Accord collectif départemental pour les bailleurs sociaux et les réservataires, en mobilisant de façon coordonnée l'ensemble des réservataires et en s'appuyant sur les principes de la gestion en flux des contingents réservataires.

LES GENS DU VOYAGE

CONSTATS ET ENJEUX	QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?	OBJECTIF CHIFFRE
<u>ACCUEIL</u> 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 1 - Le schéma départemental prescrit la réalisation de solutions d'accueil destinés aux gens du voyage : les aires permanentes d'accueil (APA) et les aires de grand passage (AGP). <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	<i>CA Le Muretain Agglo :</i> 10 places APA 1 AGP <i>Toulouse Métropole :</i> 18 places APA 1 AGP <i>CA du Sicoval :</i> 1 AGP <i>CC Le Grand Ouest Toulousain :</i> 10 places APA 1 AGP recommandée <i>CC des Coteaux Bellevue :</i> 20 places (recommandées)
<u>HABITAT</u> 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 1/3 de sédentaires, 1/3 de semi-sédentaires, et 1/3 de nomades. En Haute-Garonne aussi, ce phénomène de sédentarisation se vérifie, mais n'exclue pas le maintien d'un attachement au mode de vie en caravane ni à l'itinérance de certains groupes.	➤ Axe 2- Le schéma départemental prescrit la réalisation de solutions publiques d'ancrage destinés aux gens du voyage : les terrains familiaux locatifs publics (TFL) et l'habitat adapté. <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	<i>CA Le Muretain Agglo :</i> 50 places <i>Toulouse Métropole :</i> 254 places (dont 40 recommandées) <i>CA du Sicoval :</i> 36 places (recommandées) <i>CC Le Grand Ouest Toulousain :</i> 42 places <i>CC des Coteaux Bellevue :</i> 20 places (recommandées)
<u>VOLET SOCIAL</u> 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 perléée, 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.	➤ Axe 3 - Le schéma départemental prévoit des actions à caractère social destinés 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. <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	

FOCUS TERRITOIRES

GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE



© DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

CA Le Muretain Agglo

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Rappel PLH 2022-2028	- Elaborer une stratégie foncière au service de l'habitat - Encourager l'innovation dans les formes urbaines et le logement - Hiérarchiser les territoires d'accueil	- Améliorer le parc existant - Soutenir la conversion du parc privé en parc social	- Soutenir la diversification de l'offre en LLS - Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs de LLS	- Répondre aux besoins de tous les publics : jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes défavorisées, gens du voyage, etc. - Construire une vision concertée, équilibrée et régulée du peuplement

Objectif PLH	Période	Objectif de production global	Objectif de production annuel
--------------	---------	-------------------------------	-------------------------------

CA Muretain Agglo	2022 – 2028	7 386 logements à produire entre 2022 et 2027	1 231 logements par an
-------------------	-------------	---	------------------------

Conférence intercommunale du logement (CIL) et Convention intercommunale d'attribution (CIA) existantes

Les orientations du PLH (2022-2028)



CA Le Muretain Agglo

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Identifier les gisements potentiels tels que les friches, les dents creuses afin d'exploiter l'ensemble des opportunités sur le territoire ➤ Orientation 1.4 : • 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 transitoire pourraient être bénéfiques	➤ Orientation 2.1 : • Appuyer le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat • Accompagner la transformation des immeubles de bureaux • Développer et promouvoir la réversibilité et l'évolutivité des bâtiments : Par une meilleure connaissance et déploiement des permis sans affectation, pré-aménagement en plateaux... ➤ Orientation 2.2 : • Travailler sur le confort d'été et hiver dans les logements • Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation	➤ Orientation 1.1 : • Maîtriser la production réalisée en VEFA, en volume et en qualité afin de s'assurer qu'elle corresponde à l'adéquation aux besoins • Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires ➤ Orientation 1.2 : • Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins	➤ Orientation 1.1 : • Répondre aux besoins en logements sociaux pour les ménages en difficultés financières ➤ Orientation 3.1 : • Couvrir les besoins en logement des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentissage) ➤ Orientation 3.2 : • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale ➤ Orientation 3.3 : • Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 1.3 : • Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité ➤ Orientation 3.1 : • Rendre à l'hébergement d'urgence sa vocation première d'accueil inconditionnel et immédiat
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Développer une stratégie foncière en lien avec l'EPFO • Mettre en place l'observatoire foncier	• Rénover énergétiquement le parc existant à travers un accompagnement spécifique • Mettre des animations en place autour de la thématique « Rénovation énergétique »	• Favoriser le partenariat avec les bailleurs pour créer des produits spécifiques (logements accessibles) et produits adaptés à la demande (petits et grands logements)	• Renforcer l'accompagnement global des publics prioritaires sur le volet social et psychologique

Toulouse Métropole

Objectif PLUiH	Période	Objectif de production global	Objectif de production annuel
Toulouse Métropole (en fin d'élaboration)	2025 – 2035	74 000 logements à produire entre 2025 et 2035	7 400 logements par an dont au moins 35 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS pérennes).
Conférence intercommunale du logement (CIL), Convention intercommunale d'attribution (CIA) et PPGDID existants			

Les orientations du PLUiH (2025-2035)



Toulouse Métropole

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Identifier les gisements potentiels tels que les friches, les dents creuses afin d'exploiter l'ensemble des opportunités sur le territoire ➤ Orientation 1.4 : • 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 transitoire pourraient être bénéfiques	➤ Orientation 2.1 : • Appuyer le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat • Accompagner la transformation des immeubles de bureaux • Développer et promouvoir la réversibilité et l'évolutivité des bâtiments : Par une meilleure connaissance et déploiement des permis sans affectation, pré-aménagement en plateaux... ➤ Orientation 2.2 : • Travailler sur le confort d'été et hiver dans les logements • Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation	➤ Orientation 1.1 : • Maîtriser la production réalisée en VEFA, en volume et en qualité afin de s'assurer qu'elle corresponde à l'adéquation aux besoins • Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires ➤ Orientation 1.2 : • Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins	➤ Orientation 1.1 : • Répondre aux besoins en logements sociaux pour les ménages en difficultés financières ➤ Orientation 3.1 : • Couvrir les besoins en logement des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentissage) ➤ Orientation 3.2 : • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale ➤ Orientation 3.3 : • Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 1.3 : • Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité ➤ Orientation 3.1 : • Rendre à l'hébergement d'urgence sa vocation première d'accueil inconditionnel et immédiat
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Maintenir un développement de la production de logements et d'hébergement en adéquation avec les besoins	• Adapter les logements neufs et existants au réchauffement climatique • Améliorer la lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé • Renforcer le repérage et la prévention • Prévenir et intervenir en faveur des copropriétés fragilisées.	• Soutenir la production de logements sociaux et très sociaux et de logements abordables • Intensifier la requalification de l'habitat social • Flécher les logements adaptés aux personnes en situation de handicap et personnes âgées qui en ont besoin	• Réduire les délais d'accès pour les publics prioritaires • Travailler la transparence en matière de cotation de la demande de logement social

CA du Sicoval

AMENAGEMENT		PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Rappel PLH 2025-2030	• Mettre en œuvre une politique foncière au service de l'habitat	• Préserver l'attractivité du parc privé existant • Lutter contre l'habitat indigne • Prévenir la déqualification des copropriétés dégradées	• Relancer l'offre en logement social • Favoriser les parcours résidentiels et l'équilibre des territoires via une politique d'attribution de logements sociaux renforcée • Relancer l'offre en accession abordable • 25% d'attributions hors QPV à des ménages du 1er quartile	• Favoriser le logement des jeunes, des personnes âgées et en situation de handicap • Assurer l'accueil et l'habitat des Gens du voyage • Développer et diversifier l'offre de logement et d'hébergement à destination des publics précaires • Permettre le parcours de l'urgence vers le logement pérenne
Objectif PLH		Période	Objectif de production global	Objectif de production annuel

CA du Sicoval (en fin de révision)	2025-2030	5 400 logements à produire entre 2025 et 2030	900 logements par an
------------------------------------	-----------	---	----------------------

Conférence intercommunale du logement (CIL) existante – PPGDID et Convention intercommunale d'attribution (CIA) en cours d'élaboration

Les orientations du PLH (2025-2030)

Renforcer la diversité socio-démographique des ménages

Accompagner les ménages vers et dans le logement

Promouvoir la qualité d'usage et environnementale de l'habitat

CA du Sicoval

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Identifier les gisements potentiels tels que les friches, les dents creuses afin d'exploiter l'ensemble des opportunités sur le territoire ➤ Orientation 1.4 : • 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 transitoire pourraient être bénéfiques	➤ Orientation 2.1 : • Appuyer le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat • Accompagner la transformation des immeubles de bureaux • Développer et promouvoir la réversibilité et l'évolutivité des bâtiments : Par une meilleure connaissance et déploiement des permis sans affectation, pré-aménagement en plateaux... ➤ Orientation 2.2 : • Travailler sur le confort d'été et hiver dans les logements • Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation	➤ Orientation 1.1 : • Maîtriser la production réalisée en VEFA, en volume et en qualité afin de s'assurer qu'elle corresponde à l'adéquation aux besoins • Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires ➤ Orientation 1.2 : • Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins	➤ Orientation 1.1 : • Répondre aux besoins en logements sociaux pour les ménages en difficultés financières ➤ Orientation 3.1 : • Couvrir les besoins en logement des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentissage) ➤ Orientation 3.2 : • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale ➤ Orientation 3.3 : • Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 1.3 : • Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité ➤ Orientation 3.1 : • Rendre à l'hébergement d'urgence sa vocation première d'accueil inconditionnel et immédiat
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Mobiliser l'EPFL • Renforcer l'observatoire foncier, en lien avec l'observatoire de l'habitat du Sicoval	• Lutter contre la précarité énergétique et massifier la rénovation énergétique • Adapter les logements au vieillissement et au handicap pour favoriser le maintien à domicile • Suivre le parc des copropriétés potentiellement fragiles et favoriser leur rénovation	• Accompagner les communes et les opérateurs (promoteurs, bailleurs) • Produire des logements diversifiés • Favoriser le parcours résidentiel (ex : poursuivre la mise en œuvre du PPGDID)	• Développer l'ouverture de résidences étudiantes à d'autres publics lors des périodes de vacances • Accompagner le développement de l'intermédiation locative et l'offre d'habitat alternative

CC Le Grand Ouest Toulousain

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Rappel PLH 2025-2030	- Mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière intercommunale - Permettre et accompagner l'évolution des tissus pavillonnaires	- Accompagner la rénovation énergétique du parc existant - Maintenir une veille sur le parc de logements vacants et de copropriétés	- Renforcer l'offre locative sociale sur le territoire - Développer une offre en accession sociale et abordable	- Diversifier les choix résidentiels des personnes âgées et des personnes en situation de handicap - Mettre en œuvre les solutions de logement et d'hébergement pour les ménages les plus vulnérables - Renforcée l'offre d'habitat adapté à l'accueil et à l'ancrage des Gens du voyage

Objectif PLH	Période	Objectif de production global	Objectif de production annuel
--------------	---------	-------------------------------	-------------------------------

CC Le Grand Ouest Toulousain (en fin de révision)	2025-2030	2 100 logements à produire entre 2025 et 2030	350 logements par an
---	-----------	---	----------------------

Les orientations du PLH (2025-2030)

Orientation transversale :
Porter, piloter et animer la politique locale de l'habitat

Développer une offre d'habitat respectueuse du cadre de vie et des ressources

Promouvoir la qualité de l'habitat neuf et ancien afin de conforter l'attractivité résidentielle

Permettre à chacun de se loger, quels que soient ses revenus et ses besoins

CC Le Grand Ouest Toulousain

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Identifier les gisements potentiels tels que les friches, les dents creuses afin d'exploiter l'ensemble des opportunités sur le territoire ➤ Orientation 1.4 : • 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 transitoire pourraient être bénéfiques	➤ Orientation 2.1 : • Appuyer le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat • Accompagner la transformation des immeubles de bureaux • Développer et promouvoir la réversibilité et l'évolutivité des bâtiments : Par une meilleure connaissance et déploiement des permis sans affectation, pré-aménagement en plateaux... ➤ Orientation 2.2 : • Travailler sur le confort d'été et hiver dans les logements • Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation	➤ Orientation 1.1 : • Maîtriser la production réalisée en VEFA, en volume et en qualité afin de s'assurer qu'elle corresponde à l'adéquation aux besoins • Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires ➤ Orientation 1.2 : • Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins	➤ Orientation 1.1 : • Répondre aux besoins en logements sociaux pour les ménages en difficultés financières ➤ Orientation 3.1 : • Couvrir les besoins en logement des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentissage) ➤ Orientation 3.2 : • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale ➤ Orientation 3.3 : • Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 1.3 : • Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité ➤ Orientation 3.1 : • Rendre à l'hébergement d'urgence sa vocation première d'accueil inconditionnel et immédiat
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Mise en place des outils et structures pour construire la politique foncière locale / Observatoire • Mise en place d'une stratégie foncière	• Favoriser la bonne santé et le dynamisme des centres-villes • Favoriser le partage d'informations sur les enjeux et le coût de l'amélioration de l'habitat	• Diversifier le parc locatif • Favoriser l'offre locative plus développée et adaptée pour conserver une mixité sociale	• Développer l'offre d'hébergement d'urgence et de logements adaptés • Développer l'offre de logements très sociaux • Accompagner les jeunes actifs ou primo locataires nombreux sur le territoire • Coordonner le maintien à domicile et adapter le logement

CC des Coteaux Bellevue

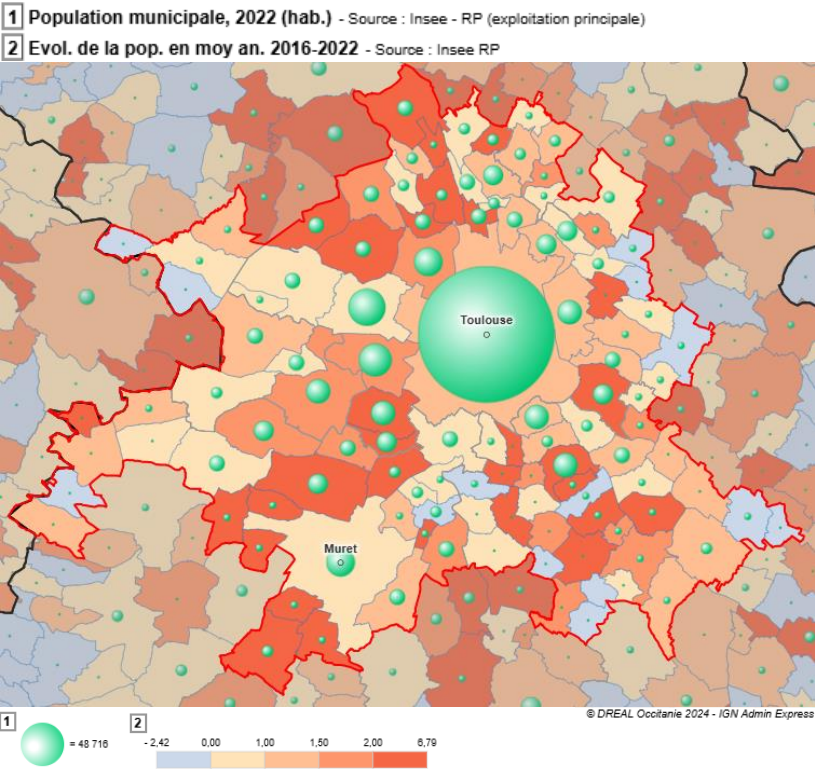
	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Identifier les gisements potentiels tels que les friches, les dents creuses afin d'exploiter l'ensemble des opportunités sur le territoire ➤ Orientation 1.4 : • S'appuyer sur des dispositifs innovants • 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 transitoire pourraient être bénéfiques	➤ Orientation 2.1 : • Appuyer le changement de destination des bâtiments en faveur de l'habitat • Accompagner la transformation des immeubles de bureaux • Développer et promouvoir la réversibilité et l'évolutivité des bâtiments : Par une meilleure connaissance et déploiement des permis sans affectation, pré-aménagement en plateaux... ➤ Orientation 2.2 : • Travailler sur le confort d'été et hiver dans les logements • Sensibiliser les acteurs et les propriétaires au confort d'été et d'hiver en rénovation	➤ Orientation 1.1 : • Maîtriser la production réalisée en VEFA, en volume et en qualité afin de s'assurer qu'elle corresponde à l'adéquation aux besoins • Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires ➤ Orientation 1.2 : • Produire des logements en adéquation avec les besoins identifiés et répondant à la diversité des besoins	➤ Orientation 1.1 : • Répondre aux besoins en logements sociaux pour les ménages en difficultés financières ➤ Orientation 3.1 : • Couvrir les besoins en logement des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentissage) ➤ Orientation 3.2 : • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Favoriser l'accès à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accès sociale ➤ Orientation 3.3 : • Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 1.3 : • Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité ➤ Orientation 3.1 : • Rendre à l'hébergement d'urgence sa vocation première d'accueil inconditionnel et immédiat
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Renforcer les espaces construits existants • Développer des projets qualitatifs • Limiter le développement des hameaux, de l'urbanisation linéaire ou les développements à l'écart des noyaux villageois • <i>Recommandation :</i> <i>Envisager la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour mieux anticiper et répondre aux besoins en logements du territoire</i>	• Accueil de nouveaux logements principalement dans les pôles de services		• Envisager une meilleure polarisation de l'accueil des populations

LES DONNEES CLEFS DE DIAGNOSTIC

- Les dynamiques sociodémographiques
- Les habitants du territoire
- Les statuts d'occupation
- Les jeunes et l'offre de logement dédiée aux jeunes
- Les personnes âgées et les résidences dédiées
- Liens du territoire avec les principaux pôles d'emplois
- La consommation foncière pour le logement
- L'état du parc existant et les phénomènes de vacance
- L'offre locative sociale
- Les profils de demandeurs de logement social
- Le parc locatif privé et l'accession à la propriété
- L'accès au logement au regard des revenus des ménages
- Les problématiques rencontrées par les gens du voyage

Les dynamiques démographiques

- En 2021, la Grande Agglomération Toulousaine recense 1 112 622 habitants représentant 78% de la population départementale.
- Sa population a connu une croissance démographique de +1,3% entre 2015 et 2021 dont 0,6% est lié au solde naturel et 0,7% est lié au solde migratoire.
- La population augmente à un rythme similaire à celui de l'échelle départementale.
- La ville de Toulouse connaît un solde naturel élevé (bien qu'en baisse), tandis que sa banlieue connaît un important solde migratoire en raison d'une importante production de logements et du déménagement des familles en périphérie. Certaines familles vivent également en périphérie de Toulouse car elles y travaillent (dans le secteur de l'aéronautique notamment).



Source : Insee 2021	Population 2021	Population 2015	Variation annuelle 2015/2021	Variation annuelle 2010/2015
CA Le Muretain Agglo	128 773	118 490	+1,1% ↗	+1,6% ↗
Toulouse Métropole	828 373	755 882	+1,3% ↗	+1,4% ↗
CA du Sicoval	84 556	75 439	+1,5% ↗	+2,0% ↗
CC Le Grand Ouest Toulousain	49 463	44 217	+1,3% ↗	+2,3% ↗
CC des Coteaux Bellevue	21 457	19 797	+1,0% ↗	+2,0% ↗
Grande Agglo Toulousaine	1 112 622	1 013 825	+1,3% ↗	+1,5% ↗
Haute-Garonne	1 457 716	1 334 662	+1,2% ↗	+1,4% ↗

Les dynamiques démographiques

Source : Insee 2021	CA Le Muretain Agglo	Toulouse Métropole	CA du Sicoval	CC Le Grand Ouest Toulousain	CC des Coteaux Bellevue	Grande Agglo Toulousaine	Dynamiques 2015-2021	Contribution à la variation annuelle	Haute-Garonne
Personnes seules de moins de 40 ans % 2021	7%	24%	14%	8%	4%	22%	+1,1% 	32%	18%
Couples sans enfant % 2021	27%	21%	27%	27%	32%	23%	-0,2% 	13%	24%
Familles avec enfants % 2021	30%	18%	26%	32%	35%	21%	-0,9% 	6%	23%
Familles monoparentales % 2021	11%	10%	10%	11%	9%	10%	+1,0% 	15%	10%
Personnes seules de 40 à 65 ans % 2021	12%	13%	12%	12%	9%	13%	+1,0% 	17%	13%
Retraités seuls de plus de 65 ans 2021	11%	10%	11%	9%	10%	11%	+1,3% 	17%	12%

Sur 100 ménages arrivés entre 2015 et 2021, 32 sont des personnes seules de moins de 40 ans

Les habitants du territoire

Indicateurs	Données – Source : Insee 2021
Actifs résidents travaillant hors et dans leur commune de résidence	55% des actifs travaillent hors de leur commune 45% des actifs travaillent dans leur commune
Revenus médians	Le revenu médian par unité de consommation est de 26 200€.
Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Le taux de pauvreté est de 17,3% sur le territoire de Toulouse Métropole, 11% au sein du Muretain Agglo, 9% sur le territoire de la CC Le Grand Ouest Toulousain ainsi que de 9,0% sur le territoire du Sicoval, contre seulement 5,3% dans la CC des Coteaux Bellevue.

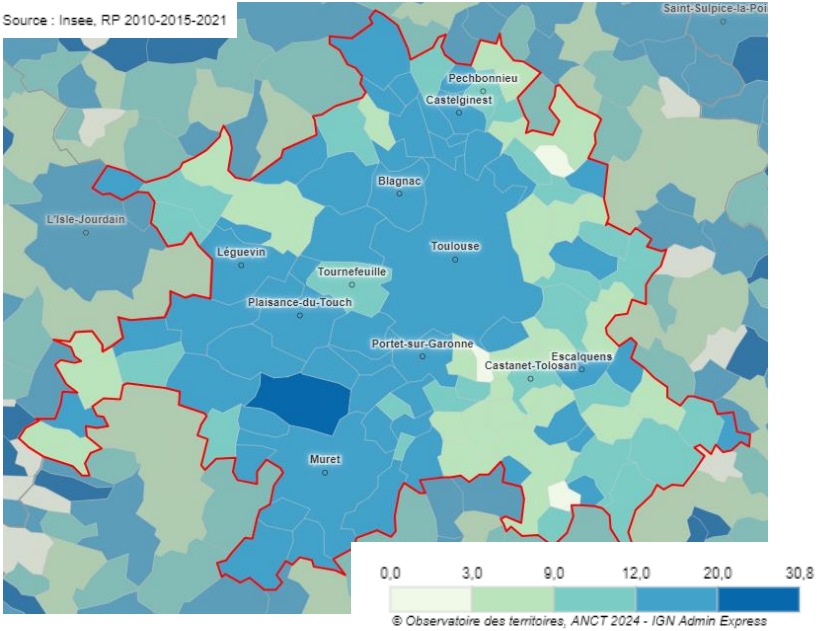
Les statuts d'occupation

Source : Insee 2021	Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc HLM	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
CA Le Muretain Agglo	34 527	65,5%	11 368	21,6%	5 969	11,3%
Toulouse Métropole	170 282	40,8%	182 170	43,7%	56 937	13,7%
CA du Sicoval	22 611	60,5%	9 626	25,7%	4 605	12,3%
CC Le Grand Ouest Toulousain	13 574	68,1%	3 817	19,2%	2 293	11,5%
CC des Coteaux Bellevue	6 467	77,6%	1 407	16,9%	335	4,0%
Grande Agglo Toulousaine	247 461	46,2%	208 388	38,9%	70 139	13,1%
Haute-Garonne	352 869	51,8%	239 037	35,0%	76 827	11,3%

Les jeunes et l'offre de logement dédiée aux jeunes

- Toulouse Métropole se distingue avec une part élevée d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (15,2%) en raison de la concentration d'établissements d'enseignement supérieur et de centres de formation.
- Le Muretain Agglo affiche le taux de jeunes ni en études, ni en emploi, ni en formation (NEET) le plus élevé, ce qui peut indiquer des difficultés d'intégration des jeunes sur le marché du travail ou une accessibilité réduite aux formations.
- Une offre dédiée sur le territoire : résidences Habitat Jeunes, Cités universitaires accessibles par le CROUS, logement intergénérationnel, colocation.

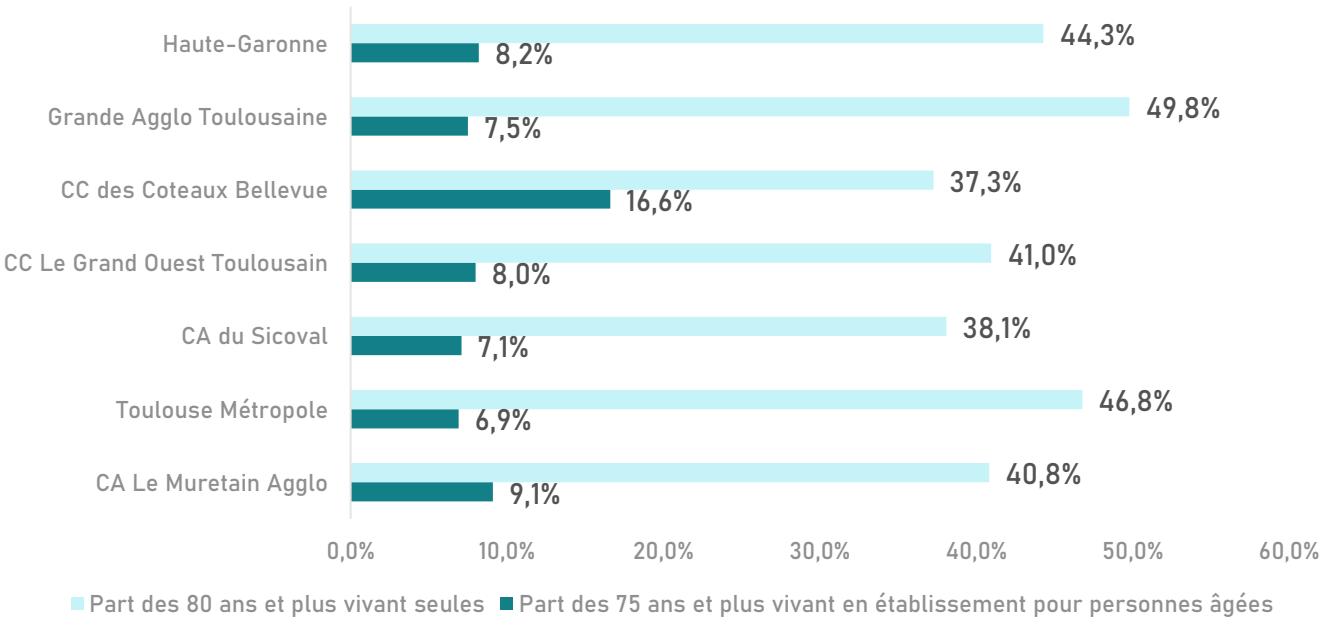
Part des jeunes non insérés (ni en emploi, ni scolarisés - NEET), 2021 (%)



Source : Insee 2021	Part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (15-64)			Part des NEETs 15-29 ans		
	%	Dynamiques 2015-2021		%	Dynamiques 2015-2021	
CA Le Muretain Agglo	8,9%	↘ -0,5%	17,0%	↘ -1,1%	15,7%	↘ -1,1%
Toulouse Métropole	15,2%	↘ -0,7%	12,9%	↘ -0,7%	26,4%	↘ -0,2%
CA du Sicoval	13,8%	↘ -0,8%	10,2%	↗ +0,7%	18,1%	→
CC Le Grand Ouest Toulousain	9,2%	↘ -0,7%	13,4%	↗ -0,4%	15,0%	↘ -1,2%
CC des Coteaux Bellevue	10,4%	↘ -0,8%	8,2%	↘ -3,9%	13,7%	↘ -1,8%
Grande Agglo Toulousaine	14,1%	↘ -0,8%	13,0%	↘ -0,6%	23,8%	↘ -0,3%
Haute-Garonne	12,9%	↘ -0,5%	13,2%	↘ -0,8%	21,3%	↘ -0,3%

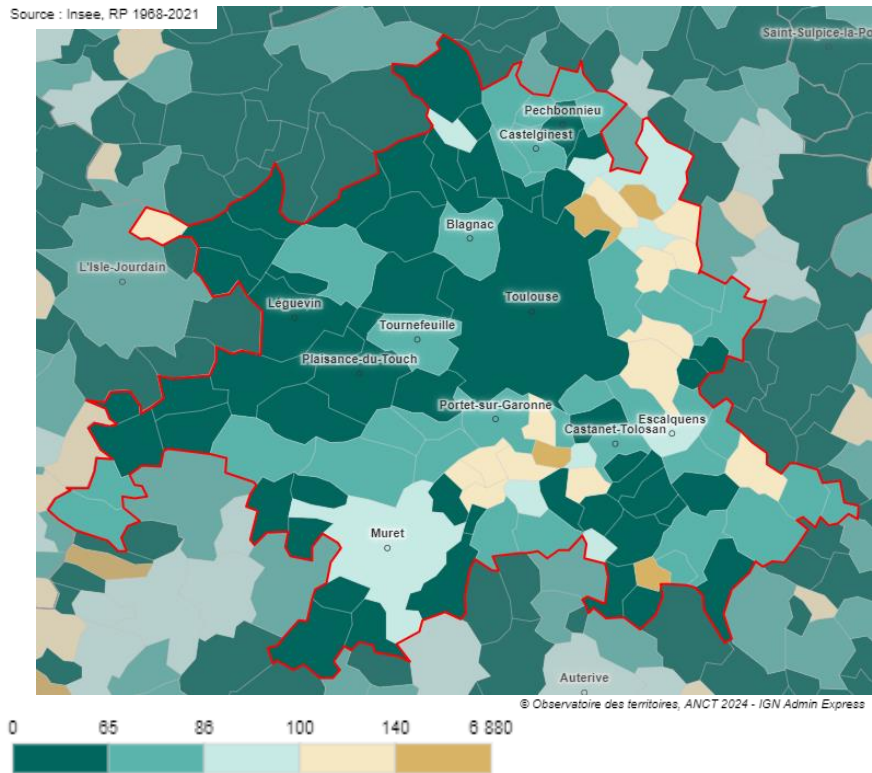
Les personnes âgées et les résidences dédiées

Part des seniors vivant seuls et en établissement pour personnes âgées
(Insee, 2021)

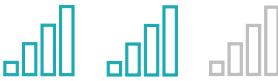


- 49,8% des plus de 80 ans vivent seuls en 2021 contre 40,1% en 2015.
- 7,5% des 75 ans et plus vivent en établissement pour personnes âgées
- 67 personnes ont 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans.
- Le territoire compte 121 bénéficiaires du FSL Maintien à domicile pour 332 demandeurs en 2023.

Indice de vieillissement, 2021 (nombre de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans)



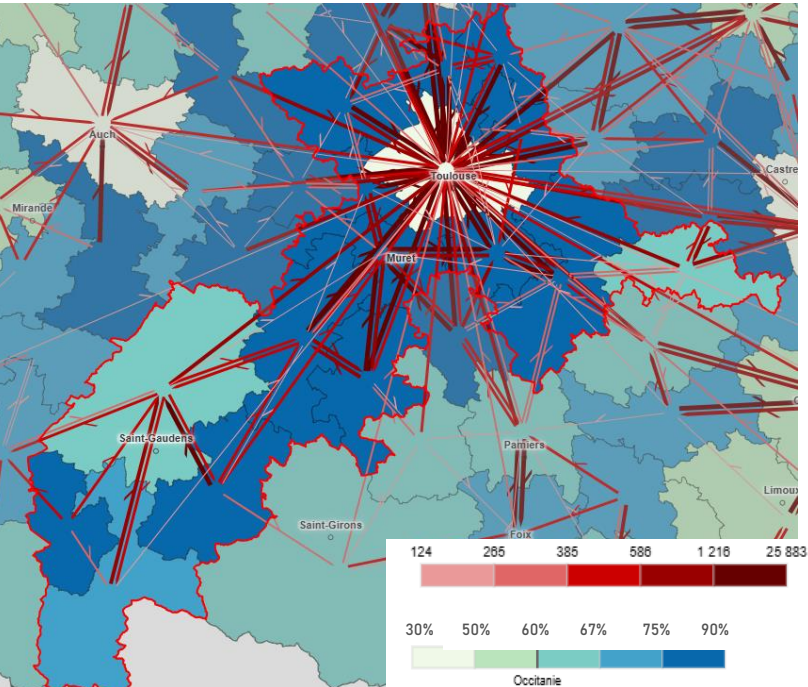
Liens du territoire avec les principaux pôles d'emplois

Indicateurs	Données – Source INSEE 2021	ENJEUX TERRITORIALISES	INTENSITE DE L'ENJEU
Nombre d'emplois et évolution 2015- 2021	587 040 emplois en 2021 contre 527 166 en 2015 Augmentation de 11,36% entre 2015 et 2021	Territoire porteur du rayonnement économique métropolitain, mais également dont le projet doit identifier les capacités de desserrement économique et les synergies à mettre en place avec les pôles d'équilibre périurbains et les principaux sites économiques de bassin.	
Nombre d'actifs occupés	490 857 actifs occupés dans les 15-64 ans en 2021 contre 441 582 en 2015	La dynamique territoriale repose avant tout sur l'accompagnement du tissu économique existant	
Evolution de l'indicateur concentration emploi	120 emplois pour 100 actifs occupés	Une dissociation croissante entre lieux de résidence et lieux de travail. L'agglomération concentre les grandes polarités économiques du département. L'enjeu reste de maintenir l'équilibre habitat/emplois en évitant une spécialisation territoire résidentiel/territoire économique trop marquée. Cela implique aussi une réflexion sur les fonctions économiques de chaque territoire de la GAT et leurs complémentarités.	

1 Flux domicile - lieu de travail en voiture, 2021 (nb)

2 Part des actifs travaillant hors de leur commune, 2021 (%)

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire



Les pôles d'emploi de Toulouse, de Muret et de Labège induisent les mobilités pendulaires de la majorité des actifs du département

36% des actifs résidant dans la Grande Agglomération Toulousaine travaillent sur ce même territoire (dont 24% à Toulouse Métropole et 6% dans Le Muretain Agglo)*

86% des personnes travaillant dans la GAT habitent ce territoire

7% des personnes travaillant dans la GAT viennent du Nord Toulousain

5% des personnes travaillant dans la GAT viennent du Pays Sud Toulousain

*La part présentée ci-dessus ne comptabilise pas les communes accueillant moins de 100 actifs pour des raisons de secrets statistiques. Toutefois la part est calculée sur l'ensemble des actifs du territoire concerné
Cahier de territoire - Grande Agglomération Toulousaine

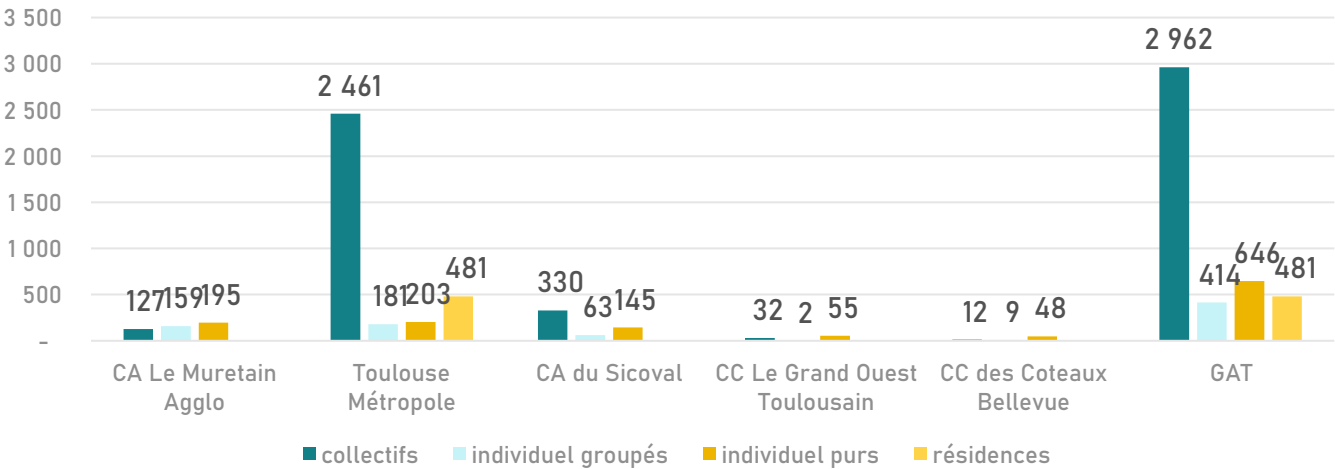
La consommation foncière pour le logement

Sur la Grande Agglomération Toulousaine, + 2 776 ha consommés sur la période 2011-2020, dont 1 730 ha pour l'habitat

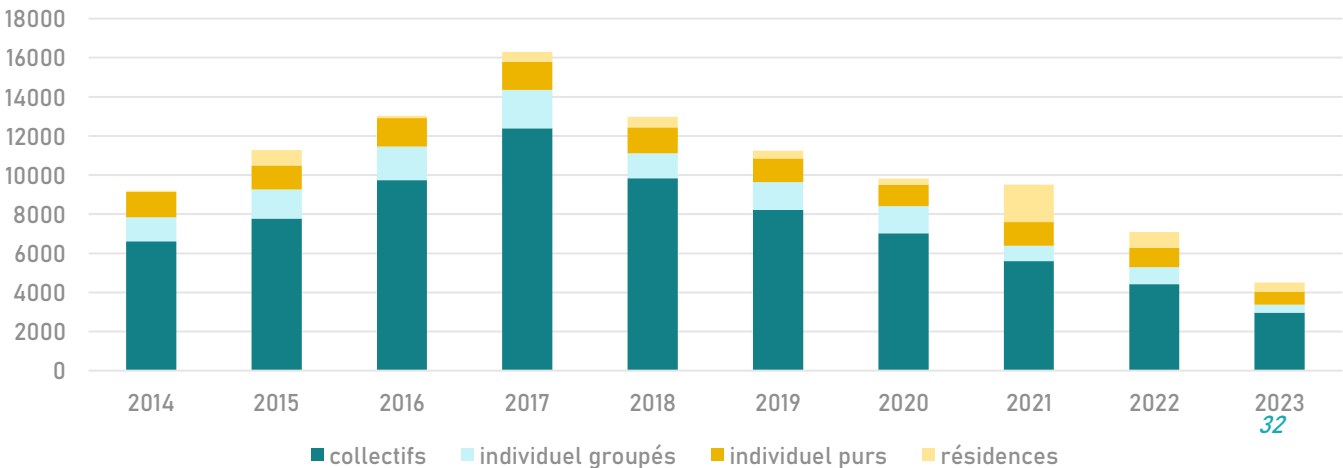
Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols, PNB, 2011-2020

	CA Le Muretain Agglo	Toulouse Métropole	CA du Sicoval	CC Le Grand Ouest Toulousain	CC des Coteaux Bellevue	Grande Agglo Toulousaine	Haute-Garonne
Part des surfaces artificialisées pour l'habitat	69,2%	53,1%	70,5%	72,4%	75,7%	62,3%	70,3%
Espace total artificialisé lié à l'habitat	342,0 ha	717,4 ha	363,2 ha	188,3 ha	118,1 ha	1 729,0 ha	4 064,2 ha
Nombre de m² artificialisés par logement supplémentaire	340 m²	86 m²	418 m²	393 m²	612 m²	159 m²	312 m²
Nombre de logements par hectare artificialisé	29	116	24	25	16	63	32

Logements commencés dans la Grande Agglomération Toulousaine par EPCI (Sitadel, 2023)



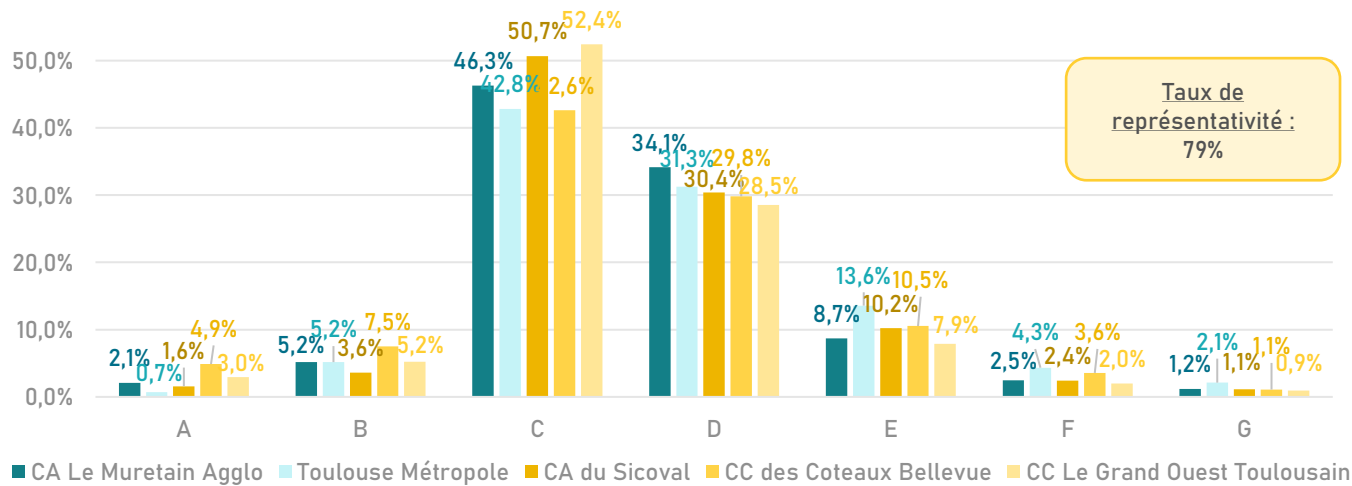
Logements commencés dans la Grande Agglomération Toulousaine (Sitadel, 2023)



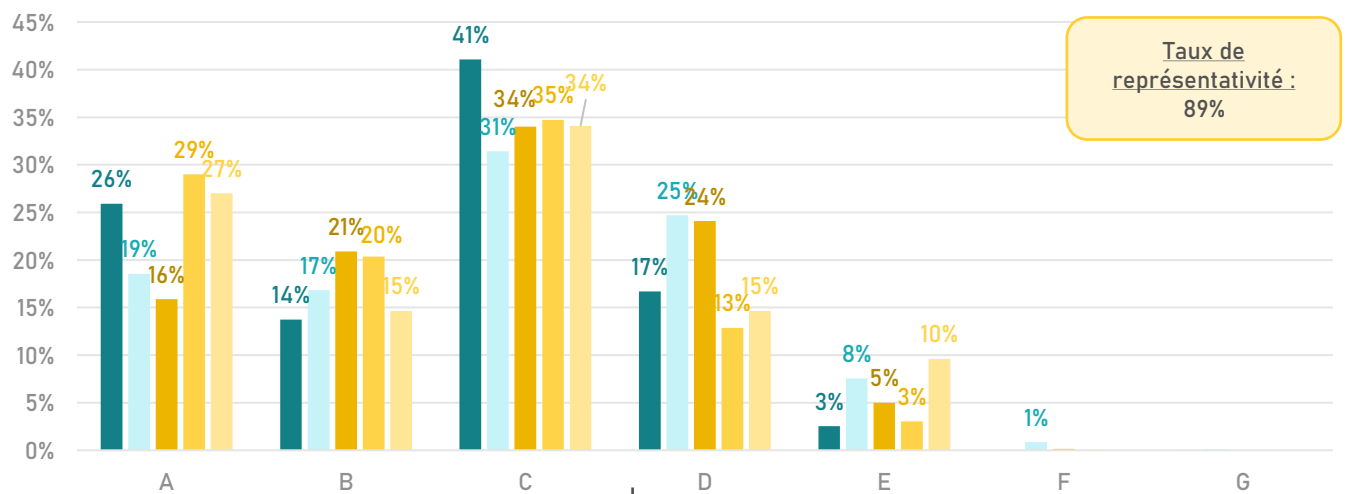
L'état du parc existant et les phénomènes de vacance

Source : LOVAC 2024	CA Le Muretain Agglo	Toulouse Métropole	CA du Sicoval	CC Le Grand Ouest Toulousain	CC des Coteaux Bellevue	Grande Agglo Toulousaine	Haute-Garonne
Logements vacants depuis plus de 2 ans (2022)	1,2%	1,8%	1,0%	0,7%	0,6%	1,6%	2,1%
Evolution par rapport à 2021	→	↗ +0,5%	↗ +0,2%	→	↘ -0,2%	↗ +0,4%	→

Etiquettes DPE dans le parc privé par EPCI (ADEME, 2020)



Etiquettes DPE dans le parc social par EPCI (RPLS, 2023)



Indicateurs

Données

Ménages en précarité énergétique logement –
Source : GEOFIP / ONPE 2022

42 399 ménages en situation de précarité énergétique logement soit 7,9% de la population du territoire

Demandeurs et bénéficiaires du FSL Energie –
Source : CD31 2023

4 180 demandeurs FSL Energie et 3 126 bénéficiaires

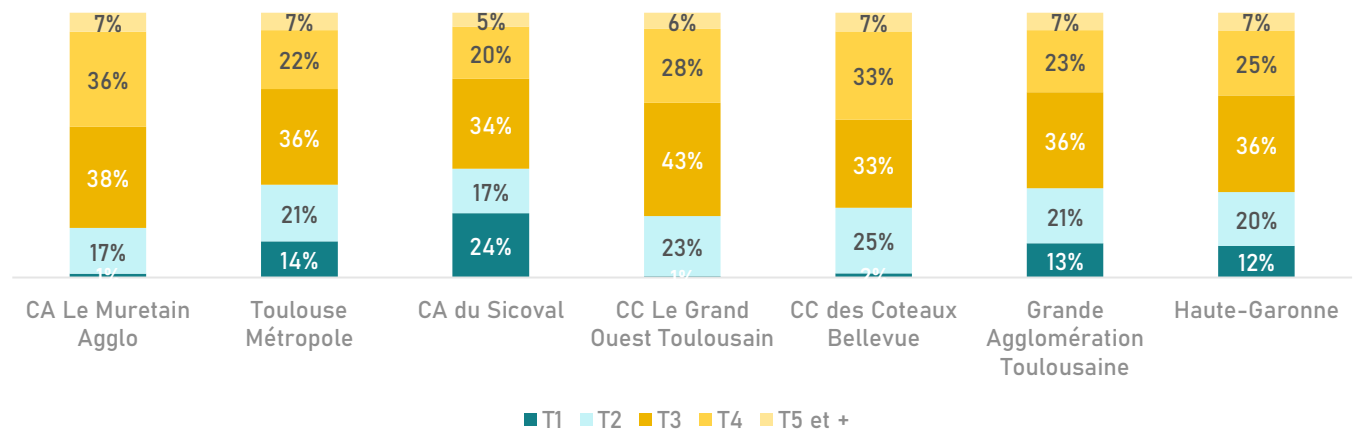
Copropriétés dégradées – Source : Infocentre Anah 2023, CD31 2019

3 345 copropriétés catégories C et D dans la Grande Agglomération Toulousaine, sur un total de 11 769 copropriétés (pour 3 878 à l'échelle du département).

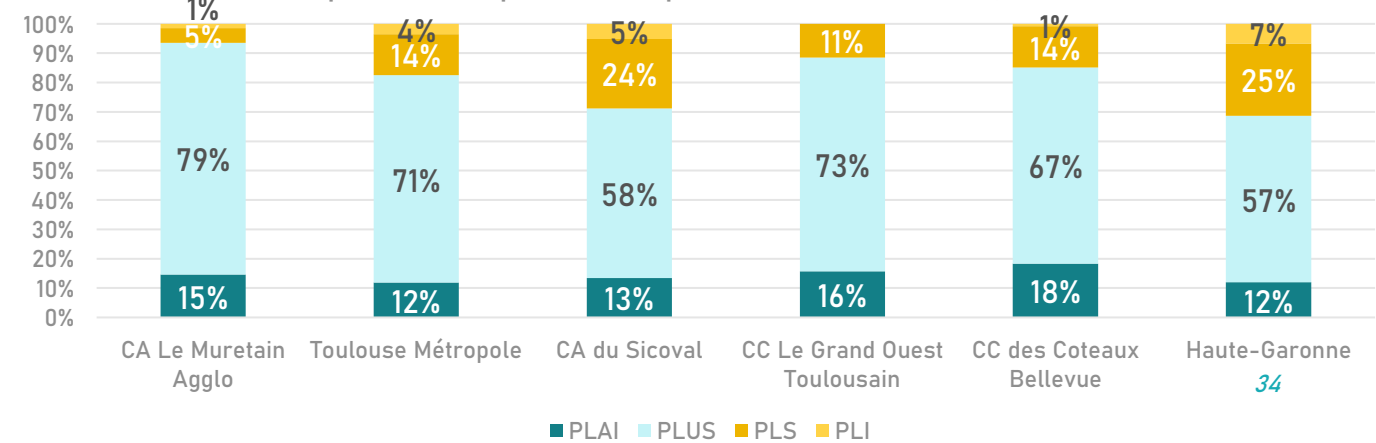
L'offre locative sociale

Source : RPLS 2023	CA Le Muretain Agglo	Toulouse Métropole	CA du Sicoval	CC Le Grand Ouest Toulousain	CC des Coteaux Bellevue	Grande Agglo Toulousaine	Haute-Garonne
Nombre de logements locatifs sociaux	7 855	75 973	6 459	2 640	497	93 424	101 444
Répartition du parc social par typologies	T1 : 115 T2 : 1 353 T3 : 3 004 T4 : 2 816 T5 et + : 567	T1 : 10 335 T2 : 16 249 T3 : 27 451 T4 : 16 894 T5 et + : 5 024	T1 : 1 568 T2 : 1 086 T3 : 2 196 T4 : 1 266 T5 et + : 343	T1 : 14 T2 : 600 T3 : 1 127 T4 : 739 T5 et + : 160	T1 : 8 T2 : 123 T3 : 165 T4 : 166 T5 et + : 35	T1 : 12 060 T2 : 19 411 T3 : 33 943 T4 : 21 881 T5 et + : 6 129	T1 : 12 162 T2 : 20 628 T3 : 36 908 T4 : 24 978 T5 et + : 6 768
Nombre de logements locatifs sociaux mis en service sur la période 2020-2023	1 087	9 023	867	324	61	11 362	12 209

Répartition du parc social par typologie (RPLS, 2023)



Répartition du parc social par financement (RPLS, 2023)



Les profils de demandeurs de logement social



- 51 094 demandes sur le territoire pour 10 444 attributions (31/12/2023, avec et hors mutations)
- L'EPCI qui concentre le plus de demandes est Toulouse Métropole avec 43 549 demandes, soit 85% des demandeurs du périmètre d'analyse.
- Une demande largement représentée par les personnes seules âgées de moins de 30 ans

Situation actuelle	Part	Niveau de tension
Loc. HLM	32%	7,3
Parc Privé	30%	6,1
Propriétaire occupant	2%	5,7
Hébergé en structure	6%	3,3
Statuts précaires (logé, sans logement propre)	30%	0,3

Personnes seules de moins de 35 ans demandant un T2 (revenus <60% plafond PLUS)

4 009
7,8% des demandeurs

4 174 - 7,4% HG

Familles monoparentales demandant un T3 et + (revenus <60% plafond PLUS)

10 317
20,2% des demandeurs 11 481 - 20,6% HG

- Demande liée à une séparation du couple

1 346
2,6% des demandeurs 1 611 - 2,9% HG

Couples avec enfants demandant un T4 et + (revenus <60% plafond PLUS), pour motif de logement trop petit

1 765
3,5% des demandeurs

1 868 - 3,4% HG

60 ans et +

- Personnes seules demandant un T2
2 573 - 5,0% des demandeurs 3 066 - 5,5% HG
- Personnes seules demandant un T3
665 - 1,3% des demandeurs 808 - 1,5% HG
- Couples sans enfant demandant un T2
296 - 0,6% des demandeurs 338 - 0,6% HG
- Couples sans enfant demandant un T3
602 - 1,2% des demandeurs 693 - 1,2% HG

Personnes seules de moins de 60 ans, pour motif de logement inadapté au handicap

- Demandant un T2
555
1,1% des demandeurs 628 - 1,1% HG
- Demandant un T3
135
0,3% des demandeurs 157 - 0,3% HG

Source : SNE 2023, demandes avec et hors mutations localisées selon la commune du premier choix

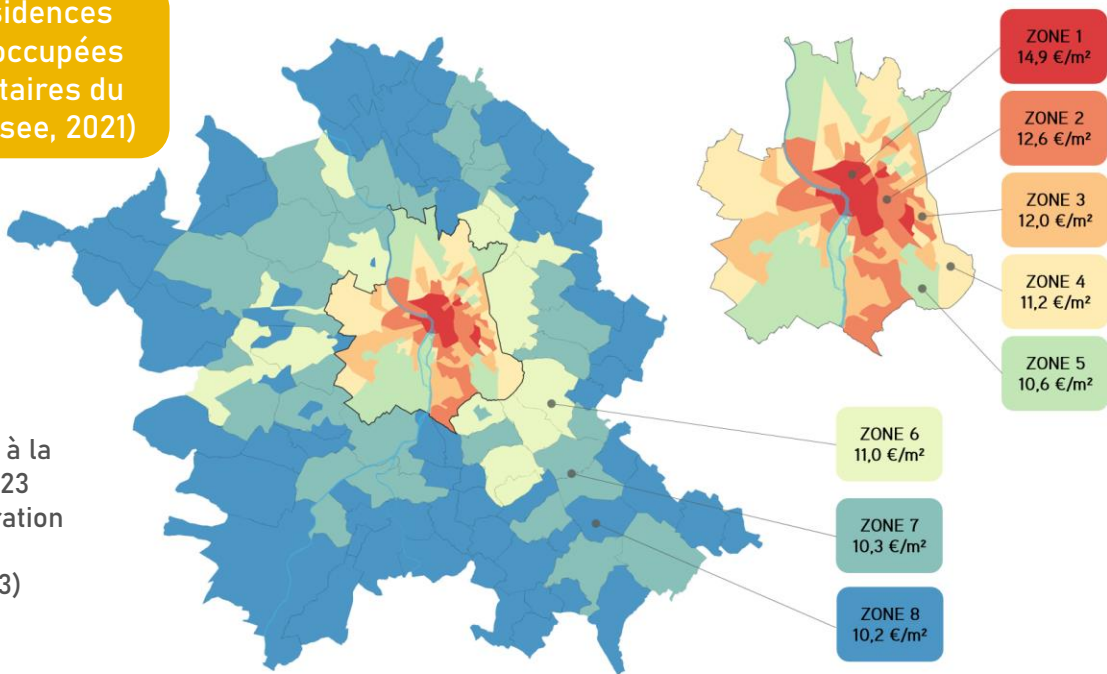
Tension (nombre de demandes/ Nombre d'attributions)

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CA Le Muretain Agglo	20,9	4,0	2,3	3,2	5,3
Toulouse Métropole	4,8	6,7	4,3	7,8	6,5
CA du Sicoval	0,9	6,7	3,5	6,1	4,8
CC Le Grand Ouest Toulousain	20,0	5,1	2,5	7,3	6,6
CC des Coteaux Bellevue	13,5	2,3	2,6	2,2	10,0
Grande Agglo Toulousaine	3,5	6,3	3,8	6,8	5,9
Haute-Garonne	3,8	6,5	3,9	6,1	6,1

Le parc locatif privé et l'accèsion à la propriété

208 388 résidences principales occupées par des locataires du parc privé (Insee, 2021)

Loyers médians à la relocation en 2023 dans l'Agglomération Toulousaine (OLL, AUAT, 2023)



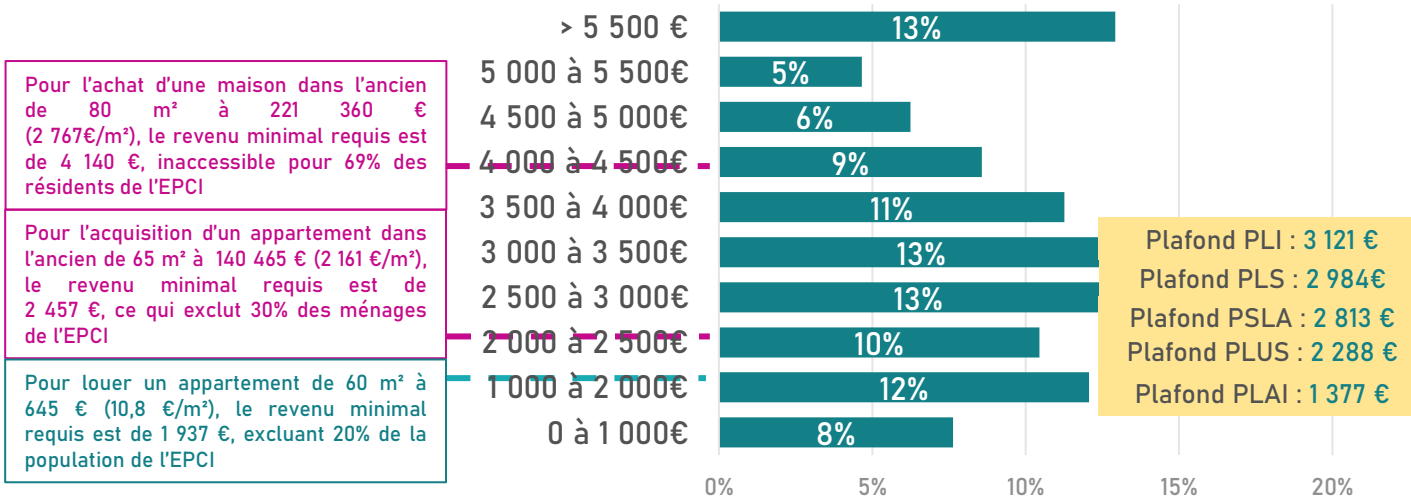
Source : OLL, traitement ANIL

Typologie	Loyer médian (2023)
Appartement	11,6 €/m²
Maison	9,9 €/m²
3 pièces	10,4 €/m²
Tout logement	11,3 €/m²

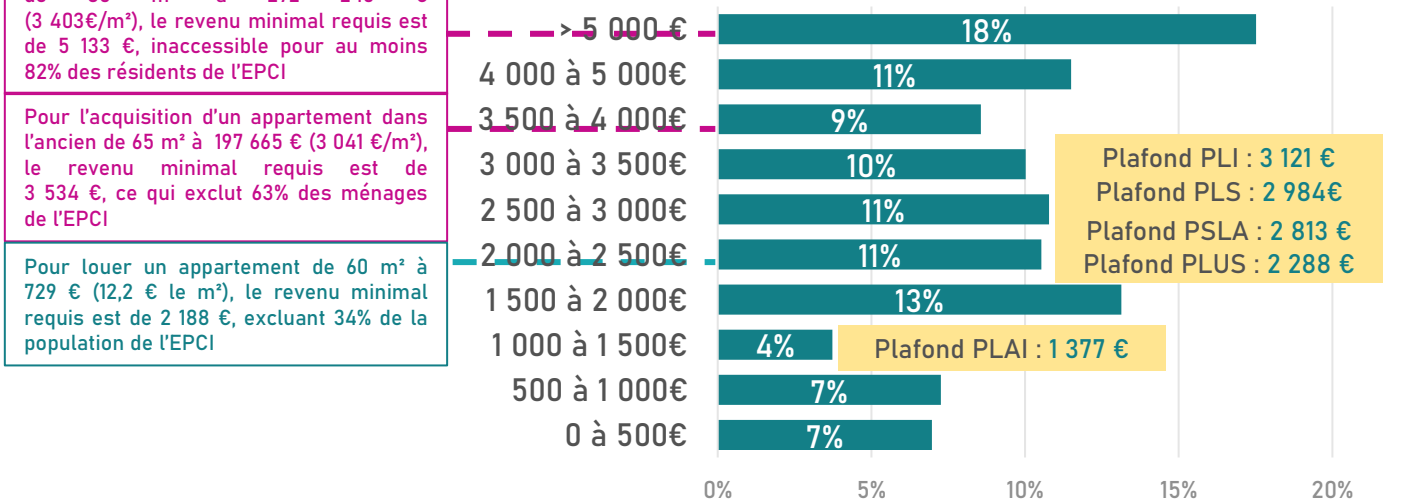
Source : ANIL, SeLoger, Leboncoin 2023 (PictoStat) DV3F 2021-2023	Loyer d'annonce appartements type 2018-2023	Loyer d'annonce maisons type 2018-2023	Prix médian appartements type 2021-2023	Prix médian maisons anciennes 2021-2023
En €/m²				
CA Le Muretain Agglo	10,8 €	10,1 €	2 161 €	2 767 €
Toulouse Métropole	12,2 €	11,1 €	3 041 €	3 403 €
CA du Sicoval	11,5 €	10,6 €	2 964 €	3 270 €
CC Le Grand Ouest Toulousain	10,7 €	10,5 €	2 401 €	3 036 €
CC des Coteaux Bellevue	11,7 €	11,2 €	2 891 €	3 147 €
Grande Agglo Toulousaine	11,4 €	10,7 €	2 692 €	3 125 €
Haute-Garonne	9,8 €	8,7 €	2 895 €	2 816 €

L'accès au logement au regard des revenus des ménages

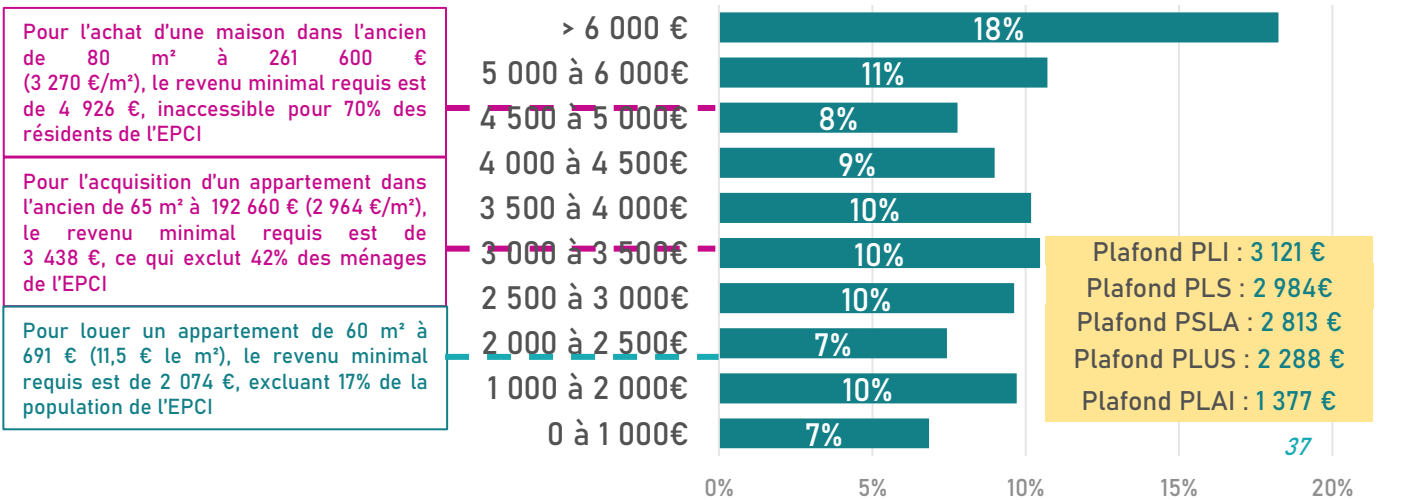
CA Le Muretain Agglo (FILOSOFI, 2021)



Toulouse Métropole (FILOSOFI, 2021)

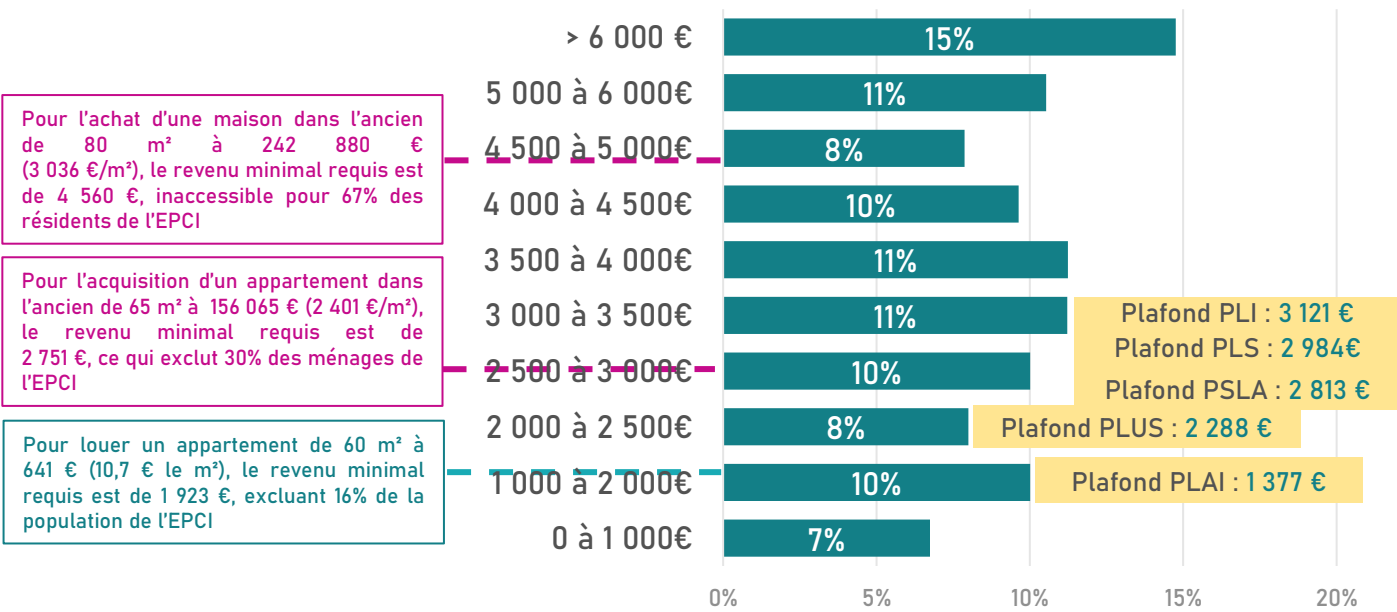


CA du Sicoval (FILOSOFI, 2021)

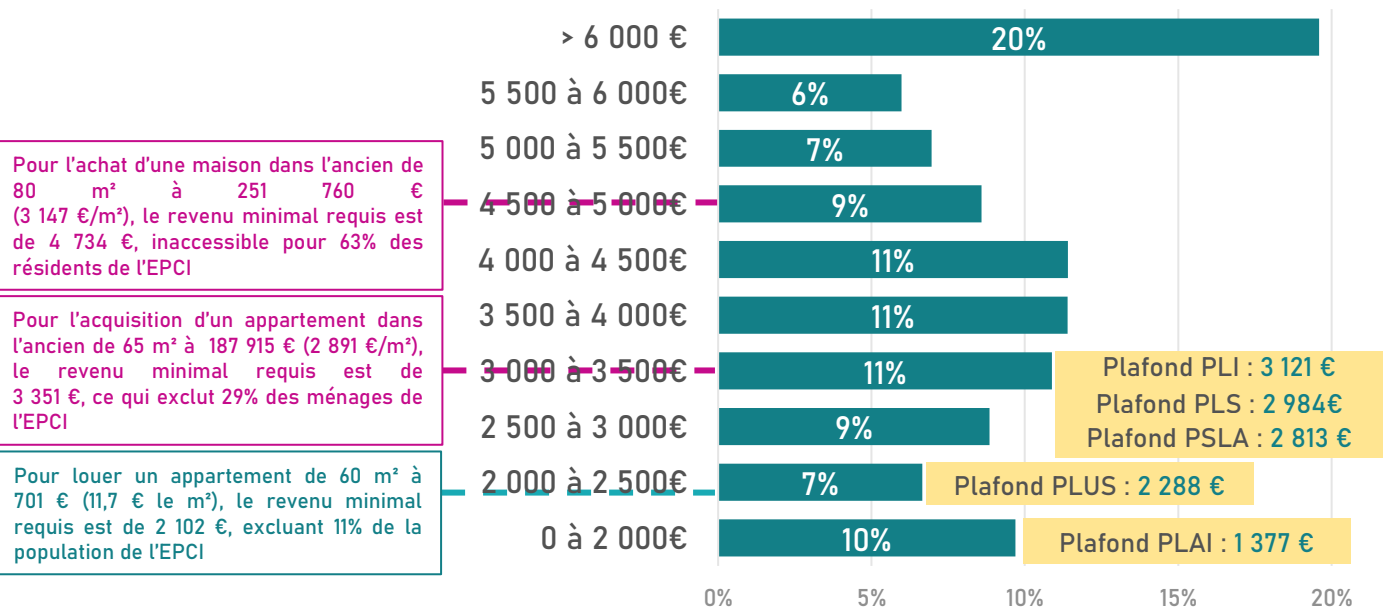


L'accès au logement au regard des revenus des ménages

CC Le Grand Ouest Toulousain (FILOSOFI, 2021)



CC des Coteaux Bellevue (FILOSOFI, 2021)

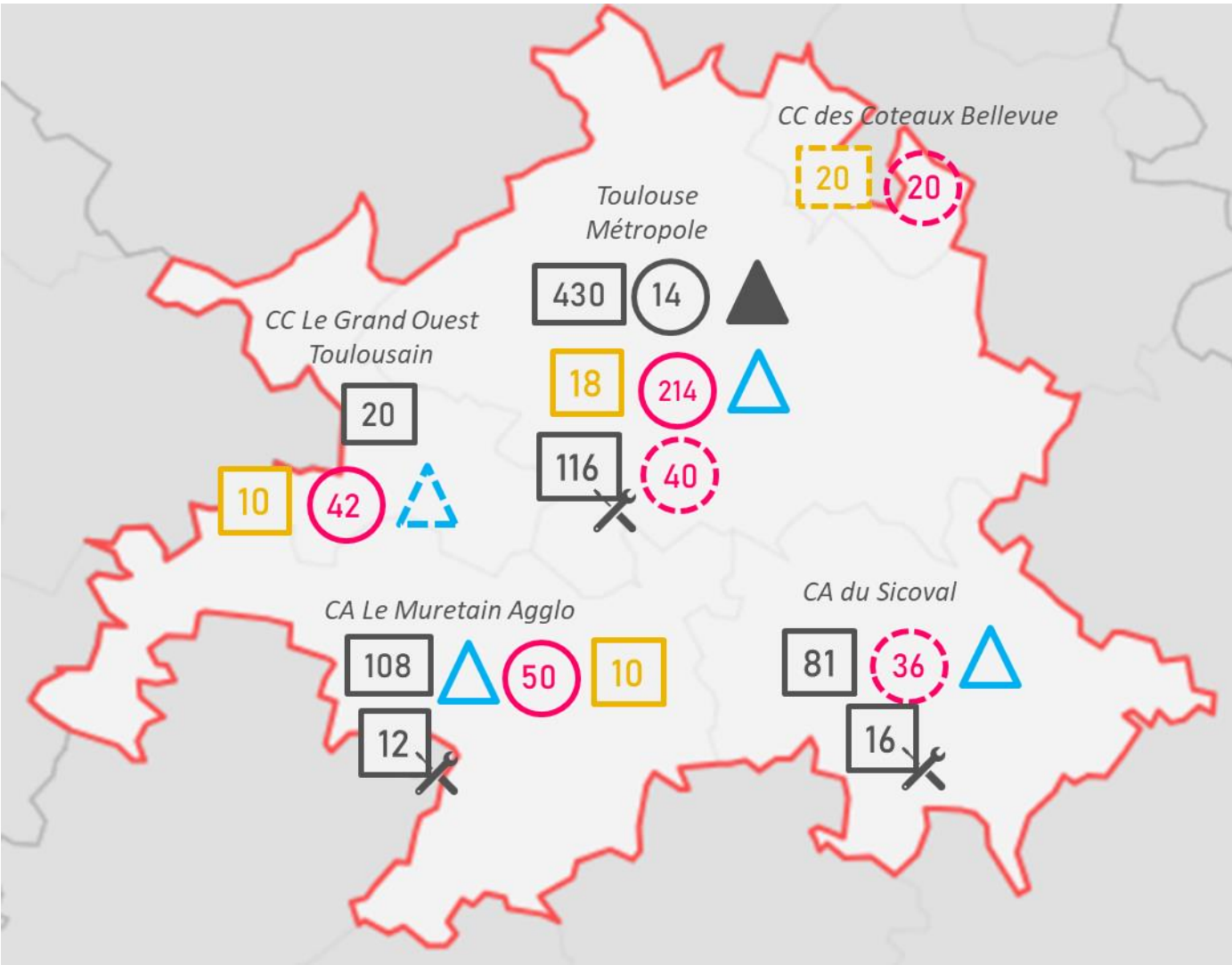


Hypothèses :

- Apport de 10 000€
- Emprunt sur 20 ans - taux 3,50 %
- Considérant qu'un tiers des revenus est consacré au loyer/achat d'un logement
- Sources : DV3F 2021/2023, Seloger 2018-2023, immobilier notaires, meilleurstaux
- FILOSOFI 2021

Cartographies des équipements Gens du Voyage

653 places existantes + 1 AGP



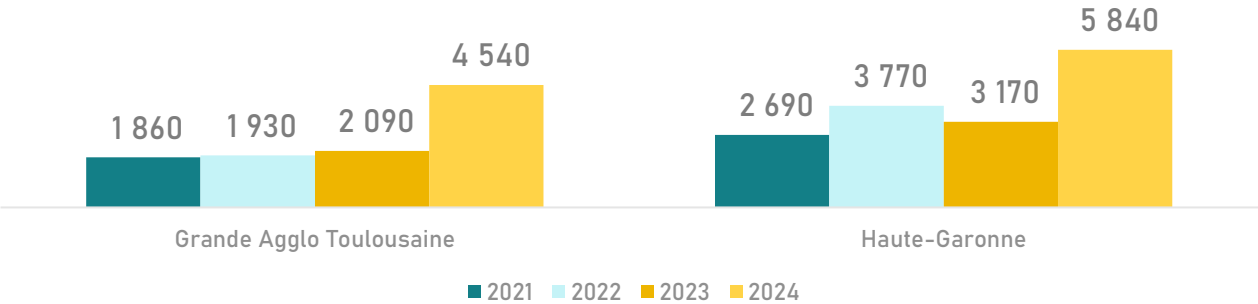
- XX Places d'accueil existantes
- △ AGP à créer △ AGP recommandée
- XX Places d'accueil à créer
- XX Places d'accueil recommandées
- XX Places d'ancrage à créer
- XX Places d'ancrage recommandées
- XX Places d'accueil à réhabiliter

	Existant	Prescriptions SDAHGV 2025 - 2030
Grand passage	1	3 AGP + 1 AGP recommandée
Passage	639	38 places + 20 places recommandées
Ancrage	14	306 places + 96 places recommandées
Réhabilitation		144 places

Les problématiques rencontrées par les Gens du Voyage

Les grands passages

Estimations de grands passages (MOUS, 2024)



La sédentarisation*

73% des APA sédentarisées

12 aires sur Toulouse Métropole entièrement sédentarisées (soit 310 places sur 426)

Seule l'aire de Saint-Lys (Muretain Agglo) et de Ranguel (Toulouse Métropole) ne connaissent pas de phénomène de sédentarisation

Des propriétaires sur des terrains non conformes : *Tournefeuille, Cugnaux, Clermont-le-Fort, Deyme, Péchabou, Lacroix-Falgarde, Frouzins, Seysses, Saint-Clar-de-Rivière, Pins-Justaret, Eaunes*

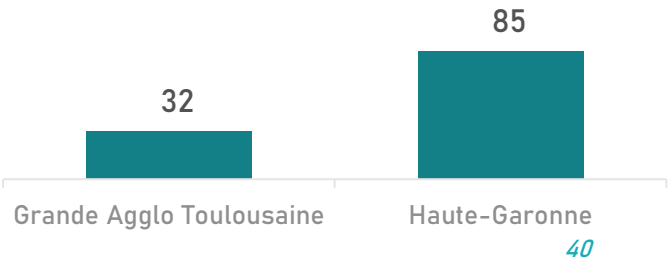
Des situations d'ancrage de locataires sur des aires d'accueil : *17 aires de Toulouse Métropole, 4 aires de la CA du Sicoval, 5 aires de la CA Le Muretain Agglo, 1 aire dans la CC Le Grand Ouest Toulousain*

Le mal-stationnement*

Au moins 500 stationnements illicites sur GAT

Des ménages sans droit ni titre, en mal-stationnement, etc. sur les communes de : *Balma, Quint-Fonsegrives, Cugnaux, Labège, Auzeville, Castanet-Tolosan, Belberaud, Pompertuzat, Ayguesvives, Aureville, Goyrans, Roques, Pinsaguel, Lamasquère, Fontenilles, La-Salvetat-St-Gilles*

Nombre de situations de mal-logement estimées (MOUS, 2024)



*selon les données de la MOUS départementale

ANNEXES

Programmes et plans sur le territoire



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

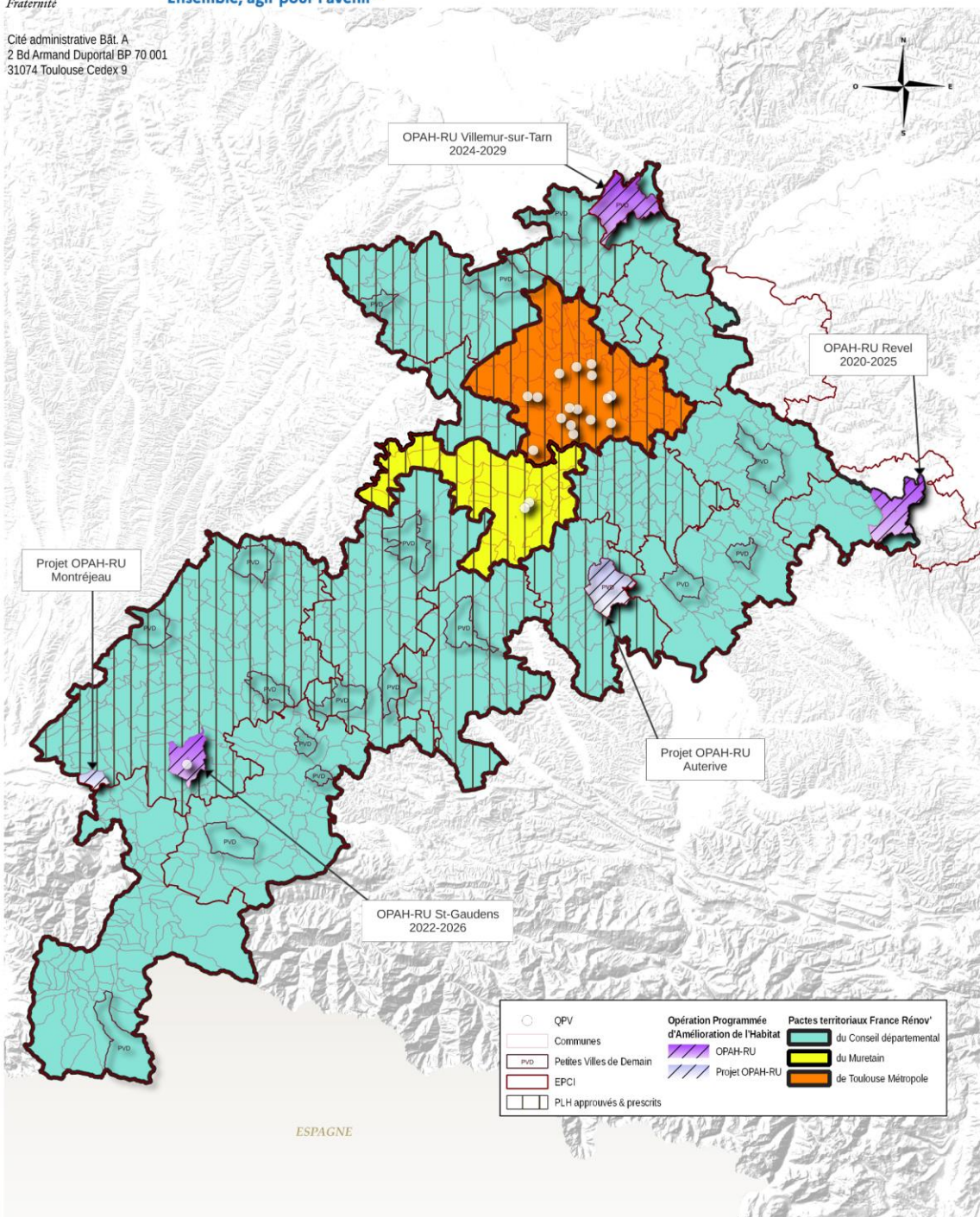
Cité administrative Bât. A
2 Bd Armand Duportal BP 70 001
31074 Toulouse Cedex 9

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne



Ensemble, agir pour l'avenir

Les périmètres des politiques de l'Habitat en 2025



Réalisé le 16 janv. 2025 par : DDT31 / SLCD / PPHD
Sources : DDT31 | ANAH 2024 | © IGN

0 50 Km

Glossaire et explications des dispositifs

L'intermédiation Locative (IML) a pour objectif de développer, à partir du parc privé, une offre nouvelle destinée à accueillir, de manière pérenne ou temporaire, des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome. L'intermédiation locative peut prendre plusieurs formes : le mandat de gestion via une AIVS ou AIS, la location ou sous-location, et le bail glissant (sous-location). L'accompagnement dure 6 mois renouvelable 2 fois.

Il y a un réel enjeu à favoriser le glissement de bail dans le cadre de l'IML.

L'hébergement en ALT (allocation logement temporaire) propose un hébergement individuel en logement éclaté à des personnes isolées, couples ou familles en demande d'hébergement ou de logement qui sont proches de l'accès au logement et avec des ressources. La durée de séjour est de 6 mois maximum.

Le « **logement adapté** » regroupe une partie des logements-foyers, ceux destinés aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants et aux personnes défavorisées. Les logements-foyers sont des établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale, associant à la fois des locaux privatifs (meublés ou non) et des espaces communs affectés à la vie collective. Le logement adapté comporte plus précisément trois catégories : les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les foyers de travailleurs migrants (FTM) et les pensions de familles.

Les Résidences sociales « classiques »

- Les résidences sociales sont une modalité de logement foyer, soit une forme d'habitat associant sur un même site plusieurs espaces privatifs et des espaces collectifs. La dénomination résidence sociale "classique" regroupe les résidences sociales "ex nihilo" (créées après 1995) et les résidences sociales issues de la transformation de foyers préexistants (FTM ou FJT). Les résidences sociales "classiques" proposent des logements meublés à des ménages défavorisés dont les ressources, les difficultés sociales ou la mobilité sociale ne permettent pas d'envisager l'accès au logement à court terme.
- Les résidences sociales dites "classiques" se distinguent des résidences sociales plus spécifiques comme les pensions de famille et les résidences accueil, notamment au niveau de la durée de séjour (à vocation pérenne pour ces dernières) et par le mode de financement (financement spécifique pour l'accompagnement des personnes accueillies en pension de famille et résidence accueil).

Les Résidences Habitat Jeunes (anciennement appelée Foyers de Jeunes Travailleurs) proposent aux jeunes de 18 à 30 ans un hébergement comportant à la fois des logements meublés ou non et des espaces communs (par exemple, restaurant, laverie, salle informatique, bibliothèque).

- Ces places sont destinées à des étudiants, alternants ou jeunes professionnels en voie d'insertion sociale et professionnelle, qui rencontrent diverses difficultés économiques et d'accès au logement.

- Un service d'accompagnement est également proposé, notamment sur les démarches administratives, l'accès aux droits, à la santé, dans la recherche d'emploi, de formations ou d'un logement.
- Il s'agit également d'un lieu de socialisation reposant sur la participation à la vie sociale de l'établissement et aux diverses activités collectives

L'habitat inclusif constitue une forme "d'habiter" alternative entre le logement autonome et l'hébergement. Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté des habitants de vivre ensemble. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale. Il permet de développer des réponses expérimentales et souples pour des publics orientés vers des structures d'hébergement engorgées ou non-aptées à se maintenir dans un logement autonome.

L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) : vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en grande difficulté (personnes à la rue et en centres d'hébergement, victimes de violences conjugales, jeunes sortants de l'ASE...) grâce à un accompagnement social adapté et à un renforcement de la gestion sociale.

L'Accompagnement social lié au logement (ASLL) : est une mesure éducative visant à accompagner les ménages dans une démarche d'autonomie lors de l'accès dans un logement ou du maintien dans celui-ci. Les mesures d'ASLL peuvent être collectives ou individuelles.

Les aires permanentes d'accueil (APA) : sont des terrains destinés à l'accueil des Gens du Voyage pour une durée maximale de 3 mois, sauf dérogation, proposant un accès à des blocs sanitaires. Chaque emplacement doit avoir une superficie minimale de 75 m² (hors bâti/espaces collectifs).

Les aires de grand passage (AGP) : sont des aires dédiées aux grands rassemblements, ouverte à une certaine période de l'année (généralement de mars à octobre), munies a minima de raccordements à l'eau et à l'électricité.

Les terrains familiaux locatifs (TFL) : sont des dispositifs d'habitat de Gens du Voyage, via la location d'un emplacement permettant le stationnement des caravanes ainsi que l'accès à une pièce destinée au séjour et à un bloc sanitaire accessibles aux PMR.

L'habitat adapté (HA) : est un dispositif d'habitat proposant une maison individuelle ainsi qu'un espace dédié au stationnement de la caravane. L'habitat adapté ne peut constituer qu'une recommandation dans le cadre du SDAHGV.