

# 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 : Pays Lauragais*

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



 = 63 206

DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

**Les territoires  
concernés**

**CC des Terres du  
Lauragais**

**CC Aux sources du  
Canal du Midi**

Sauf indication du contraire, les données de la CC Aux sources du Canal du Midi correspondent à l'ensemble de l'EPCI et pas seulement la partie Haut-Garonnaise.

Les données relatives au Pays Lauragais comprennent la CC Terres du Lauragais et la CC Aux sources du Canal du Midi dans sa totalité, pas seulement la partie haut-garonnaise

Sauf indication du contraire par ce symbole, où le Pays Lauragais ne correspond qu'à la partie haut-garonnaise : 

# SOMMAIRE

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Introduction.....                               | 3  |
| Les enjeux de territoriaux.....                 | 4  |
| Territoires et habitat.....                     | 5  |
| Le parc privé.....                              | 10 |
| Le parc public.....                             | 11 |
| Les ménages.....                                | 12 |
| Les publics.....                                | 13 |
| Les gens du voyage.....                         | 14 |
| Focus Territoires.....                          | 15 |
| Les Données Clés du Diagnostic.....             | 18 |
| Annexes.....                                    | 31 |
| Programmes et plans sur le territoire .....     | 32 |
| Glossaire et explications des dispositifs ..... | 33 |

# INTRODUCTION

6 PLH exécutoires

dont 3 PLH en révision

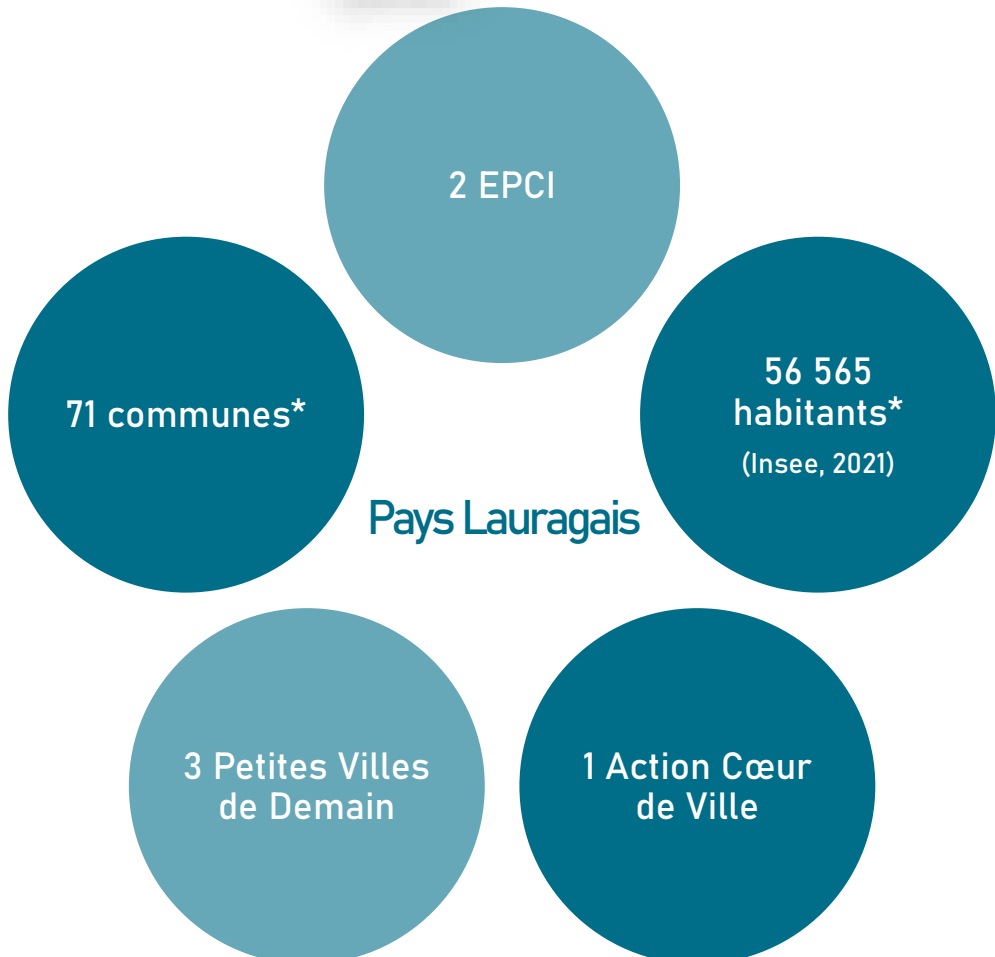
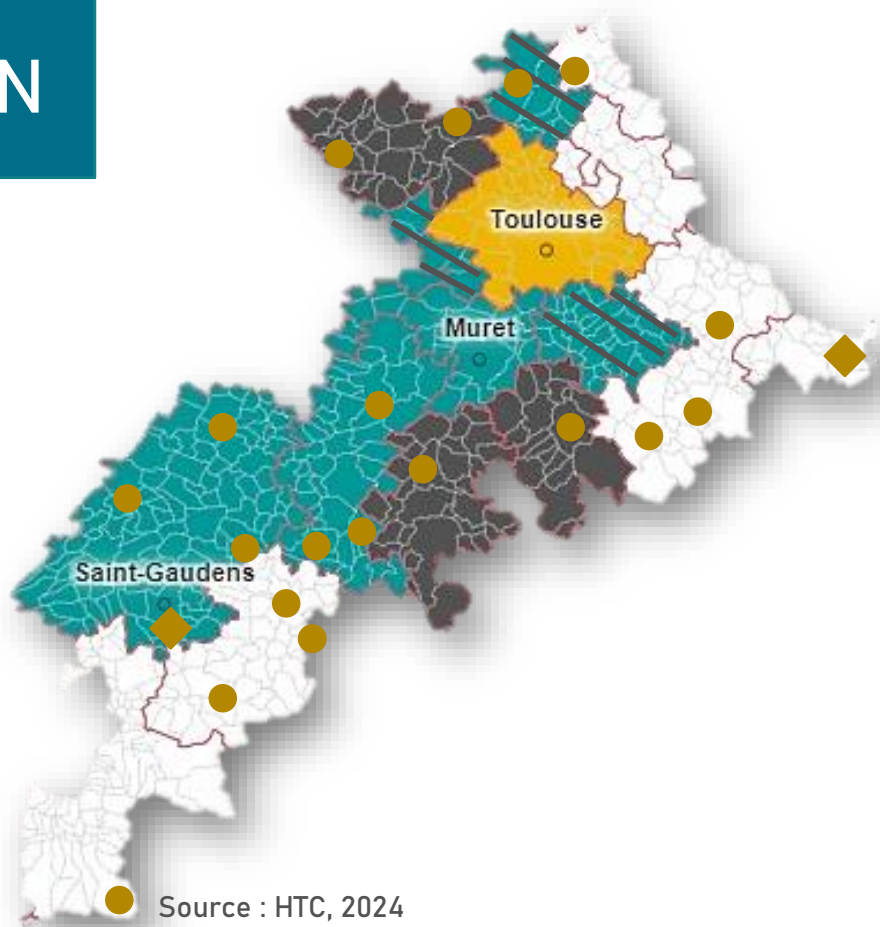
3 PLH en cours d'élaboration

1 PLUiH en cours d'élaboration

Pas de PLH

 Action Cœur de Ville

 Petite Ville de Demain



\*Au sein de la Haute-Garonne

# LES ENJEUX TERRITORIAUX

Le Pays Lauragais haut-garonnais est un territoire dynamique et multipolarisé, qui bénéficie de la proximité avec la Grande Agglomération Toulousaine.

Le Pays Lauragais est caractérisé par des prix du foncier attractifs, il y a un véritable enjeu autour de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et d'intensifier la maîtrise foncière.

Toutefois, des disparités entre les communes proches de Toulouse et celles plus isolées et éloignées des transports en commun et des grands axes routiers sont observables. Le logement des actifs est à prendre en compte sur le territoire, avec d'importants flux domicile-travail ainsi que l'accueil des publics en difficultés.

Le territoire est concerné par des enjeux de vacance, avec des logements à remettre sur le marché et à rénover (immeubles menaçant ruine), notamment dans les centres-bourgs. Les communes sont différemment touchées par l'habitat dégradé dans le Pays Lauragais.

Une partie du territoire fait face à un phénomène de vieillissement, nécessitant de développer des produits spécifiques à destination des seniors.

Concernant les gens du voyage, la sédentarisation sur l'aire d'accueil existante sur le Pays Lauragais dénote du besoin de travailler à la mise en place de solutions d'ancrage pour répondre aux besoins du territoire.

| Légende |                           |
|---------|---------------------------|
| PDH     | ➤ Orientation<br>❖ Action |
| PDALHPD | ➤ Orientation<br>❖ Action |
| SDAHGV  | ➤ Axe                     |

# TERRITOIRES ET HABITAT

## CONSTATS ET ENJEUX

## QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

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

- Un prix du foncier des terrains à bâtir très incitatif qui engendre une hausse suivie d'une stabilisation du nombre de transactions depuis 2020.
- Une pression croissante exercée par la métropole sur le foncier, notamment dans la CC des Terres du Lauragais, où le prix moyen au m<sup>2</sup> est passé de 85 à 106 €/m<sup>2</sup> depuis 2020.
- L'étalement urbain de l'agglomération toulousaine n'a cessé de se développer et les opérations pavillonnaires se sont multipliées.
- Nécessité de lutter contre l'étalement urbain et le mitage et mettre en place des outils d'observation et de maîtrise du foncier.
- Un dynamisme fort de la construction résidentielle.
- Un besoin de sensibilisation de la société civile à la sobriété dans les modes de vie comme dans l'aménagement.

#### ➤ Orientation 1.3 :

- 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)
- 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

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

- Encourager des modes de diversification respectant le caractère rural du territoire.
- Des nouvelles extensions se caractérisent trop souvent par une déqualification des lieux : manque de lisibilité des entrées de villes et des bourgs, peu de liaison entre les nouvelles extensions urbaines et le centre-bourg, peu ou pas de référence au tissu et au bâti ancien.
- Nécessité de promouvoir des opérations d'aménagement exemplaires.

#### ➤ Orientation 1.4 :

- 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, faire 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, etc.)

### REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

- Privilégier un développement de l'habitat dans les villes et les bourgs ruraux équipés et desservis.
- Privilégier la production de nouveaux logements en renouvellement, dans les cœurs urbains et les centres-bourgs.
- Certains territoires se retrouvent en effet isolés en raison d'une faible desserte en transports en commun vers les secteurs d'emploi notamment, ce qui engendre des difficultés dans l'accueil de ménages les plus en difficulté.

#### ➤ Orientation 1.4 :

- Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble
- Mobiliser autour de la revitalisation des centres-bourgs
- Accompagner les territoires 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

# 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 logements 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 :

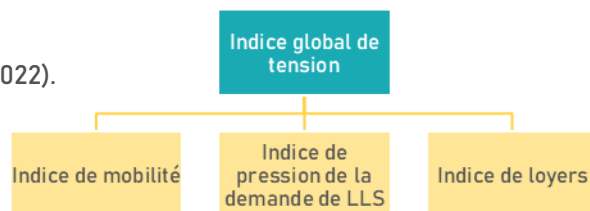
- le taux de mobilité dans le parc social,
- Le niveau de pression de la demande (ratio Demande SNE hors mutations/attribution SNE),
- L'écart entre le niveau de loyer dans le parc social et dans le parc privé.

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.

A partir de l'observation des tendances d'évolution des nombres de ménages et de leur taille, le scénario démographique central a été sélectionné pour le Pays Lauragais. Un desserrement des ménages suivant la tendance actuelle a été simulé.

L'outil intègre les besoins des personnes mal logées sur les territoires ce qui peut concerner différents publics (hébergés, en attente de décohabitation, etc.)

Pour couvrir les besoins des ménages, l'outil permet de simuler l'effet d'un réinvestissement du parc existant. Il consiste en la baisse d'un point par rapport au chiffre de 2021 du taux de vacance observé sur le territoire (passage de 10,7% à 9,7%), et par un accroissement de la restructuration du parc au profit du logement (augmentation du taux de restructuration annuel de 0,33% par an à 0,43% par an)

La mise en place d'une telle stratégie permet de réduire le besoin en logements global de 70 logements par an, sur la partie Haut-Garonnaise du Pays Lauragais.

Selon l'ampleur d'un réinvestissement du parc existant, le besoin potentiel en logements pourrait s'établir entre 349 à 419 logements par an entre 2025 et 2030 sur la partie Haut-Garonnaise du Pays Lauragais.

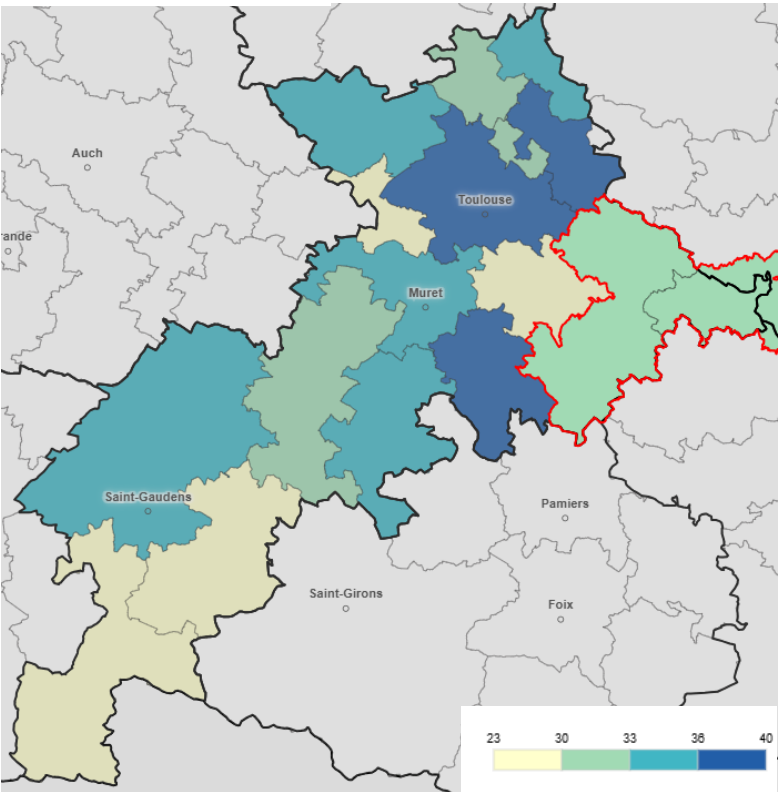
| Approche issue d'OTELLO<br>Paramétrages en annexe                     | 2025- 2030 (6 ans)                                                                                                                        | Soit annuellement                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besoin total 2025-2030                                                | Entre 2 090 et 2 515 logements sur la période                                                                                             | Entre 349 et 419 logements par an                                                                                                        |
| Besoin en stock 2025-2030                                             | 199 logements pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire                                                        | 33 logements par an pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire                                                 |
| Besoin en flux 2025-2030                                              | Entre 1893 et 2315 logements pour répondre aux besoins en flux                                                                            | Entre 316 et 386 logements par an pour répondre aux besoins en flux                                                                      |
| Evolution démographique                                               | 1982 logements pour couvrir les évolutions démographiques                                                                                 | 330 logements par an pour couvrir les évolutions démographiques                                                                          |
| Logements destinés à devenir des résidences secondaires (déperdition) | Entre 141 et 157 résidences secondaires supplémentaires                                                                                   | Entre 24 et 26 résidences secondaires supplémentaires                                                                                    |
| Logements destinés à devenir vacants                                  | De 32 à 261 logements vacants supplémentaires<br>Selon le niveau de réinvestissement                                                      | De 5 à 44 logements vacants supplémentaires<br>Selon le niveau de réinvestissement                                                       |
| Besoin en renouvellement                                              | Un besoin diminué de 85 à 262 logements créés par restructuration : division ou changement d'usage<br>Selon le niveau de réinvestissement | Un besoin diminué de 14 à 44 logements créés par restructuration : division ou changement d'usage<br>Selon le niveau de réinvestissement |

Otello 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<br>Part des LLS dans la production neuve définie en fonction de l'indice global de tension et plafonnée à 40% | CC des Terres du Lauragais | CC Aux sources du Canal du Midi |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Part des LLS dans les RP (INSEE, 2019)                                                                                     | 3,85%                      | 4,43%                           |
| Part de la production de LLS dans la production 2017-2022 (mises en service RPLS / logements commencés SITADEL)            | 10%                        | 0,02% (10 logements)            |
| Taux de mobilité 2022 (%)                                                                                                  | 23,55                      | 30,52                           |
| Nb d'attributions hors mutation 2022 (SNE, 1 <sup>er</sup> choix)                                                          | 92                         | 21                              |
| Nb de demandes hors mutation au 31/12/2022 (SNE, 1 <sup>er</sup> choix)                                                    | 350                        | 214                             |
| Pression de la demande 2022 Hors mutation                                                                                  | 3,80                       | 10,19                           |
| Loyer privé moyen de la commune présentant le niveau le plus élevé de l'EPCI (ANIL, 2022)                                  | 10,05                      | 7,95                            |
| Loyer moyen parc social (RPLS 2022)<br>Euro/m²                                                                             | 5,76                       | 5,57                            |
| Indice global de tension (base 100 moyenne nationale)                                                                      | 116,71                     | 124,07                          |
| Part des besoins en LLS                                                                                                    | 30,01%                     | 32,22%                          |

Part des besoins en LLS (%)



Part des besoins en LLS  
dans le Pays Lauragais :  
  
28%

# LE PARC PRIVE

## CONSTATS ET ENJEUX

## QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

### PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

- Une majorité de logements individuels purs construits.
- Depuis 1999, le parc de logements s'accroît progressivement, avec 43% de logements construits après 1990.
- Nécessité de prévoir la remise sur le marché du parc de logements vacants et de s'en donner les moyens.
- D'importants besoins d'amélioration de l'accessibilité aux PMR des logements notamment les maisons individuelles.

- Orientation 1.2 :
  - Mettre en réseau les acteurs (opérateurs / bailleurs / associations / communes) pour une meilleure prise en compte du besoin en amont de la programmation
- Orientation 2.1 :
  - Mobiliser les logements vacants et vétustes

### LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE

- Le besoin de rénovation de l'habitat dégradé n'est pas identique dans le Lauragais. Un groupe de communes situées entre Caraman et Revel se trouvent davantage touchées par ce besoin. Le repérage et le suivi des situations d'habitat indigne doit cependant opérer sur l'ensemble du territoire en lien avec le pôle départemental LHI.
- Il y a une nécessité de maintenir une attention particulière au parc de logements anciens en veillant tout particulièrement aux réhabilitations et mises aux normes (qualité thermique, accessibilité...) des logements.
- Certains centres-bourgs dégradés présentent des risques de mise en péril ou de fragilité du bâti
- Toutefois, la dynamique d'accueil des secteurs les plus proches de Toulouse a permis une résorption progressive de l'habitat ancien et/ou dégradé.
- La commune de Revel a mis en place la déclaration de mise en location depuis 2021 et envisage l'instauration de l'autorisation préalable, dit permis de louer, en 2025 afin de prévenir l'habitat dégradé et lutter contre les marchands de sommeil.

- Orientation 2.1 :
  - Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne

### COPROPRIETES FRAGILES

- Un enjeu de sensibilisation des propriétaires à la précarité énergétique et à la rénovation en copropriété
- Un enjeu de sensibilisation des gestionnaires aux dispositifs d'aides disponibles.

- 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

### HABITAT ET TRANSITION ENERGETIQUE

- Un enjeu à sensibiliser les acteurs aux solutions envisageables (innovations des produits, modes de construction, etc.)
- Intégrer de manière accrue la dimension écologique dans les projets de construction
- Faire évoluer les pratiques de construction dans un objectif de sobriété énergétique (utilisation de matériaux décarbonés, recyclés, biosourcés)

- Orientation 2.2 :
  - Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)
- Orientation 2.3 :
  - Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes

# LE PARC PUBLIC

## CONSTATS ET ENJEUX

## QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

### OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET PRODUCTION

- Des difficultés à mobiliser les bailleurs sociaux sur des petites opérations de logements sociaux en secteur rural
- Une offre locative intermédiaire (PLS) limitée.
- Des besoins identifiés néanmoins pour les produits spécifiques (personnes âgées notamment).
- Très peu d'accession sociale car ce produit est peu adapté aux territoires ruraux, où les enjeux en termes de compétitivité des prix de vente sont moindres
- L'essentiel de la production se fait sur la CC des Terres du Lauragais.
- Un enjeu à optimiser les acquisitions améliorations de logements dans un contexte de pression foncière

### ETAT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- 146 logements locatifs sociaux mis en service entre 2020 et 2023.
- 1 233 logements locatifs sociaux en 2023.
- Une répartition déséquilibrée des typologies de logements sur le territoire, avec une surreprésentation des T3 et T4 et seulement 13% de T1 et T2.

### DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- Des taux de rotation supérieurs à 20% sur le territoire.
- Une tension forte sur les petites typologies

- Orientation 1.1 :
  - Accélérer les opérations en acquisition amélioration en centres-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs
  - Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires
  - Améliorer la coordination entre financeurs et donneurs d'ordre publics pour soutenir la production de logement sociaux

- Orientation 3.2 :
  - Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale
  - Créer une offre en adéquation avec les évolutions des structures familiales (couples, familles monoparentales et gardes alternées)

# LES MENAGES

## CONSTATS ET ENJEUX

## QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

### COMPOSITIONS FAMILIALES

- A l'image des tendances observées sur le département, une réduction de la taille des ménages étroitement liée aux évolutions structurelles de la population : vieillissement de la population, modification des modes de cohabitation et évolution de la cellule familiale (divorces, monoparentalité, vie en solitaire, etc.)

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

### JEUNES

- Une tendance à la baisse pour les moins de 20 ans.
- Les 15-29 ans représentent une faible part de la population dans le Pays Lauragais, en comparaison avec la Haute-Garonne.
- Le territoire présente une part similaire d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés par rapport au département.
- Des besoins exprimés en matière de logements pour les jeunes et un décalage entre la typologie de l'offre et la demande de petits logements

- Orientation 3.1 :
- Couvrir les besoins en logement des jeunes (étudiants, jeunes-actifs, apprentissage)
- Orientation 3.2 :
- Favoriser l'accession à la propriété

### PERSONNES AGEES

- Un phénomène de vieillissement de la population dans la CC Aux sources du Canal du Midi : 34% de plus de 60 ans en 2021 contre 31% en 2015.
- Un besoin de production d'une offre de logements dédiée aux personnes âgées ou en perte d'autonomie.

- Orientation 3.3 :
- Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements
- 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 3.4 :
- Favoriser les expérimentations

### ACTIFS

- Près de 5 000 emplois à Revel et près de 3 300 à Villefranche-de-Lauragais
- Des déplacements domicile-travail déficitaires, en faveur de l'agglomération toulousaine
- Un renforcement important des actifs du fait des migrations résidentielles

- 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

- Les primo-accédants restent principalement des jeunes couples avec enfants en bas âge ou à naître.

- Orientation 3.2 :
- Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale

### MENAGES MODESTES

- Un besoin de proposer des solutions adaptées aux ménages en situation fragile, d'insertion ou de précarité.
- Des situations de non-recours aux droits pour les publics éloignés
- Situations d'isolement
- Un manque de moyens permettant d'aller vers les publics.

- Orientation 1.1 :
- Répondre aux besoins en logements sociaux pour les ménages en difficultés financières
- Orientation 3.2 :
- Accélérer les parcours grâce à une identification et une prise en charge précoce des freins
- Orientation 3.2 :
- Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile
- Orientation 1.3 :
- Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité

# LES PUBLICS

## CONSTATS ET ENJEUX

## QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

### OFFRE D'HEBERGEMENT

- Un déficit en termes de solutions d'accueil d'urgence sur le territoire
- Une quasi-totalité des places localisée à Toulouse Métropole

- Orientation 3.1 :
  - Développer des modalités de prise en charge nouvelles et flexibles pour s'adapter aux besoins
- Orientation 3.2 :
  - Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile

### LOGEMENT ADAPTE

- Des projets d'habitat inclusif à destination des personnes atteintes d'autisme sur le territoire.
- Développer des résidences seniors pour les personnes âgées et en perte d'autonomie en cohérence avec les revenus des ménages.
- Encourager les projets d'habitat partagé avec une organisation et une réglementation spécifique.
- Travailler sur des typologies qui correspondent davantage aux besoins des publics.

- Orientation 1.2 :
  - Tendre vers une meilleure couverture territoriale de l'offre de logement accompagné
  - Sensibiliser et mobiliser les territoires en faveur du développement de l'offre adaptée

### 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 et un manque de visibilité sur l'offre adaptée dans le parc social
- ❖ Personnes hébergées : Une augmentation des relogements qui se justifie par les efforts récents en la matière
- ❖ Personnes victimes de violences :
  - Un engagement de tous les partenaires en faveur des femmes victimes de violences
  - Des difficultés de prise en charge des femmes victimes de violences conjugales sur les territoires ruraux (hébergement d'urgence, logements de transition)
  - Manque de solutions transitoires pour le logement d'urgence et des difficultés pour trouver des solutions en zone rurale
- ❖ Personnes menacées d'expulsion :
  - Des propriétaires qui se manifestent tard lorsque les impayés sont trop importants

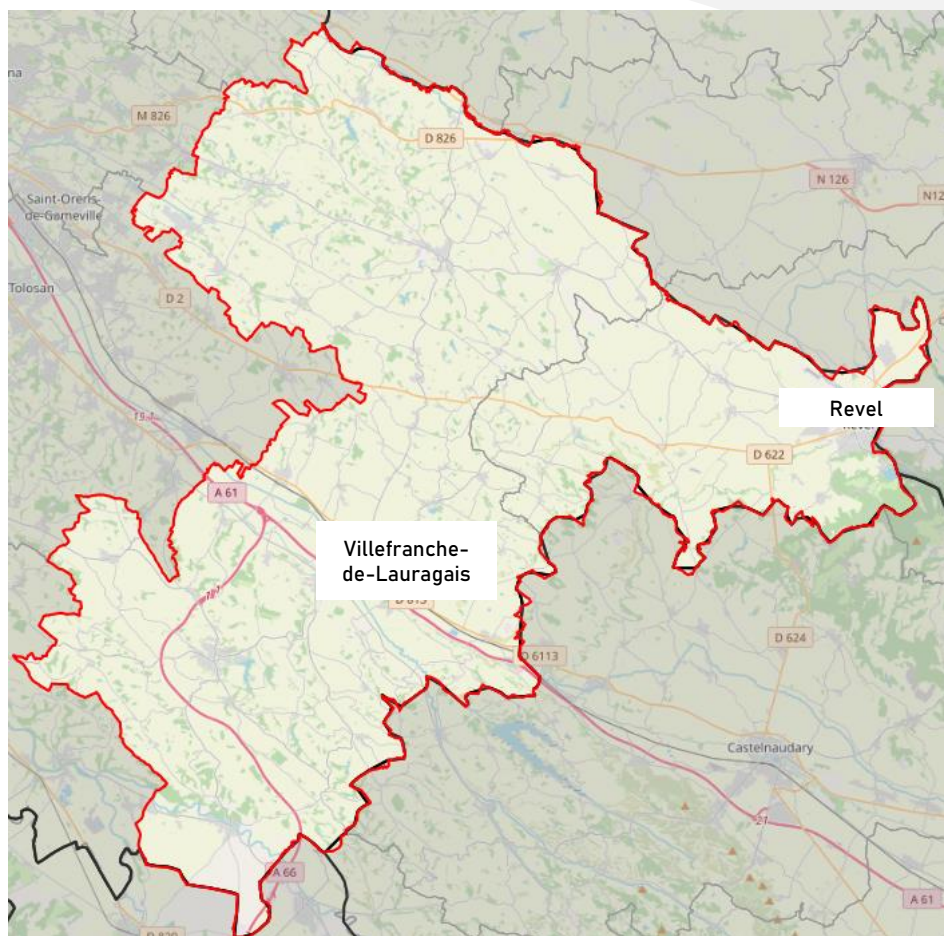
- Orientation 1.3 :
  - Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité
- Orientation 2.1 :
  - Informer, former et accompagner les professionnels, les partenaires et élus sur la priorisation/labellisation des publics.
- Orientation 2.2 :
  - Assurer 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                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>ACCUEIL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>➤ Axe 1 - 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).</p> <p><i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i></p>                                                                                                | <p><i>CC des Terres du Lauragais :</i><br/>10 places</p>                                                                              |
| <p><u>HABITAT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 <math>\frac{1}{3}</math> de sédentaires, <math>\frac{1}{3}</math> de semi-sédentaires, et <math>\frac{1}{3}</math> 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.</li> </ul> | <p>➤ Axe 2- 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.</p> <p><i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i></p>                                                                                               | <p><i>CC des Terres du Lauragais :</i><br/>10 places</p> <p><i>CC Aux sources du Canal du Midi :</i><br/>20 places (recommandées)</p> |
| <p><u>VOLET SOCIAL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>                 | <p>➤ Axe 3 - 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.</p> <p><i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i></p> |                                                                                                                                       |

# FOCUS TERRITOIRES

## PAYS LAURAGAIS



© DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

# CC des Terres du Lauragais

|                             | AMENAGEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | PARC PRIVE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PARC PUBLIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | MENAGES ET PUBLICS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientations prioritaires   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Orientation 1.4 :</li> <li>• Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et coûteuses et promouvoir les opérations d'ensemble</li> <li>• Mobiliser autour de la revitalisation des centre-bourg</li> <li>• Accompagner les territoires PVD, Villages d'Avenir, ORT, OPAH-RU</li> <li>• En dehors de ces territoires, sensibiliser et accompagner les élus sur une stratégie globale de rénovation et revitalisation des centres bourgs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Orientation 2.1 :</li> <li>• Mobiliser les logements vacants et vétustes</li> <li>• Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne</li> <li>➤ Orientation 2.2 :</li> <li>• Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Orientation 1.1 :</li> <li>• Accélérer les opérations en acquisition amélioration en centres-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs</li> <li>• Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Orientation 3.3 :</li> <li>• Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements</li> <li>• Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.)</li> <li>➤ Orientation 3.2 :</li> <li>• Favoriser l'accession à la propriété</li> <li>• Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale</li> </ul> |
| Enjeux spécifiques à l'EPCI | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une majorité de logements individuels purs construits.</li> <li>• Nécessité de lutter contre l'étalement urbain et le mitage et mettre en place des outils d'observation et de maîtrise du foncier.</li> <li>• <i>Recommandation :</i><br/><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></li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibiliser les acteurs aux solutions envisageables (innovations des produits, modes de construction, etc.)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Territoire qui se distingue par une proportion de logements sociaux supérieure à l'autre CC, bien qu'elle reste proportionnellement encore modeste.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des déplacements domicile-travail déficitaires en faveur de l'agglomération toulousaine</li> <li>• Un renforcement important des actifs du fait des migrations résidentielles</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |

# CC Aux sources du Canal du Midi

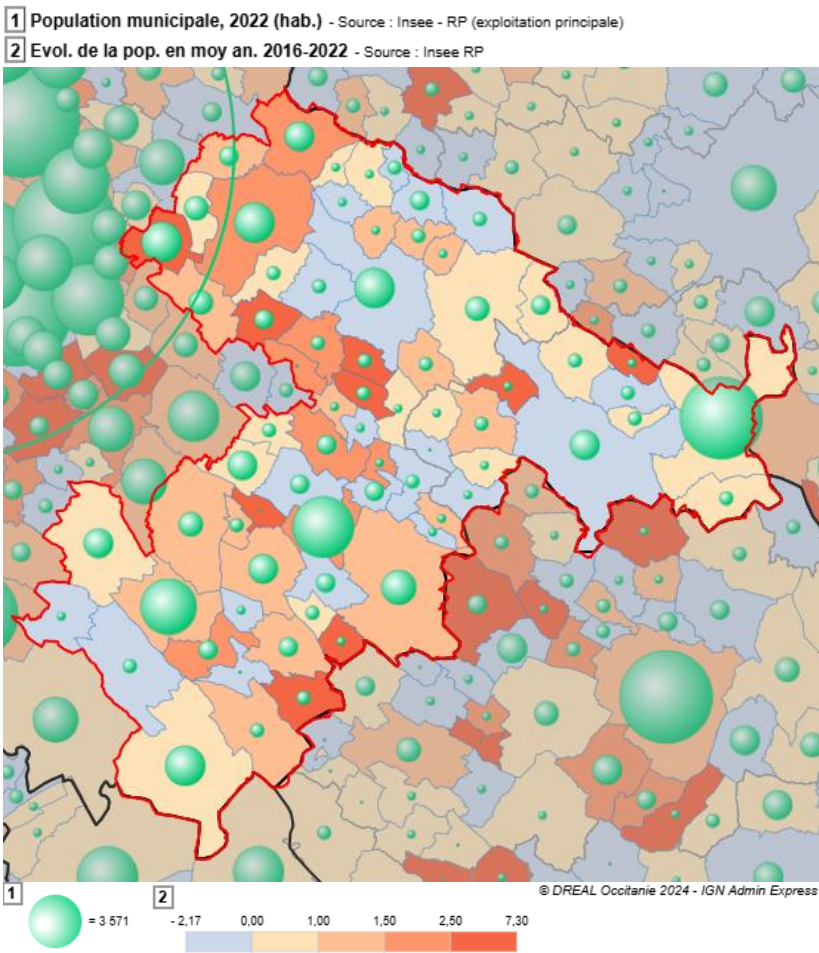
|                             | AMENAGEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PARC PRIVE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PARC PUBLIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | MENAGES ET PUBLICS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientations prioritaires   | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Orientation 1.4 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble</li><li>• Mobiliser autour de la revitalisation des centre-bourg</li><li>• Accompagner les territoires PVD, Villages d'Avenir, ORT, OPAH-RU</li><li>• En dehors de ces territoires, sensibiliser et accompagner les élus sur une stratégie globale de rénovation et revitalisation des centres bourgs</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Orientation 2.1 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Mobiliser les logements vacants et vétustes</li><li>• Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne</li></ul></li><li>➤ Orientation 2.2 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Orientation 1.1 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Accélérer les opérations en acquisition amélioration en centres-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs</li><li>• Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Orientation 3.3 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements</li><li>• Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.)</li></ul></li><li>➤ Orientation 3.2 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser l'accession à la propriété</li><li>• Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale</li></ul></li></ul> |
| Enjeux spécifiques à l'EPCI | <ul style="list-style-type: none"><li>• Privilégier un développement de l'habitat dans les villes et les bourgs ruraux équipés et desservis.</li><li>• Privilégier la production de nouveaux logements en renouvellement, dans les cœurs urbains et les centres-bourgs.</li><li>• <i>Recommandation : Envisager une politique intercommunal de l'habitat pour mieux anticiper et répondre aux besoins en logements du territoire</i></li></ul>                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Une attention particulière doit être accordée aux logements vacants sur le territoire afin de les remettre en service tel que réalisé sur Revel dans le cadre de l'OPAH-RU.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• La disponibilité de logements locatifs sociaux sur le territoire est faible, et très peu de construction n'a été réalisée récemment.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Des situations de non-recours aux droits pour les publics éloignés</li><li>• Des situations d'isolement</li><li>• Un manque de moyens permettant d'aller vers les publics.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# 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, le Pays Lauragais recense 56 565 habitants\* représentant 3,9% de la population départementale.
- Sa population a connu une croissance démographique de 1,1% entre 2015 et 2021, principalement liée au solde migratoire.
- La population augmente a un rythme légèrement inférieur à celui de l'échelle départementale.
- La ville de Revel connaît un solde migratoire élevé de 3,9%. Aussi, la commune de Villefranche-de-Lauragais connaît une variation annuelle de 2,33%, principalement liée au solde naturel.



| Source : Insee 2021             | Population 2021 | Population 2015 | Variation annuelle 2015/2021 | Variation annuelle 2010/2015 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| CC des Terres du Lauragais      | 42 695          | 38 545          | +1,4% ↗                      | +1,5% ↗                      |
| CC Aux sources du Canal du Midi | 22 297          | 21 360          | +0,3% ↗                      | +0,7% ↗                      |
| ★ Pays Lauragais                | 56 565          | 51 899          | +1,1% ↗                      | +1,2% ↗                      |
| Haute-Garonne                   | 1 457 716       | 1 334 662       | +1,2% ↗                      | +1,4% ↗                      |

\*Au sein de la Haute-Garonne

# Les dynamiques démographiques

| Source : Insee 2021                        | CC des Terres du Lauragais | CC Aux sources du Canal du Midi | Pays Lauragais | Dynamiques 2015-2021                                                                         | Contribution à la variation annuelle | Haute-Garonne |
|--------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Personnes seules de moins de 40 ans % 2021 | 4%                         | 7%                              | 5%             | -0,4%<br>   | 2%                                   | 18%           |
| Couples sans enfant % 2021                 | 28%                        | 30%                             | 29%            | +0,6%<br>   | 35%                                  | 24%           |
| Familles avec enfants % 2021               | 36%                        | 19%                             | 31%            | -2,7%<br>   | 4%                                   | 23%           |
| Familles monoparentales % 2021             | 9%                         | 11%                             | 10%            | +0,6%<br>   | 16%                                  | 10%           |
| Personnes seules de 40 à 65 ans % 2021     | 11%                        | 13%                             | 12%            | +0,7%<br> | 18%                                  | 13%           |
| Retraités seuls de plus de 65 ans 2021     | 11%                        | 19%                             | 13%            | +1,1%<br> | 25%                                  | 12%           |

Sur 100 ménages arrivés entre 2015 et 2021, 35 sont des couples sans enfant

# Les habitants du territoire

| Indicateurs                                                         | Données – Source : Insee 2021                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Actifs résidents travaillant hors et dans leur commune de résidence | 78% des actifs travaillent hors de leur commune<br>22% des actifs travaillent dans leur commune                                              |
| Revenus médians                                                     | Le revenu médian par unité de consommation est de 23 640€                                                                                    |
| Part des ménages sous le seuil de pauvreté                          | Le taux de pauvreté est de 7,7% dans la CC des Terres du Lauragais, contre 14,9% dans la CC Au sources du Canal du Midi, soit près du double |

Les statuts d'occupation

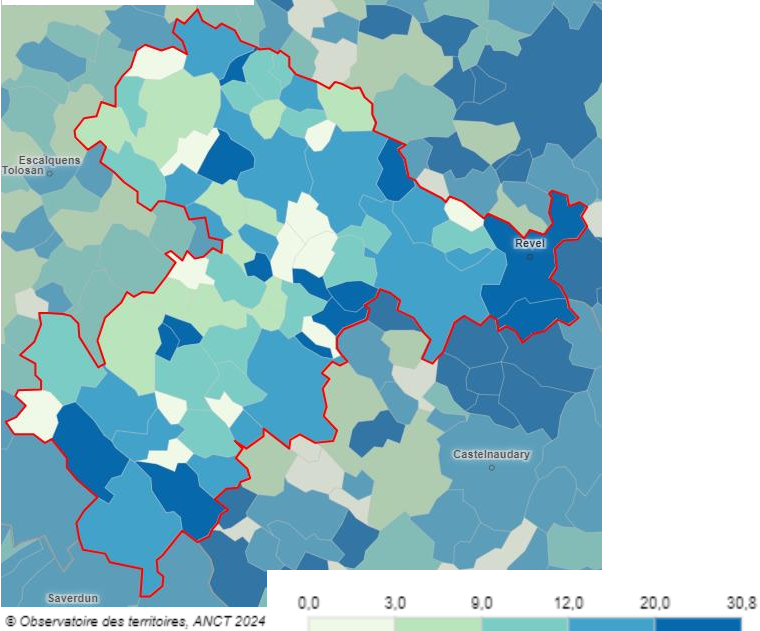
| Source : Insee 2021             | Propriétaires |       | Locataires parc privé |       | Locataires parc HLM |       |
|---------------------------------|---------------|-------|-----------------------|-------|---------------------|-------|
|                                 | Nombre        | Part  | Nombre                | Part  | Nombre              | Part  |
| CC des Terres du Lauragais      | 12 653        | 75,0% | 3 246                 | 19,2% | 632                 | 3,7%  |
| CC Aux sources du Canal du Midi | 6 635         | 65,9% | 2 734                 | 27,2% | 445                 | 4,4%  |
| Pays Lauragais                  | 19 288        | 71,6% | 5 980                 | 22,2% | 1 077               | 4,0%  |
| Haute-Garonne                   | 352 869       | 51,8% | 239 037               | 35,0% | 76 827              | 11,3% |

Les jeunes et l'offre de logement dédiée aux jeunes

- Les 15-29 ans représentent une faible part de la population dans le Pays Lauragais, en comparaison avec la Haute-Garonne.
- Le territoire présente une part similaire d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés par rapport au département.
- Toutefois, le Pays Lauragais (14,0%) et en particulier la CC Aux sources du Canal du Midi (19,1%) affichent des taux de NEETs élevés, ce qui peut indiquer des difficultés d'intégration des jeunes sur le marché du travail ou une accessibilité réduite aux formations.
- Une faible offre dédiée sur le territoire.

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

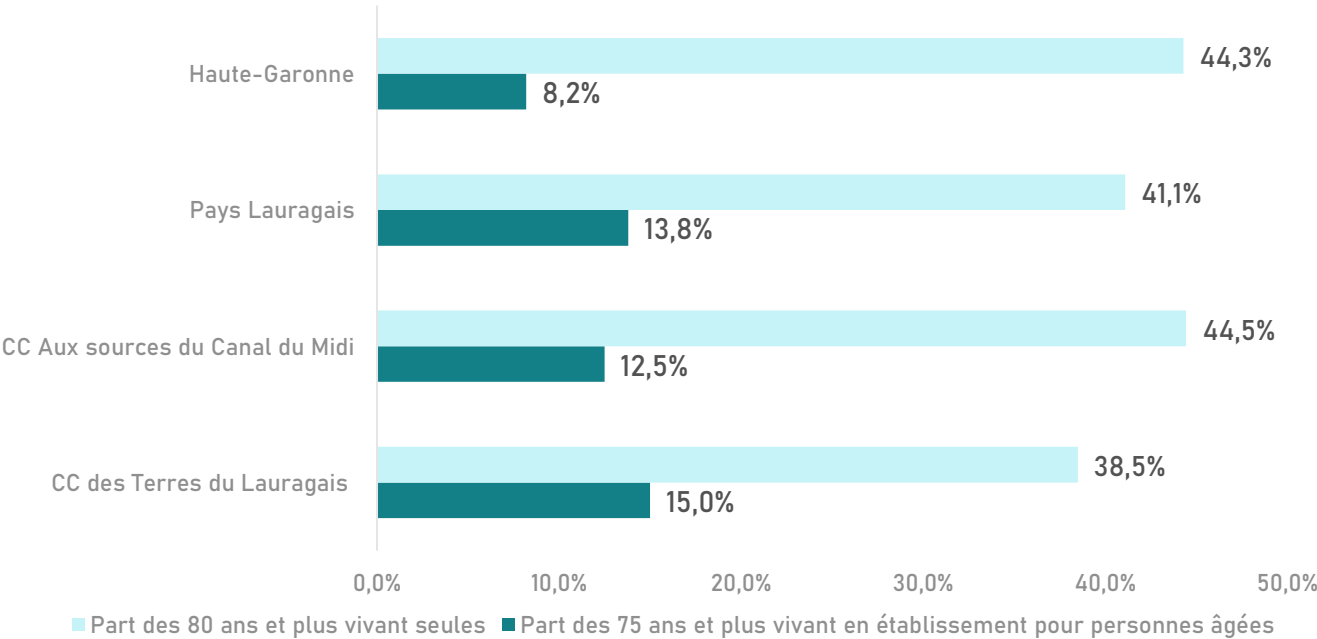
Source : Insee, RP 2010-2015-2021



| 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 | %         | Dynamiques 2015-2021 |
| CC des Terres du Lauragais      | 9,0%                                                           | ↗ +0,3%              | 11,4%          | ↘ -0,2%              | 13,3%     | ↘ -0,3%              |
| CC Aux sources du Canal du Midi | 9,6%                                                           | →                    | 19,1%          | ↘ -1,1%              | 13,4%     | ↘ -0,7%              |
| Pays Lauragais                  | 9,4%                                                           | ↗ +0,2%              | 13,6%          | ↘ -0,5%              | 13,3%     | ↘ -0,5%              |
| Haute-Garonne                   | 12,9%                                                          | ↘ -0,5%              | 13,2%          | ↘ -0,8%              | 21,3%     | ↘ -0,3%              |

# Les personnes âgées et les résidences dédiées

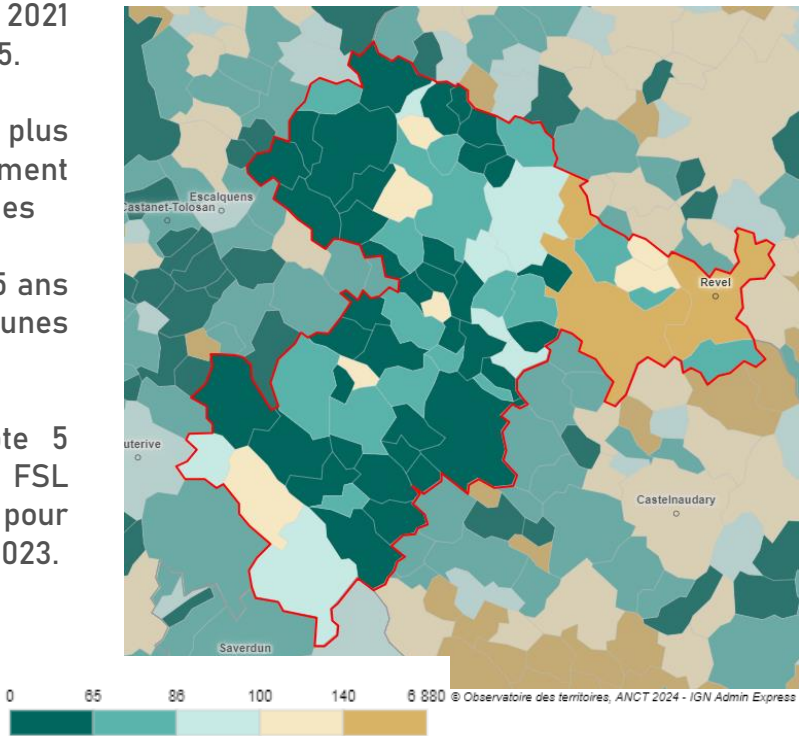
Part des seniors vivant seuls et en établissement pour personnes âgées (Insee, 2021)



- 41,1% des plus de 80 ans vivent seuls en 2021 contre 34,8% en 2015.
- 13,8% des 75 ans et plus vivent en établissement pour personnes âgées
- 78 personnes ont 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans.
- Le territoire compte 5 bénéficiaires du FSL Maintien à domicile pour 14 demandeurs en 2023.

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

Source : Insee, RP 1968-2021

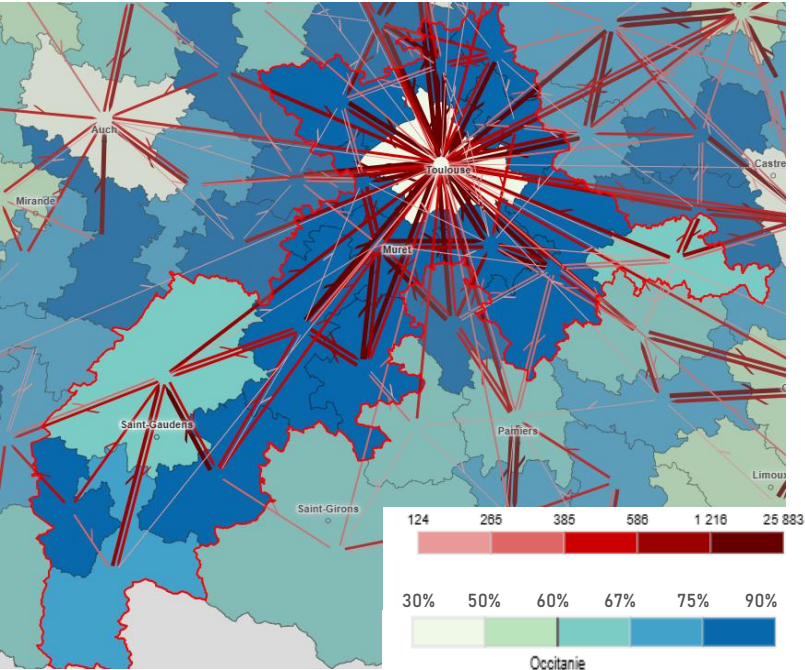


# Liens du territoire avec les principaux pôles d'emplois

| Indicateurs                                    | Données – Source INSEE 2021                                                           | ENJEUX TERRITORIALISES                                                                                                                                                                                        | INTENSITE DE L'ENJEU |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Nombre d'emplois et évolution 2015-2021        | 17 133 emplois en 2021 contre 16 279 en 2015<br>Augmentation de 5% entre 2015 et 2021 | Des emplois en hausse, principalement dans les communes de Revel et de Villefranche-de-Lauragais, à la limite du département                                                                                  |                      |
| Nombre d'actifs occupés                        | 24 370 actifs occupés dans les 15-64 ans en 2021 contre 22 783 en 2015                | Un enjeu à développer les pôles de développement économique de façon cohérente et complémentaire                                                                                                              |                      |
| Evolution de l'indicateur concentration emploi | 70 emplois pour 100 actifs occupés                                                    | Une offre d'emploi encore faible par rapport aux objectifs fixés par le SCoT (approuvé en 2012), générant d'importants flux pendulaires entre la Grande Agglomération Toulousaine et les départements voisins |                      |

- 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



Des mobilités pendulaires vers la Grande Agglomération Toulousaine

20% des actifs résidant dans le Pays Lauragais travaillent dans la Grande Agglomération Toulousaine (dont 19% à Toulouse Métropole)\*

67% des personnes travaillant dans le Pays Lauragais viennent de Toulouse Métropole, le reste habitant dans la CC des Terres du Lauragais

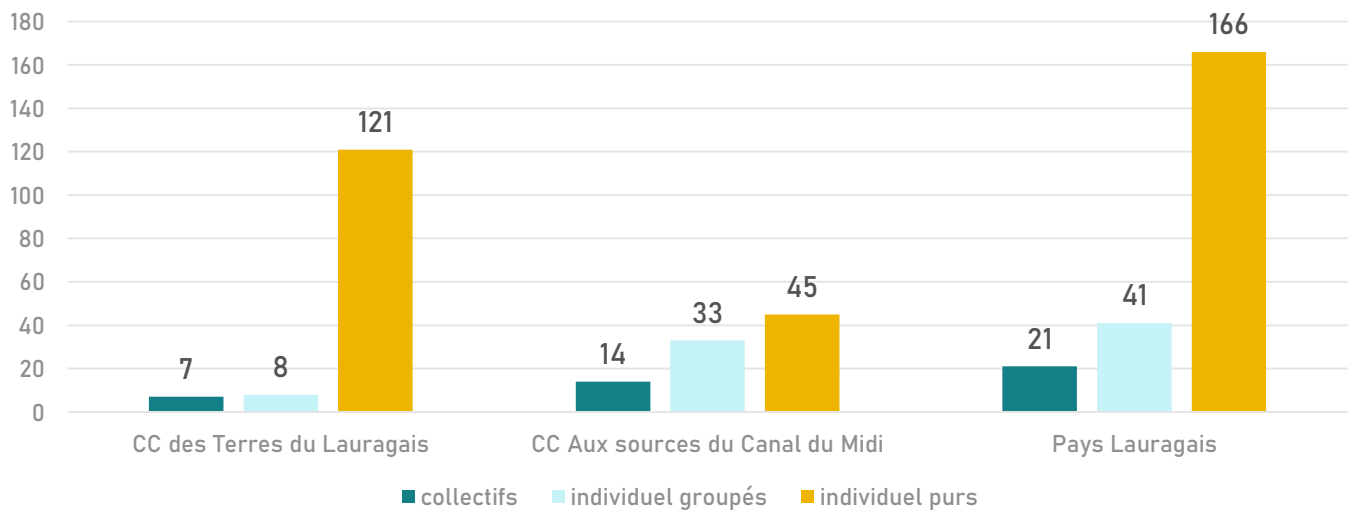
\*La part présentée ci-dessus ne comptabilise pas les communes accueillant moins de 100 actifs pour des raisons de secrets statistiques. Toutefois la part est calculée sur l'ensemble des actifs du territoire concerné

# La consommation foncière pour le logement

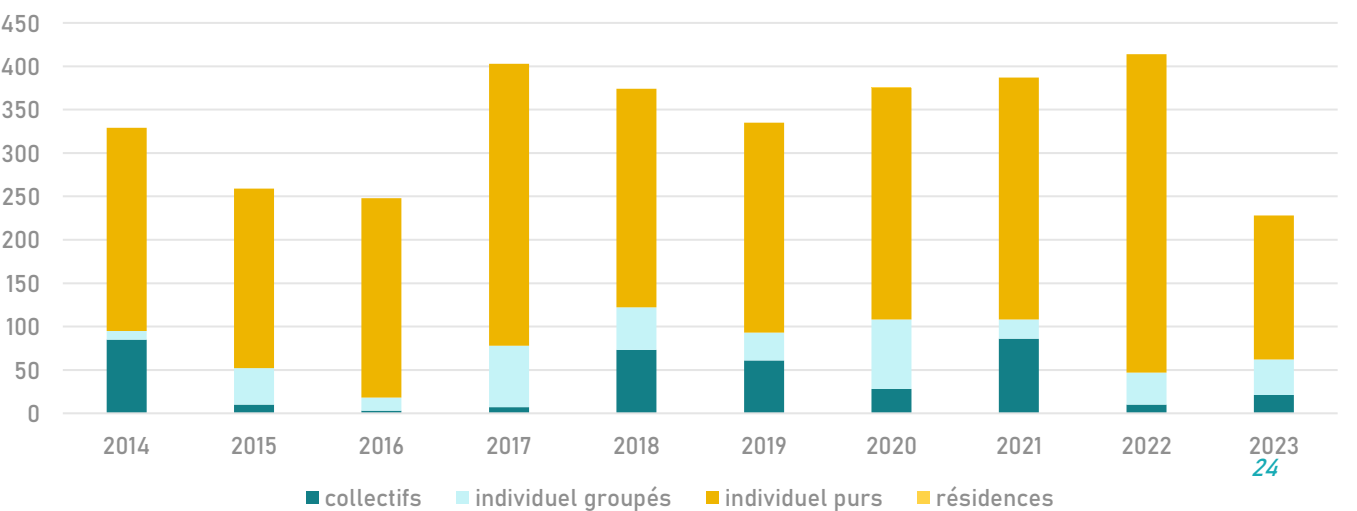
Sur le Pays Lauragais, 729 ha ont été consommés sur la période 2011-2020, dont 563 ha pour l'habitat

|                                                                                |                            |                                 |                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols, PNB, 2011-2020 | CC des Terres du Lauragais | CC Aux sources du Canal du Midi | Pays Lauragais | Haute-Garonne |
| Part des surfaces artificialisées pour l'habitat                               | 81,3%                      | 67,6%                           | 77,3%          | 70,3%         |
| Espace total artificialisé lié à l'habitat                                     | 419,1 ha                   | 144,1 ha                        | 563,2 ha       | 4 064,2 ha    |
| Nombre de m² artificialisés par logement supplémentaire                        | 1 409 m²                   | 1 099 m²                        | 1 314 m²       | 312 m²        |
| Nombre de logements par hectare artificialisé                                  | 7                          | 9                               | 8              | 32            |

Logements commencés dans le Pays Lauragais par EPCI (Sitadel, 2023)



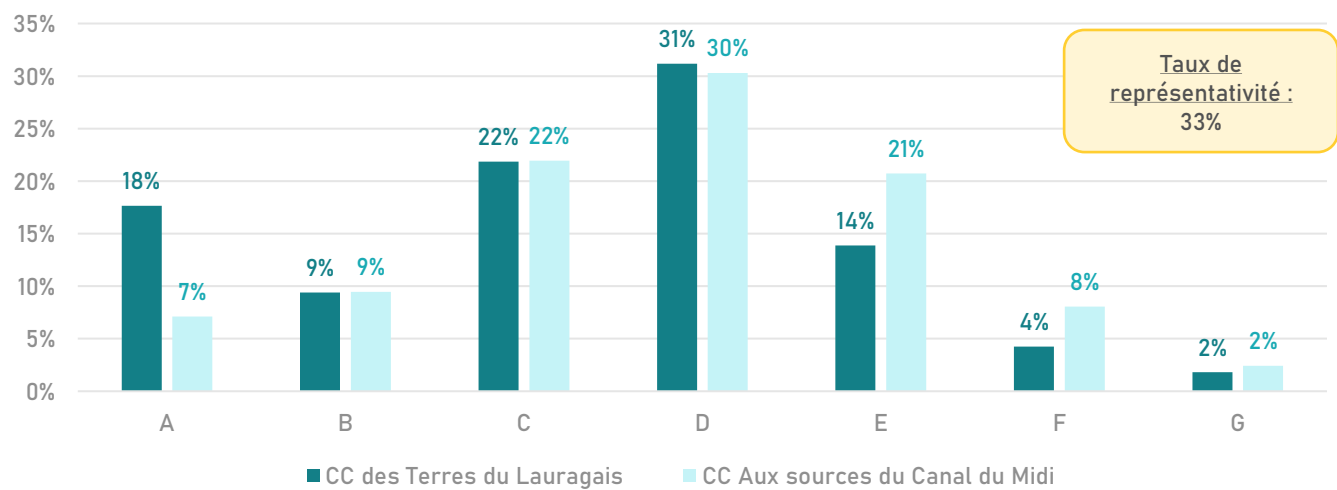
Logements commencés dans le Pays Lauragais (Sitadel, 2023)



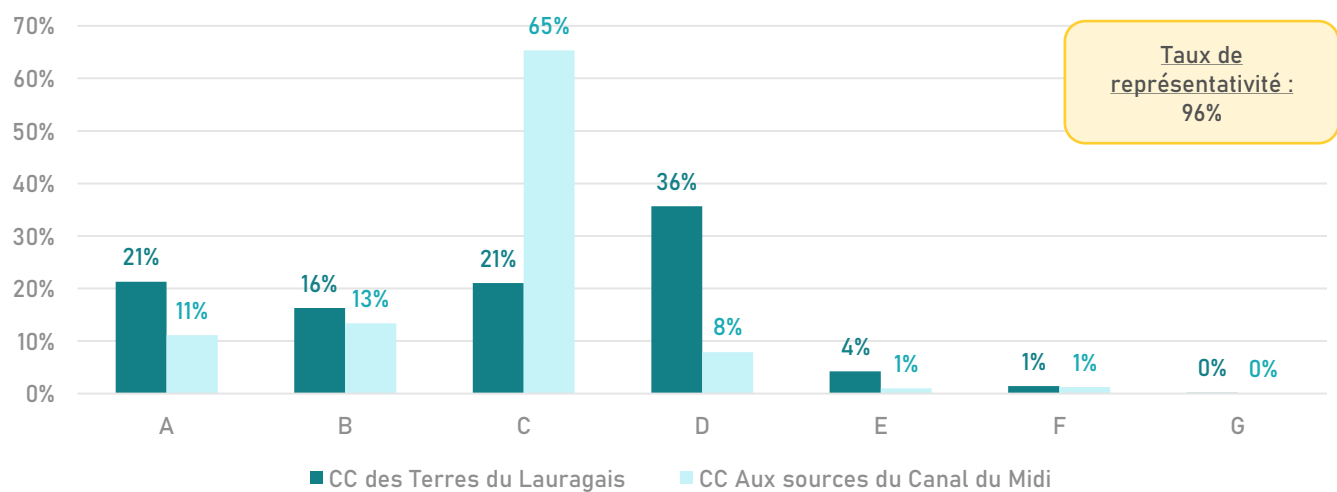
# L'état du parc existant et les phénomènes de vacance

|                                               |                            |                                 |                |               |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| Source : LOVAC 2024                           | CC des Terres du Lauragais | CC Aux sources du Canal du Midi | Pays Lauragais | Haute-Garonne |
| Logements vacants depuis plus de 2 ans (2022) | 2,3%                       | 2,8%                            | 2,4%           | 2,1%          |
| Evolution par rapport à 2021                  | ↘ -0,2%                    | ↘ -0,3%                         | ↘ -0,3%        | →             |

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



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

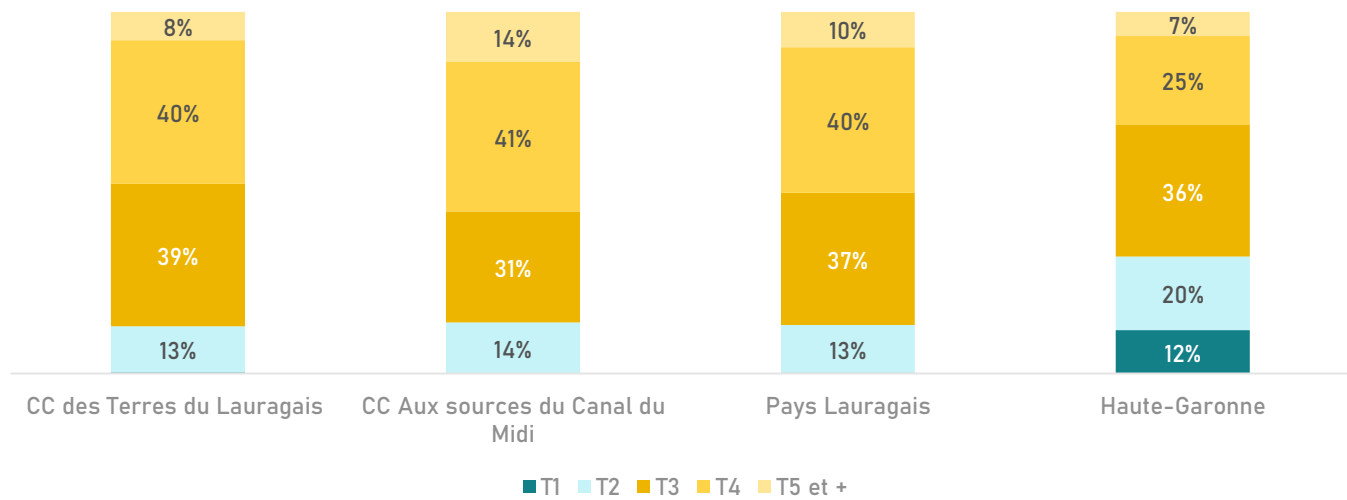


| Indicateurs                                                             | Données                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ménages en précarité énergétique logement – Source : GEOFIP / ONPE 2022 | 3 049 ménages en situation de précarité énergétique logement soit 13,3% 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       | 33 copropriétés catégories C et D dans le Pays Lauragais sur un total de 100 copropriétés (pour 3 878 à l'échelle du département). |

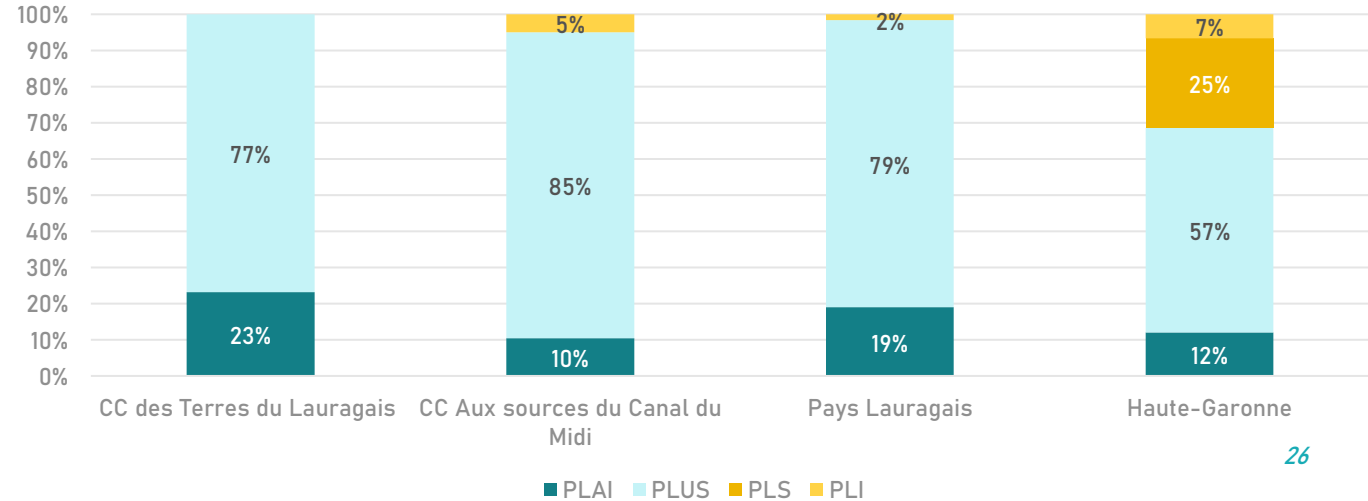
# L'offre locative sociale

|                                                                              |                                                            |                                                           |                                                             |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Source : RPLS 2023                                                           | CC des Terres du Lauragais                                 | CC Aux sources du Canal du Midi (partie 31)               | ★ Pays Lauragais                                            | Haute-Garonne                                                               |
| Nombre de logements locatifs sociaux                                         | 829                                                        | 404                                                       | 1 233                                                       | 101 444                                                                     |
| Répartition du parc social par typologies                                    | T1 : 3<br>T2 : 105<br>T3 : 327<br>T4 : 329<br>T5 et + : 65 | T1 : 0<br>T2 : 57<br>T3 : 124<br>T4 : 167<br>T5 et + : 56 | T1 : 3<br>T2 : 162<br>T3 : 451<br>T4 : 496<br>T5 et + : 121 | T1 : 12 162<br>T2 : 20 628<br>T3 : 36 908<br>T4 : 24 978<br>T5 et + : 6 768 |
| Nombre de logements locatifs sociaux mis en service sur la période 2020-2023 | 146                                                        | 0                                                         | 146                                                         | 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



- 733 demandes sur le territoire pour 135 attributions (31/12/2023, avec et hors mutations)
- L'EPCI qui concentre le plus de demandes est la CC des Terres du Lauragais avec 456 demandes, soit 62% des demandeurs du périmètre d'analyse.
- Une demande largement représenté par les personnes seules

| Situation actuelle                             | Part | Niveau de tension |
|------------------------------------------------|------|-------------------|
| Loc. HLM                                       | 24%  | 5,0               |
| Parc Privé                                     | 40%  | 5,1               |
| Propriétaire occupant                          | 9%   | 15,5              |
| Hébergé en structure                           | 1%   | 1,8               |
| Statuts précaires (logé, sans logement propre) | 27%  | 5,6               |

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

28  
3,8% des demandeurs  
4 174 - 7,4% HG

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

171  
23,3% des demandeurs 11 481 - 20,6% HG  
  
• Demande liée à une séparation du couple  
38  
5,2% des demandeurs 1 611 - 2,9% HG

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

12  
1,6% des demandeurs  
1 868 - 3,4% HG

60 ans et +

- Personnes seules demandant un T2  
94 - 12,8% des demandeurs 3 066 - 5,5% HG
- Personnes seules demandant un T3  
29 - 4,0% des demandeurs 808 - 1,5% HG
- Couples sans enfant demandant un T2  
8 - 1,1% des demandeurs 338 - 0,6% HG
- Couples sans enfant demandant un T3  
17 - 2,3% des demandeurs 693 - 1,2% HG

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

- Demandant un T2  
18  
2,5% des demandeurs  
628 - 1,1% HG
- Demandant un T3  
5  
0,7% des demandeurs  
157 - 0,3% HG

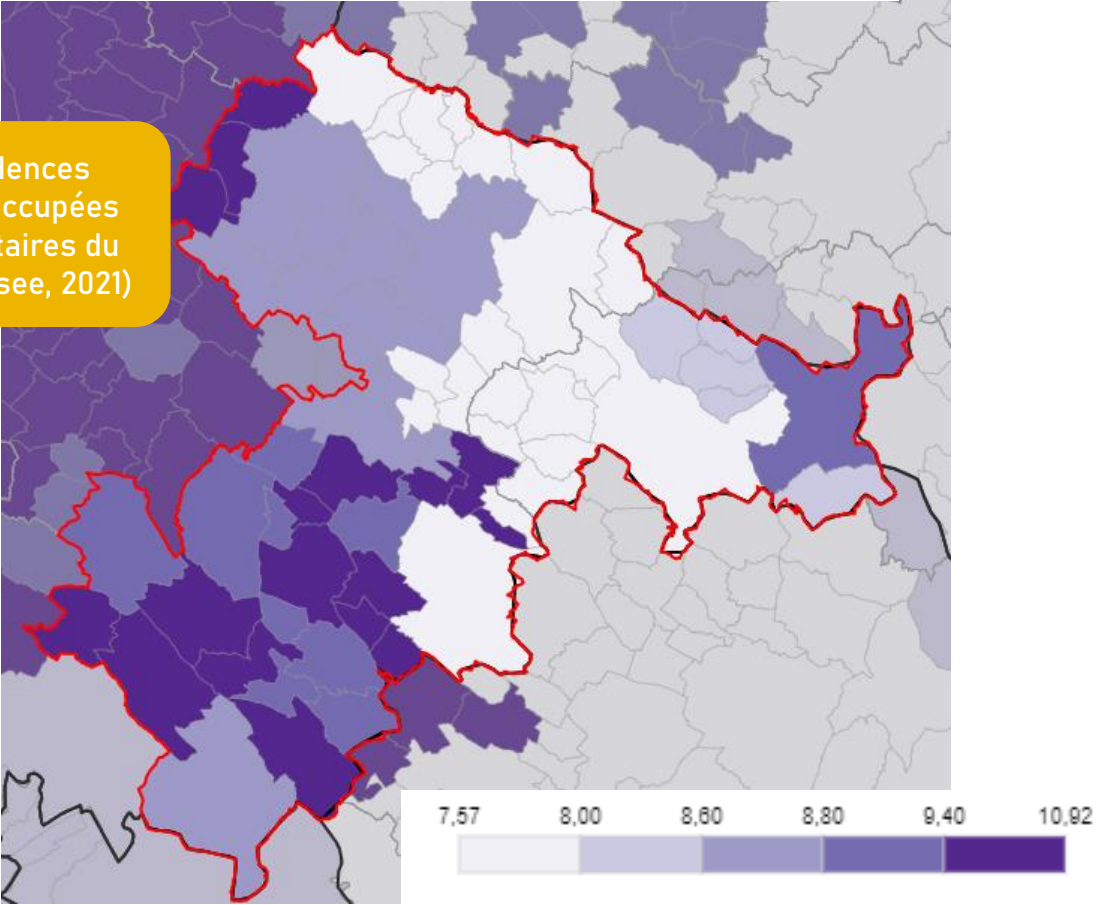
Source : SNE 2023, demandes avec et hors mutations localisées selon la commune du premier choix

|                                 | Tension (nombre de demandes/ Nombre d'attributions) |      |     |     |         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|------|-----|-----|---------|
|                                 | T1                                                  | T2   | T3  | T4  | T5 et + |
| CC des Terres du Lauragais      | 43,0 (1 attribution)                                | 15,0 | 5,5 | 3,9 | 1,8     |
| CC Aux sources du Canal du Midi | Pas de T1                                           | 6,9  | 4,0 | 2,3 | 1,3     |
| Pays Lauragais                  | 73,0                                                | 9,9  | 5,1 | 3,0 | 1,7     |
| Haute-Garonne                   | 3,8                                                 | 6,5  | 3,9 | 6,1 | 6,1     |

# Le parc locatif privé et l'accèsion à la propriété

Loyers d'annonce maison type - parc privé (€/m²), 2023 (€/m²)

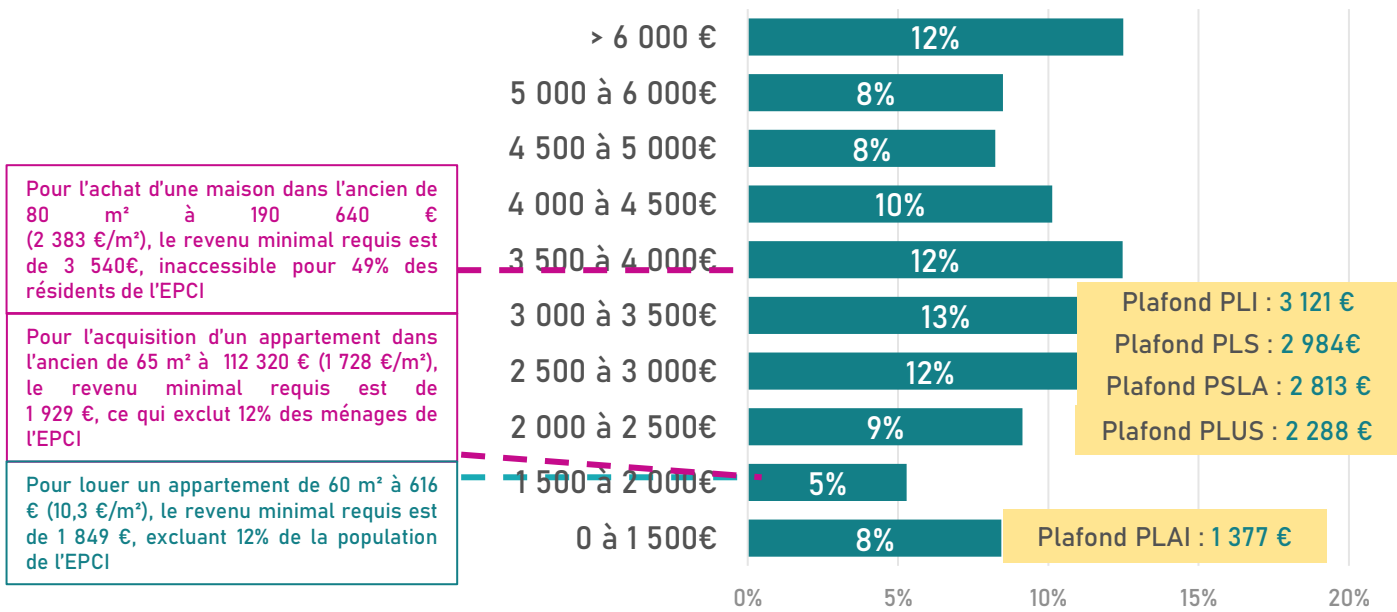
Source : ANIL, Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE), à partir des données de Groupe SeLoger et leboncoin



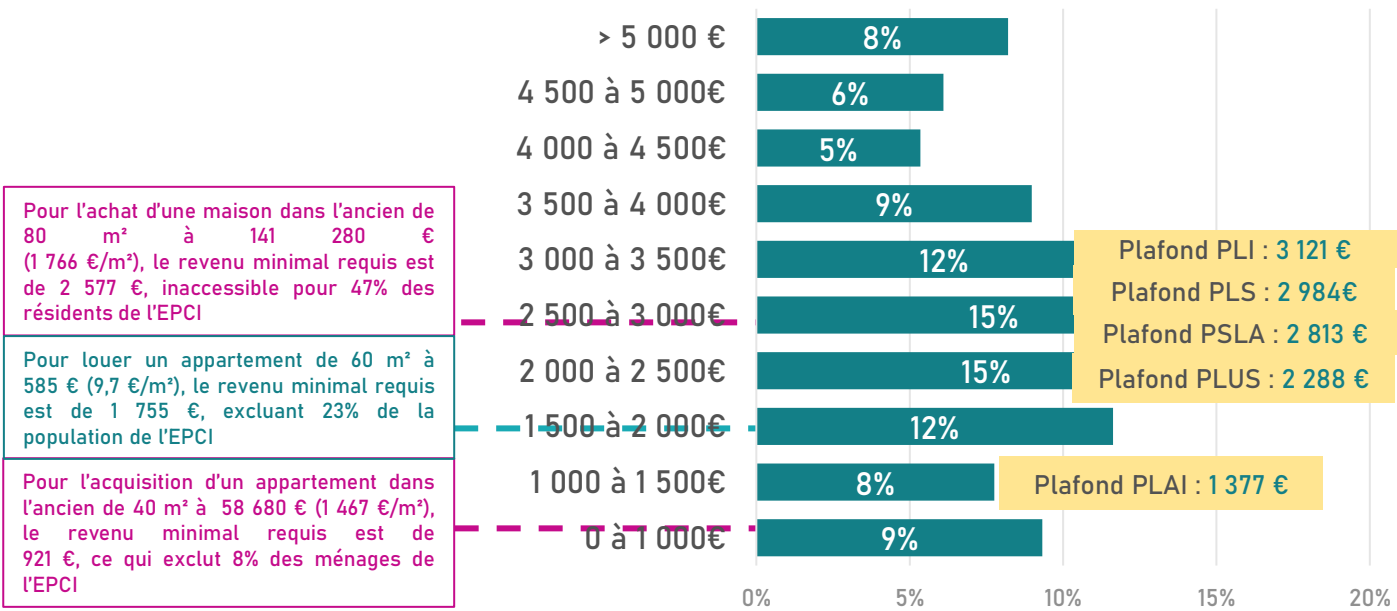
|                                                                   |  |                                             |                                        |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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                                                           |  |                                             |                                        |                                         |                                         |
| CC des Terres du Lauragais                                        |  | 10,3 €                                      | 8,9 €                                  | 1 728 €                                 | 2 383 €                                 |
| CC Aux sources du Canal du Midi                                   |  | 9,7 €                                       | 8,0 €                                  | NR                                      | 1 766 €                                 |
| Pays Lauragais                                                    |  | 10,0 €                                      | 8,4 €                                  | 1 728 €                                 | 2 075 €                                 |
| Haute-Garonne                                                     |  | 9,8 €                                       | 8,7 €                                  | 2 895 €                                 | 2 816 €                                 |

# L'accès au logement au regard des revenus des ménages

CC Les Terres du Lauragais (FILOSOFI, 2021)



CC Aux sources du Canal du Midi (FILOSOFI, 2021)

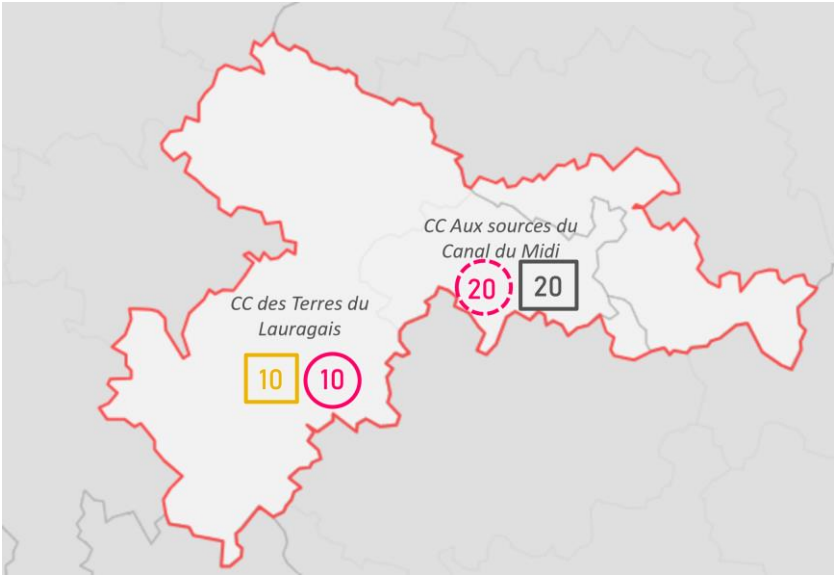


## Hypothèses :

- 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 et problématiques rencontrées par les Gens du Voyage

1 aire existante - 20 places, intégralement sédentarisées



- XX Places d'accueil existantes
- XX Places d'accueil à créer
- XX Places d'ancrage à créer
- XX Places d'ancrage recommandées

|         | Existant           | Prescriptions SDAHGV 2025 - 2030      |
|---------|--------------------|---------------------------------------|
| Passage | 1 APA<br>20 places | 1 APA : 10 places                     |
| Ancrage |                    | 10 places<br>+ 20 places recommandées |

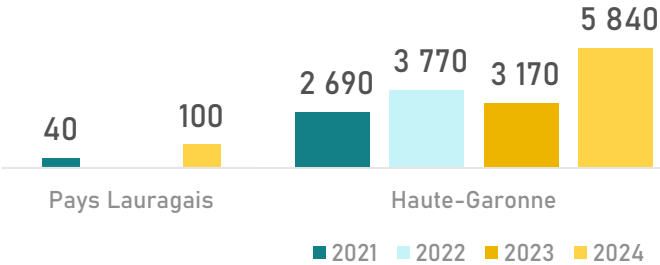
## La sédentarisation\*

Des situations d'ancrage à Villefranche-de-Lauragais et à Revel concernant respectivement 10 et 12 ménages

Les 20 places d'accueil à Revel sont entièrement résidentialisées, faute de solutions plus adaptées

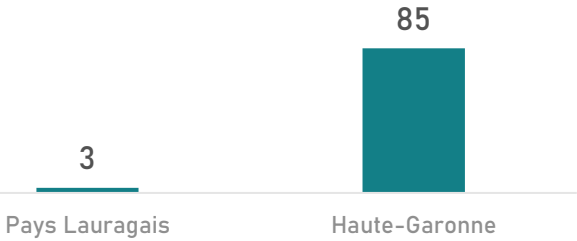
## Les grands passages

Estimations de grands passages (MOUS, 2024)



## Le mal-logement\*

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



■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024

\*selon les données de la MOUS départementale

# ANNEXES

# Programmes et plans sur le territoire



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

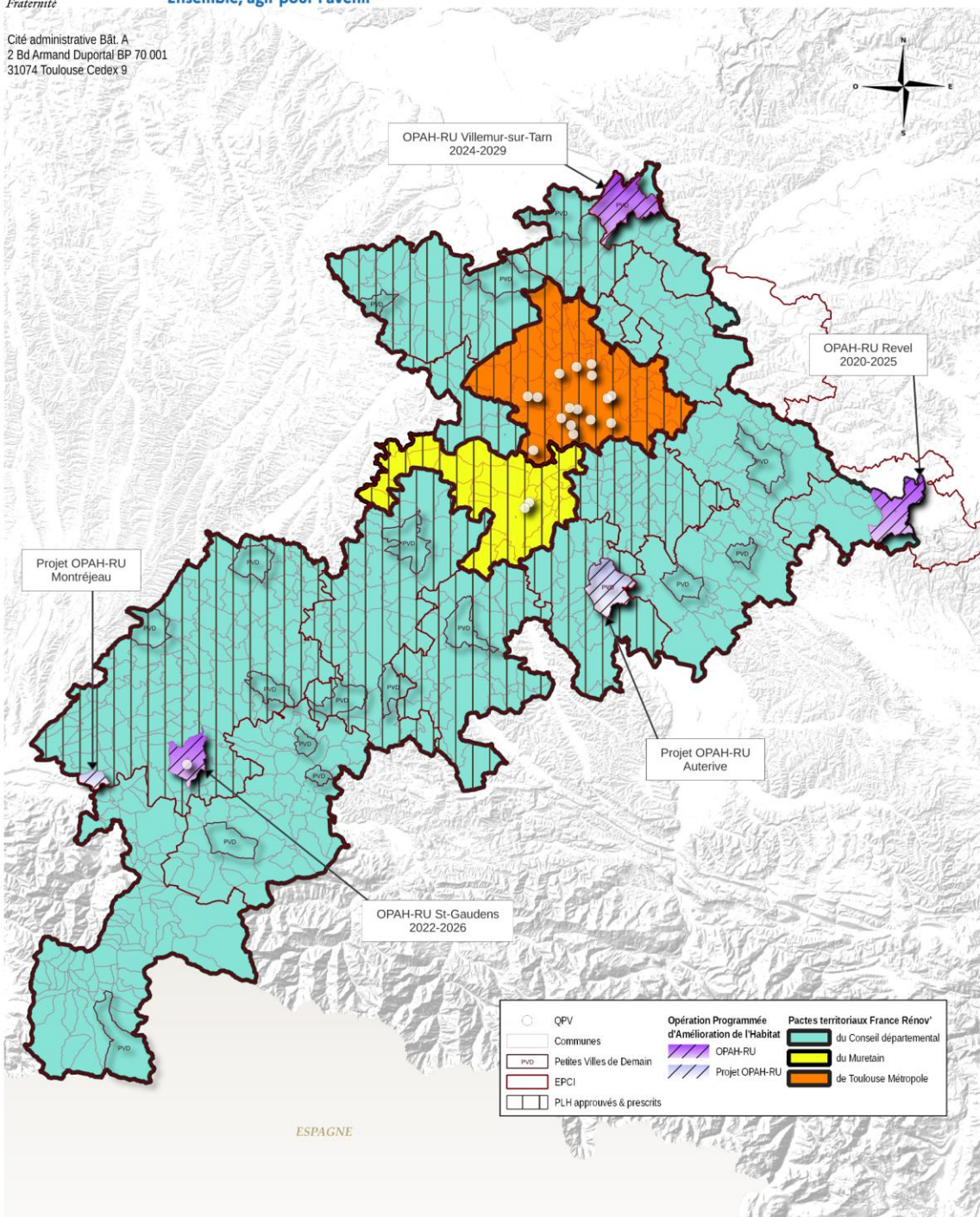
Cité administrative Bât. A  
2 Bd Armand Duportal BP 70 001  
31074 Toulouse Cedex 9

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 m<sup>2</sup> (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.