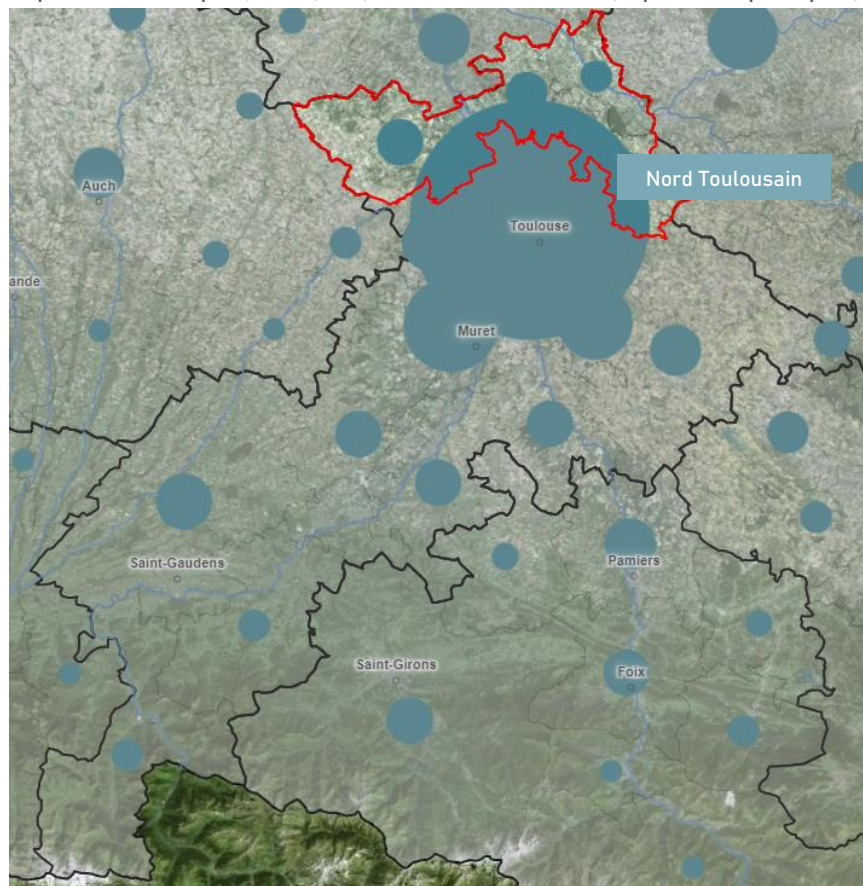


Le Plan Habitat de Haute-Garonne

- 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 : Nord Toulousain

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



Les territoires
concernés

CC du Frontonnais

CC des Hauts-
Tolosans

CC des Coteaux du
Girou

CC Val'Aïgo

 = 32 877

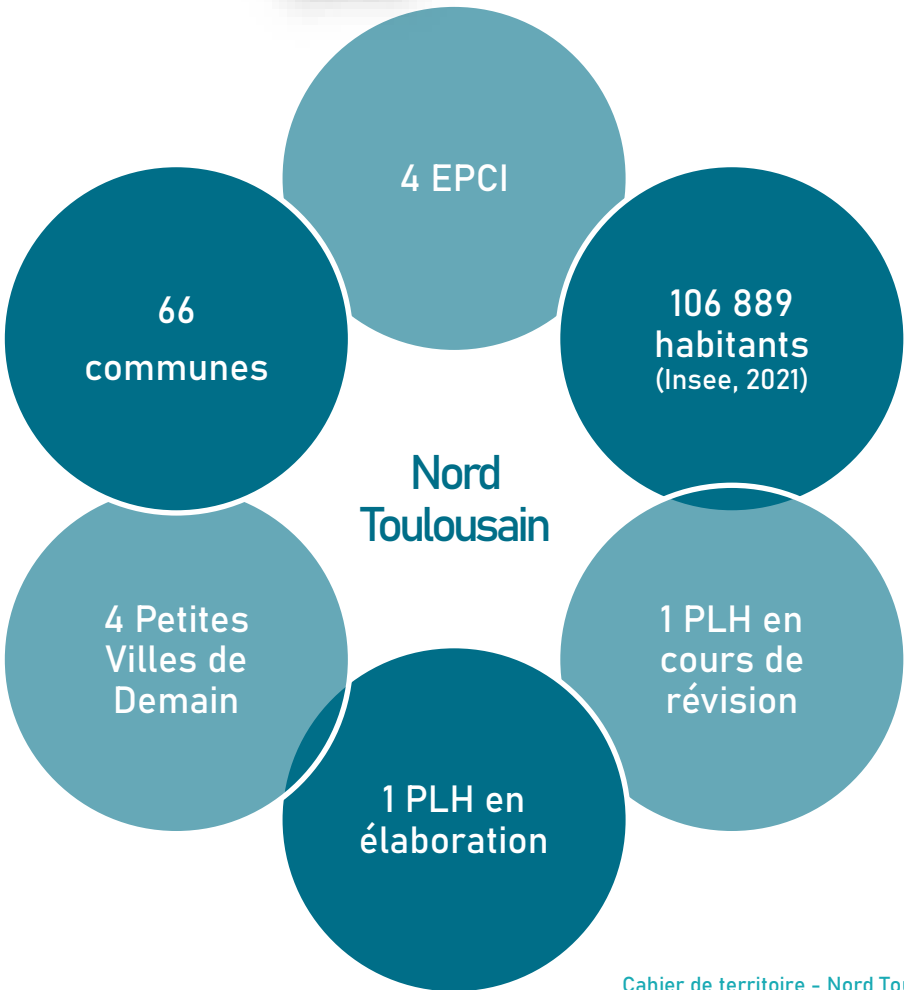
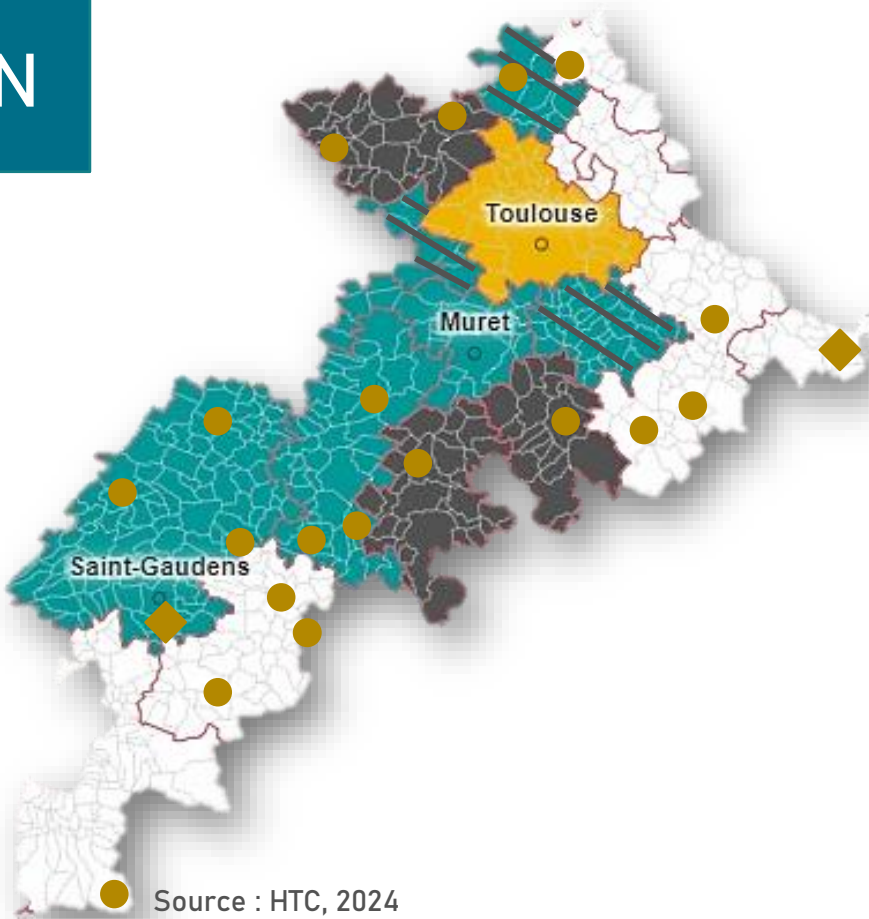
SOMMAIRE

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.....	22
Annexes.....	36
Programmes et plans sur le territoire	37
Glossaire et explications des dispositifs	38

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

Le Nord Toulousain est un territoire bénéficiant de l'attractivité de la Grande Agglomération Toulousaine. Bien desservi et attractif, le territoire a accueilli de nombreux ménages, notamment des familles. Toutefois, la maîtrise urbaine et foncière sur ce territoire est insuffisante, avec des enjeux de consommation foncière et de mitage conséquents. En effet, l'habitat individuel reste largement prédominant dans la construction neuve, ce qui pose des enjeux de développement et de diversification des formes urbaines produites.

Certaines parties du territoire connaissent une sélectivité croissante, et les ménages les plus précaires peinent à se loger et la demande sociale s'accroît. Le parc de logements est relativement récent, cependant une vigilance sur le parc ancien dans les centralités, qui est potentiellement moins qualitatif et accueille des populations parfois fragiles, est à maintenir voire à accentuer.

Le parc social reste trop peu présent malgré une construction dynamique au vu du développement rapide du territoire, avec un manque de petites typologies. Certains actifs peinent également à trouver un premier logement dans le parc locatif.

Le territoire subit une importante pression démographique. Il est attractif pour les familles et les jeunes couples primo-accédants, bien qu'une attention soit à porter sur le vieillissement progressif des ménages. De nombreuses mobilités pendulaires s'effectuent du Nord Toulousain à la Grande Agglomération Toulousaine.

Le Nord Toulousain est un territoire d'installation de familles de gens du voyage dans le prolongement de l'attractivité toulousaine et n'offre qu'une aire d'accueil des gens du voyage sur son territoire. Le développement d'aires d'accueil et de solutions d'ancrage vont permettre de répondre aux besoins croissants sur le territoire.

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

TERRITOIRES ET HABITAT

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

EVOLUTIONS FONCIERES

- Un prix foncier attractif, une bonne accessibilité et une proximité de l'agglomération toulousaine qui expliquent le développement du territoire ces dernières années. (source : SCOT approuvé en 2012)
- Une maîtrise foncière et urbaine insuffisante (source : SCOT approuvé en 2012)
- Le foncier disponible à l'urbanisation à court et moyen terme représente 3,5% de la superficie totale du SCOT et 50% des espaces déjà urbanisés (source : SCOT approuvé en 2012)
- Les récentes pressions urbaines, souvent opportunistes et consommatrices d'espace morcellent et grignotent progressivement le foncier rural. (source : SCOT approuvé en 2012)
- La pression foncière et le besoin en logements pourrait encore s'accroître avec le développement de la LGV.

➤ 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)

PRODUCTION

- Une production en baisse sur 2023 avec 472 logements commencés en 2023 contre 887 en 2022, mais qui s'est maintenue les années précédente, portée par le logement individuel.

➤ Orientation 1.3 :

- 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

ETALEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

- La construction à usage résidentiel dans l'aire urbaine toulousaine, déjà vive lors des dernières décennies, s'est encore accélérée depuis 1999
- La forme individuelle domine très largement la production de logements
- Une densité encore faible notamment dans les constructions neuves de logements avec des densités très hétérogènes selon les secteurs ou les types d'opérations
- Une diversification et une densification des constructions à poursuivre
- Une construction qui s'étale : mitage et urbanisme linéaire

➤ 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.)
- Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble

REVITALISATION DES CENTRES BOURGS

- Des centres-bourgs de qualité qui organisent la vie sociale
- Un patrimoine ancien constitué d'immeubles de centre-bourg à requalifier, en particulier les principaux cœurs de ville
- Des entrées de villes peu lisibles

➤ Orientation 1.4 :

- Mobiliser autour de la revitalisation des centre-bourg
- 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 :

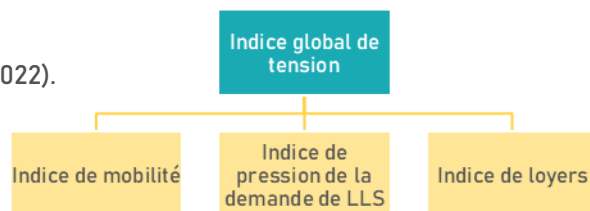
- le taux de mobilité dans le parc social,
- Le niveau de pression de la demande (ratio Demande SNE hors mutations/attribution SNE),
- L'écart entre le niveau de loyer dans le parc social et dans le parc privé.

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 leurs tailles, le scénario démographique central a été sélectionné pour le Nord Toulousain. Un desserrement des ménages suivant la tendance actuelle a été simulés.
- 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 6,7% à 5,6%), et par un accroissement de la restructuration du parc au profit du logement (augmentation du taux de restructuration annuel de 0,31% par an à 0,41% par an)
- La mise en place d'une telle stratégie permet de réduire le besoin en logements global d'une centaine de logements par an.
- Selon l'ampleur d'un réinvestissement du parc existant, le besoin potentiel en logements pourrait s'établir entre 815 et 927 logements par an entre 2025 et 2030.

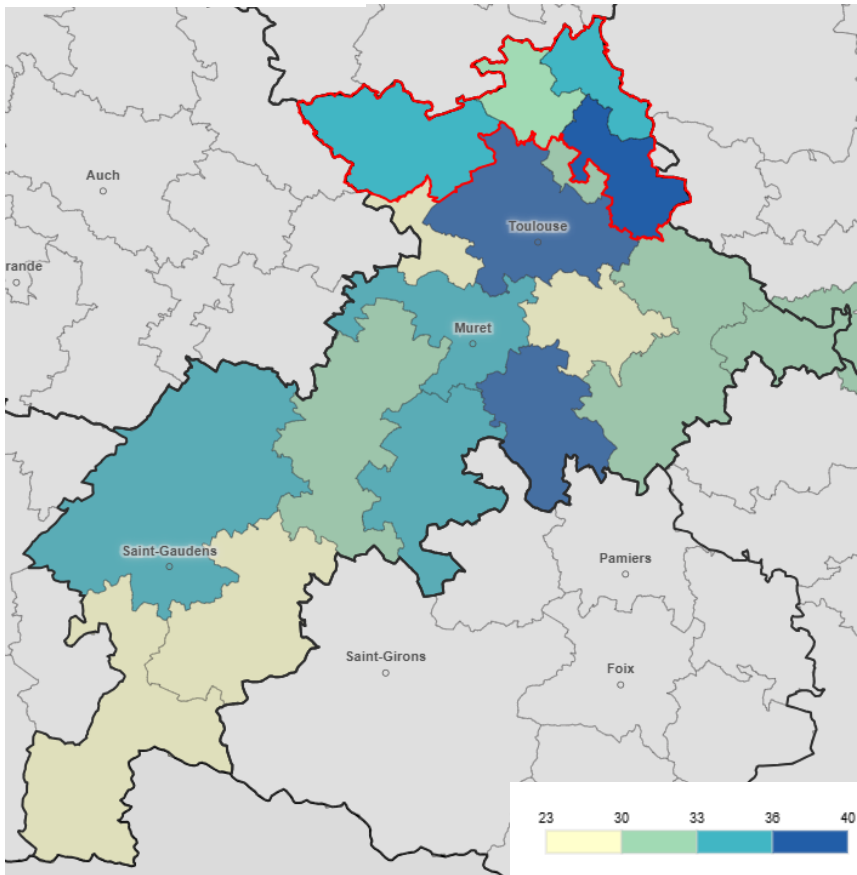
Approche issue d'OTELLO Paramétrages en annexe	Début 2025 à fin 2030 (6 ans)	Soit annuellement
Besoin total 2025-2030	Entre 4 890 logements et 5560 logements sur la période	Entre 815 et 927 logements par an
Besoin en stock 2025-2030	318 logements pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire	53 logements par an pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire
Besoin en flux 2025-2030	Entre 4570 et 5240 logements pour répondre aux besoins en flux	Entre 767 et 980 logements par an pour répondre aux besoins en flux
Evolution démographique	4 930 logements pour couvrir les évolutions démographiques	822 logements pour couvrir les évolutions démographiques
Logements destinés à devenir des résidences secondaires (déperdition)	Entre 130 et 140 résidences secondaires supplémentaires	Entre 22 et 24 résidences secondaires supplémentaires Selon le scénario démographique
Logements destinés à devenir vacants	De -14 à + 364 logements vacants supplémentaires Selon le niveau de réinvestissement	De -2 à +61 logements vacants supplémentaires Selon le niveau de réinvestissement
Besoin en renouvellement	Un besoin diminué de 194 à 478 logements créés par restructuration : division ou changement d'usage Selon le niveau de réinvestissement	Un besoin diminué de 32 à 80 logements créés par restructuration : division ou changement d'usage Selon le niveau de réinvestissement

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%	CC du Frontonnais	CC des Hauts-Tolosans	CC des Coteaux du Girou	CC Val'Aïgo
Part des LLS dans les RP (INSEE, 2019)	4,46%	5,04%	2,48%	6,97%
Part de la production de LLS dans la production 2017-2022 (mises en service RPLS / logements commencés SITADEL)	12%	19%	5%	13%
Taux de mobilité 2022 (%)	13,40	16,86	9,54	33,39
Nb d'attributions hors mutation 2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	87	100	30	45
Nb de demandes hors mutation au 31/12/2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	322	355	136	232
Pression de la demande 2022 Hors mutation	3,70	3,55	4,53	5,16
Loyer privé moyen de la commune présentant le niveau le plus élevé de l'EPCI (ANIL, 2022)	9,78	10,47	10,47	10,47
Loyer moyen parc social (RPLS 2022) Euro/m²	6,01	5,77	6,15	5,77
Indice global de tension (base 100 moyenne nationale)	124,39	127,26	151,00	127,64
Part des besoins en LLS	32,32%	33,18%	40%	33,29%

Part des besoins en LLS (%)



Part des besoins en LLS
dans le Nord Toulousain :

34,9%

LE PARC PRIVE

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

- Un parc de logements dominé par des constructions récentes (50% construit après 1990) de logements individuels, avec des étiquettes DPE globalement assez bonnes, notamment dans la CC des Coteaux du Girou.
- Le parc vacant se répartit assez équitablement sur l'ensemble des bassins de vie, avec une présence un peu plus marquée sur les bassins de vie de Cadours, de Villemur-sur-Tarn et Grenade
- Une faible diversité de l'habitat : des logements majoritairement individuels et de grande taille.
- Des logements essentiellement de 4 pièces et plus et une offre très limitée en matière de petits logements.
- Le Nord Toulousain est un territoire attractif pour les familles Haut-Garonnaises, cherchant une maison individuelle avec jardin.

- Orientation 1.1 :
 - Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable
- Orientation 2.1 :
 - Mobiliser les logements vacants et vétustes

LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE

- D'une manière générale, le territoire est surtout composé d'habitat récent.
- Pour autant, le parc ancien fait l'objet d'attentions particulières sur les différents territoires à travers des opérations d'amélioration de l'habitat et le programme d'intérêt général départemental.
- 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. Cette question doit faire l'objet d'une attention plus spécifique sur le bassin de vie de Villemur-sur-Tarn.

- Orientation 2.1 :
 - Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne
 - Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne
 - Développer et mettre en œuvre le dispositif "permis de louer"

CONCENTRATION DES COPROPRIETES FRAGILES

- Les dégradations concernent le plus souvent des petites copropriétés de 4 à 10 logements sans syndic où se posent parfois des questions sur les modalités d'intervention (réhabilitation ou démolition).
- La multiplicité des dispositifs d'aides engendre une moins bonne visibilité des financements disponibles et entrave leur bonne mobilisation

- 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

- Des difficultés liées aux coûts de construction élevée.
- Une production neuve qui peine à évoluer vers des pratiques plus sobres, notamment en matière de recours aux filières locales et aux matériaux bas carbone, recyclés et biosourcés
- Une méconnaissance des dispositifs d'aide en faveur de la rénovation énergétique dans certains territoires et un manque de moyens d'agir pour les collectivités

- 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

- Malgré les efforts de construction, le territoire est globalement sous-équipé en LLS (moins de 3 LLS pour 100 habitants contre presque 7 LLS pour 100 habitants en Haute-Garonne)
- Le bassin de vie de Villemur, porté par les communes de Bessières et Villemur, se distingue par une proportion de logements sociaux largement supérieure aux autres territoires (8% de logements sociaux dans les deux communes).
- Un parc social est présent sur les polarités. Certaines communes ont fortement accru leur offre locative sociale.
- Un effort de production à mener dans les communes de Bouloc et de Castelnau d'Estrétefonds, nouvellement entrantes dans le dispositif de l'article 55 de la loi SRU avec respectivement 8,27% et 6,63% de logement social

ETAT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Une surreprésentation de moyens et grands logements avec 41% de T3 et 41% de T4 et +, contre 18% de T1/T2.
- Un parc social globalement récent avec 72% de logements construits il y a moins de 20 ans, dont 45% il y a moins de 10 ans.
- Des étiquettes DPE variées avec 46% d'étiquettes A et B, 49% d'étiquettes C et D et 5% d'étiquettes E.

- 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

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- Une production trop faible pour faire-face à une explosion de la demande (près de 500 demandes supplémentaires en stock entre 2015 et 2023) et de la pression (5,6 demandes pour 1 attribution en 2023 contre 4,0 en 2015).

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

LES MENAGES

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

COMPOSITIONS FAMILIALES

- L'augmentation significative et constante de la population du territoire du SCoT Nord Toulousain se fait essentiellement par le renforcement de couples sans enfants (sur 100 ménages arrivés entre 2015 et 2021, 31 sont des couples sans enfant).
- Les familles avec ou sans enfant constituent la forme de ménage la plus fréquente. La taille moyenne des ménages est élevée (2,4 contre 2,1 en Haute-Garonne)

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

JEUNES

- L'arrivée de couples avec enfants (qui contribuent à 35,6% à l'évolution des ménages contre 23,4% en Haute-Garonne) favorise un rajeunissement de la population. Si la part des 0-15 ans est importante, celle des 15-25 ans est en revanche moins présente qu'ailleurs dans le département.
- Parmi les nouveaux habitants on dénote une dominante de jeunes couples avec enfants accédant à la propriété.

- 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

- Bien que les nouveaux arrivants soient, sur le territoire du SCoT Nord Toulousain, majoritairement des familles avec enfants, la part de personnes âgées est significative (21,4% de plus de 60 ans en 2021 contre 20,2% en 2015).
- Une augmentation importante de la population de personnes âgées est attendue d'ici à 2050.
- Ce phénomène de vieillissement s'accompagne de besoins divers, en particulier en fonction du degré de dépendance.
- Il est ainsi nécessaire d'approfondir l'analyse et de prévoir un développement quantitatif et qualitatif de l'offre d'hébergement ou de services (conditions de maintien à domicile, adaptation ou qualification des logements, hébergement médicalisé, etc.)

- 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

- Une forte dépendance au bassin d'emploi toulousain pour les communes limitrophes
- Une dépendance plus mesurée pour les communes rurales et éloignées du bassin d'emploi toulousain, avec une autonomie avérée pour les actifs du secteur agricole

- 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

- La moyenne d'âge des primo-accédants a légèrement augmenté ces dernières années.
- Les primo-accédants restent principalement des jeunes couples avec enfants en bas âge ou à naître.
- Les choix qui tendent à l'éloignement du lieu d'emploi en vue de trouver un logement à prix abordable sont encore souvent des stratégies adoptées, notamment par des primo-accédants en quête d'un « idéal pavillonnaire ».

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

MENAGES MODESTES

- Des situations de non-recours aux droits pour les publics éloignés
- Des situations d'isolement

- 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

LES PUBLICS

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

OFFRE D'HERBERGEMENT

- Une répartition très inégale de l'offre d'hébergement sur le territoire Haut-Garonnais
- Une quasi-totalité des places localisée sur Toulouse Métropole
- Une bonne couverture en hébergement pour les personnes âgées mais des besoins croissants, du fait du vieillissement de la population

- 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

- La production de logements adaptés est en hausse pour répondre aux besoins en pensions de famille.
- L'intermédiation locative à développer (malgré le difficile glissement des baux) car elle permet l'accès au logement

- 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
- Orientation 1.3 - Poursuivre la captation des logements

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

ACCUEIL

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

- Axe 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).

Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV

CC du Frontonnais :
20 places

CC des Hauts-Tolosans :
20 places

CC Val'Aïgo :
10 places

HABITAT

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

- Axe 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.

Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV

CC du Frontonnais :
40 places
(dont 20 recommandées)

CC des Hauts-Tolosans :
10 places
(recommandées)

CC Val'Aïgo :
10 places

VOLET SOCIAL

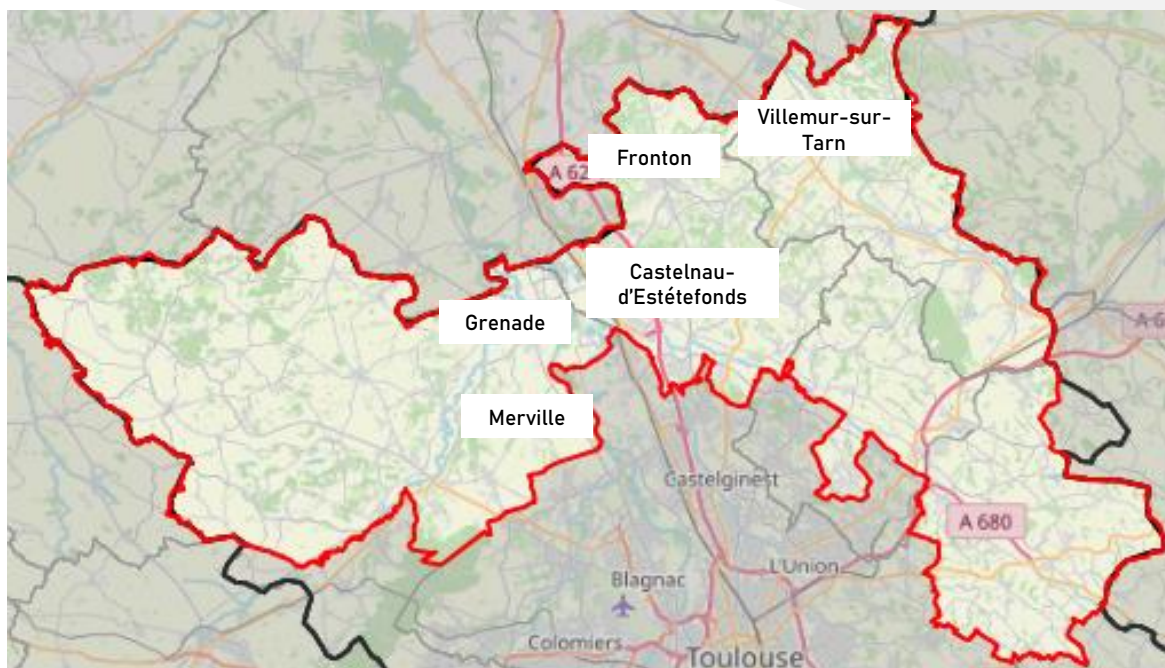
- Les situations de précarités et les freins à l'accès aux droits sont plus fréquents parmi les gens du voyage et en lien étroit avec leur mode d'habitat qu'il soit itinérant ou sédentaire. Difficultés d'accès à une domiciliation, non recours aux soins, scolarisation perlée, insertion professionnelle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

- 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.

Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV

FOCUS TERRITOIRES

NORD TOULOUSAIN



© DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

CC du Frontonnais

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Rappel PLH 2018-2024	- Favoriser une urbanisation autour des zones urbaines - Encadrer la consommation foncière	Développer l'offre locative privée, en tension face à un parc monotypé destiné à l'accession à la propriété dans l'individuel	Développer le parc social, afin de de loger de jeunes ménages et des familles monoparentales	- Accompagner les seniors dans l'adaptation des logements - Répondre aux besoins des publics : jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, actifs précaires

Objectif PLH	Période	Objectif de production global	Objectif de production annuel
CC du Frontonnais	2018 - 2024 <i>PLH n°2 en cours d'élaboration</i>	1 920 logements à produire entre 2011 et 2030	320 logements par an

Les orientations du PLH (2018-2024)



CC du Frontonnais

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Accroître la connaissance des outils existants et inciter à leur utilisation (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) pour mobiliser le foncier ➤ 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)	➤ Orientation 1.1 : • Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable ➤ Orientation 2.1 : • Mobiliser les logements vacants et vétustes • Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne • Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne ➤ Orientation 2.3 : • Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes	➤ 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 sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires	➤ 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 : • Favoriser l'accession à la propriété • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale • Accélérer les parcours grâce à une identification et une prise en charge précoce des freins
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Maintenir des outils de maîtrise foncière afin de densifier de manière harmonieuse • Maintenir le dynamisme des centres-bourgs	• Diversifier l'offre privée, autant en forme urbaine qu'en produit • Loger les actifs, notamment précaires, en lien avec la hausse des emplois sur l'EPCI	• Développer l'offre locative sociale afin de répondre à la demande de ménages précaires résidant sur le territoire	• Favoriser une offre de produits spécifiques à destination des seniors et des profils précaires locaux, dont les parcours résidentiels sont entravés

CC des Hauts-Tolosans

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
<i>Par délibération du Conseil Communautaire du 17 février 2022, un Programme Local de l'Habitat « volontariste » est en cours d'élaboration</i>				
Pistes d'orientation pour le futur PLH	- Calibrer les objectifs de développement en veillant à un équilibre - entre production neuve et reconquête du parc vacant - entre emploi et habitants - Optimiser les ressources foncières disponibles et tendre vers un rééquilibrage des formes urbaines	- Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier - Utiliser prioritairement le potentiel du parc vacant	- Accompagner et apporter une offre abordable sur le territoire en ciblant les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs - Diversifier l'offre en termes de typologies et de prix	- Renforcer les dispositifs permettant d'adapter les logements au vieillissement - Encourager la production de logements abordables et adaptées aux moins de 30 ans - Développer des logements d'urgence
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : - Accroître la connaissance des outils existants et inciter à leur utilisation (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) pour mobiliser le foncier ➤ 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)	➤ Orientation 1.1 : - Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable ➤ Orientation 2.1 : - Mobiliser les logements vacants et vétustes - Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne • Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne ➤ Orientation 2.3 : - Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes	➤ 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 1.1 : - 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 : - Favoriser l'accession à la propriété - Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale • Accélérer les parcours grâce à une identification et une prise en charge précoce des freins

CC des Hauts-Tolosans

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Enjeux spécifiques à l'EPCI	Maitriser la consommation foncière sur le territoire, notamment via l'encadrement de la construction d'individuels en diffus	Agir sur la rénovation et l'adaptation du parc existant en adéquation avec les besoins	- Enjeux de stabilisation des ménages sur le territoire - Diversifier l'offre de logements	Développer l'aller vers pour les publics qui ne se manifestent pas

CC des Coteaux du Girou

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Accroître la connaissance des outils existants et inciter à leur utilisation (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) pour mobiliser le foncier ➤ 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)	➤ Orientation 1.1 : • Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable ➤ Orientation 2.1 : • Mobiliser les logements vacants et vétustes • Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne • Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne ➤ Orientation 2.3 : • Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes	➤ 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 sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires	➤ 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 : • Favoriser l'accession à la propriété • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale • Accélérer les parcours grâce à une identification et une prise en charge précoce des freins
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Maitriser la consommation foncière sur le territoire, notamment via l'encadrement de la construction de logements 'individuels en diffus • <i>Recommandation : 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>	• Travailler au repérage des situations de mal-logement	• Rééquilibrer les typologies de logements face aux besoins identifiés	• Développer l'aller vers pour les publics qui ne se manifestent pas

CC Val'Aïgo

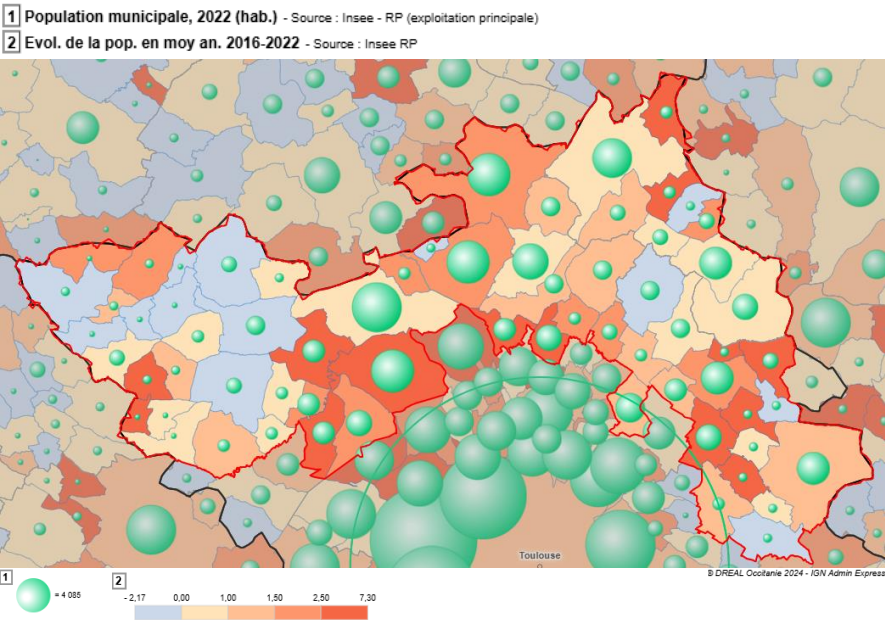
	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.3 : • Accroître la connaissance des outils existants et inciter à leur utilisation (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) pour mobiliser le foncier ➤ Orientation 1.4 : • Garantir la mise 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)	➤ Orientation 1.1 : • Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable ➤ Orientation 2.1 : • Mobiliser les logements vacants et vétustes • Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne • Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne ➤ Orientation 2.3 : • Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes	➤ 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 1.1 : • 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 : • Favoriser l'accession à la propriété • Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées) • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale • Accélérer les parcours grâce à une identification et une prise en charge précoce des freins
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• <i>Recommandation : Envisager la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour mieux anticiper et répondre aux besoins en logement du territoire</i>	• Un besoin de petits logements identifié sur le territoire • Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	• Enjeux de stabilisation des ménages sur le territoire	• Développer l'aller vers pour les publics qui ne se manifestent pas

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 territoire du Nord Toulousain recense 106 889 habitants représentant 7,5% de la population départementale.
- Sa population a connu une croissance démographique de +1,5% entre 2015 et 2021 dont 0,4% est lié au solde naturel et 1,1% est lié au solde migratoire.
- La population augmente à un rythme soutenu, supérieur à celui du département dans son ensemble.
- La CC du Frontonnais est l'EPCI connaissant la croissance démographique la plus élevée (1,7%), suivie de la CC des Coteaux du Girou (1,5%).



Cette croissance est principalement liée au solde migratoire, le territoire étant attractif pour des ménages souhaitant résider non loin de l'agglomération toulousaine, dans un milieu urbain moins dense.

Source : Insee 2021	Population 2021	Population 2015	Variation annuelle 2015/2021	Variation annuelle 2010/2015
CC du Frontonnais	28 705	25 509	+1,7% ↗	+1,7% ↗
CC des Hauts-Tolosans	36 219	32 591	+1,4% ↗	+1,9% ↗
CC des Coteaux du Girou	23 337	20 894	+1,5% ↗	+1,0% ↗
CC Val'Aïgo	18 628	17 001	+1,3% ↗	+2,3% ↗
Nord Toulousain	106 889	95 995	+1,5% ↗	+1,7% ↗
Haute-Garonne	1 457 716	1 334 662	+1,2% ↗	+1,4% ↗

Les dynamiques démographiques

Source : Insee 2021	CC du Frontonnais	CC des Hauts-Tolosans	CC des Coteaux du Girou	CC Val'Aïgo	Nord Toulousain	Dynamiques 2015-2021	Contribution à la variation annuelle *	Haute-Garonne
Personnes seules de moins de 40 ans % 2021	5%	6%	3%	5%	5%	+0,4% 	7%	18%
Couples sans enfant % 2021	27%	26%	33%	26%	28%	+0,9% 	31%	24%
Familles avec enfants % 2021	36%	35%	37%	31%	36%	-2,4% 	12%	23%
Familles monoparentales % 2021	10%	10%	7%	10%	9%	+0,8% 	14%	10%
Personnes seules de 40 à 65 ans % 2021	10%	12%	9%	13%	11%	+1,2% 	19%	13%
Retraités seuls de plus de 65 ans 2021	10%	10%	9%	13%	11%	+1,0% 	17%	12%

Sur 100 ménages arrivés entre 2015 et 2021, 31 sont des couples sans enfant

Les habitants du territoire

Indicateurs	Données – Source : Insee 2021
Actifs résidents travaillant hors et dans leur commune de résidence	84% des actifs travaillent hors de leur commune 16% des actifs travaillent dans leur commune
Revenus médians	Le revenu médian par unité de consommation est de 25 320€.
Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Le taux de pauvreté est de 10,8% dans la CC Val'Aïgo, 9,3% dans la CC des Hauts-Tolosans, 8,2% dans la CC du Frontonnais et 6% dans la CC des Coteaux du Girou. 24

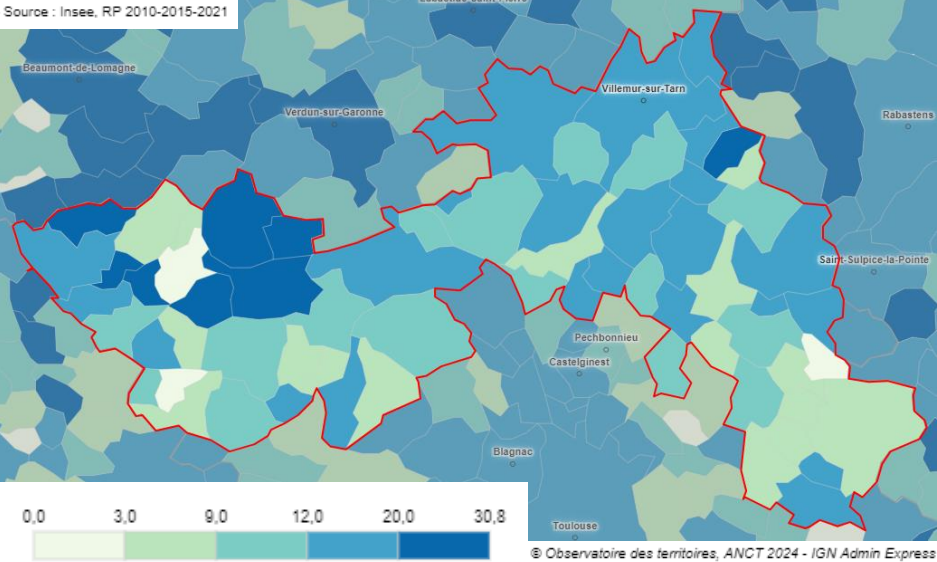
Les statuts d'occupation

Source : Insee 2021	Propriétaires		Locataires du parc privé		Locataires du parc HLM	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
CC du Frontonnais	8 263	73,1%	2 165	19,2%	626	5,5%
CC des Hauts-Tolosans	10 382	71,2%	3 091	21,2%	850	5,8%
CC des Coteaux du Girou	7 570	82,1%	1 254	13,6%	236	2,6%
CC Val'Aïgo	5 450	70,9%	1 526	19,9%	554	7,2%
Nord Toulousain	31 665	74,0%	8 036	18,8%	2 266	5,3
Haute-Garonne	352 869	51,8%	239 037	35,0%	76 827	11,3%

Les jeunes et l'offre de logement dédiée aux jeunes

- Le territoire du Nord Toulousain présente une plus faible part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés dans les 15-64 ans par rapport à l'échelle du département. La part des NEETs dans la CC Val'Aïgo (15,3%) est plus élevée que la moyenne départementale, ce qui peut indiquer des difficultés d'intégration des jeunes sur le marché du travail ou une accessibilité réduite aux formations dans cet EPCI.
- Une faible offre dédiée sur le territoire, en comparaison avec la Grande Agglomération Toulousaine.

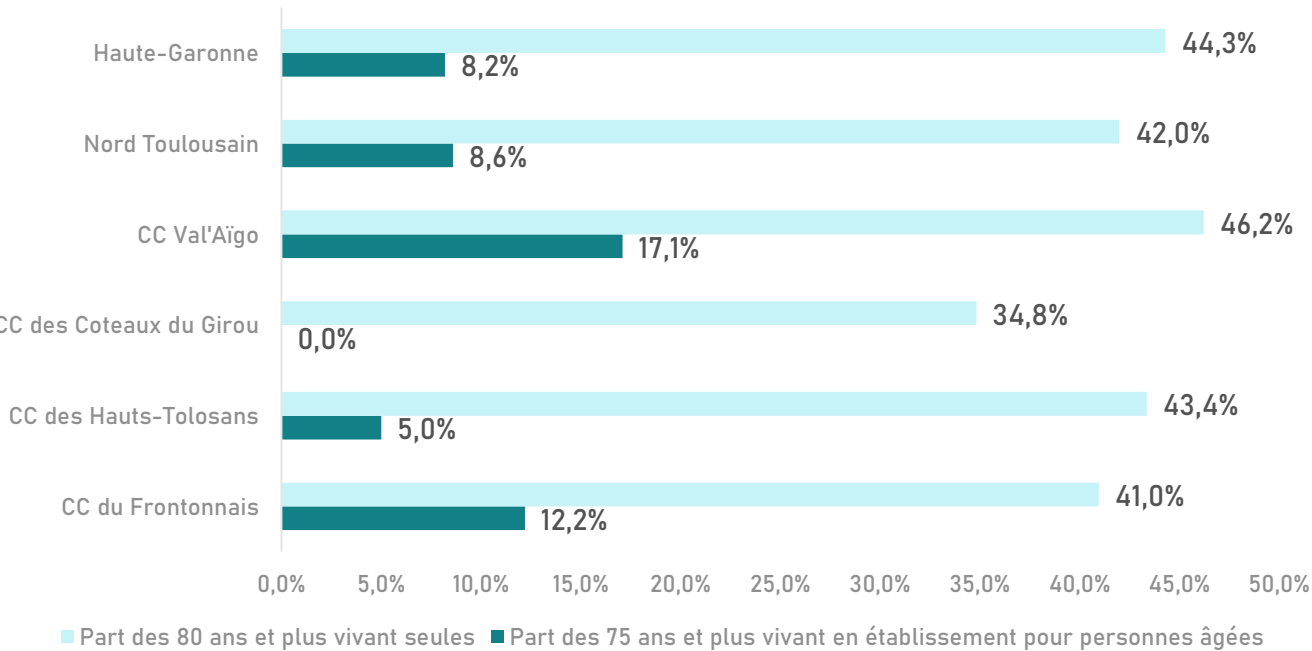
Part des jeunes non insérés (ni en emploi, ni scolarisés - NEET), 2021 (%)



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	
CC du Frontonnais	9,1%	→		11,6%	↘ -2,7%	
CC des Hauts-Tolosans	8,4%	→		12,6%	↘ -1,9%	
CC des Coteaux du Girou	9,1%	↘ -0,8%		9,5%	↘ -0,3%	
CC Val'Aïgo	8,3%	↗ -0,8%		15,3%	↘ -1,6%	
Nord Toulousain	8,7%	↘ -0,8%		12,1%	↘ -1,7%	
Haute-Garonne	12,9%	↘ -0,5%		13,2%	↘ -0,8%	

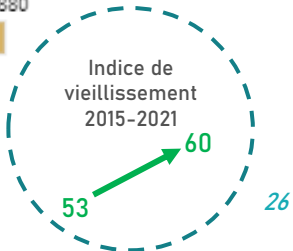
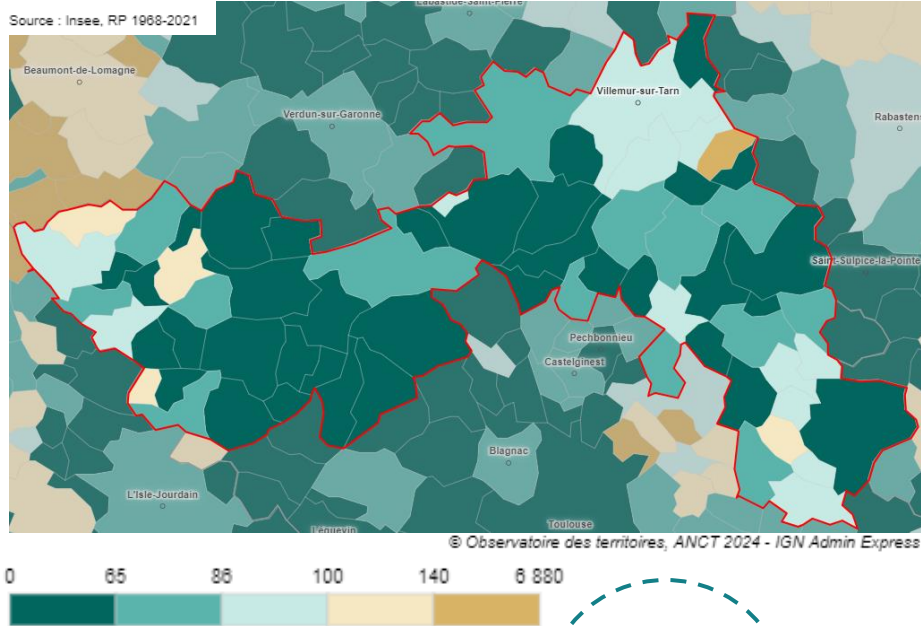
Les personnes âgées et les résidences dédiées

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



- 41,6% des plus de 80 ans vivent seuls en 2021 contre 34,4% en 2015.
- 8,6% des 75 ans et plus vivent en établissement pour personnes âgées
- 60 personnes ont 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans.
- Le territoire compte 6 bénéficiaires du FSL Maintien à domicile pour 10 demandeurs en 2023.

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



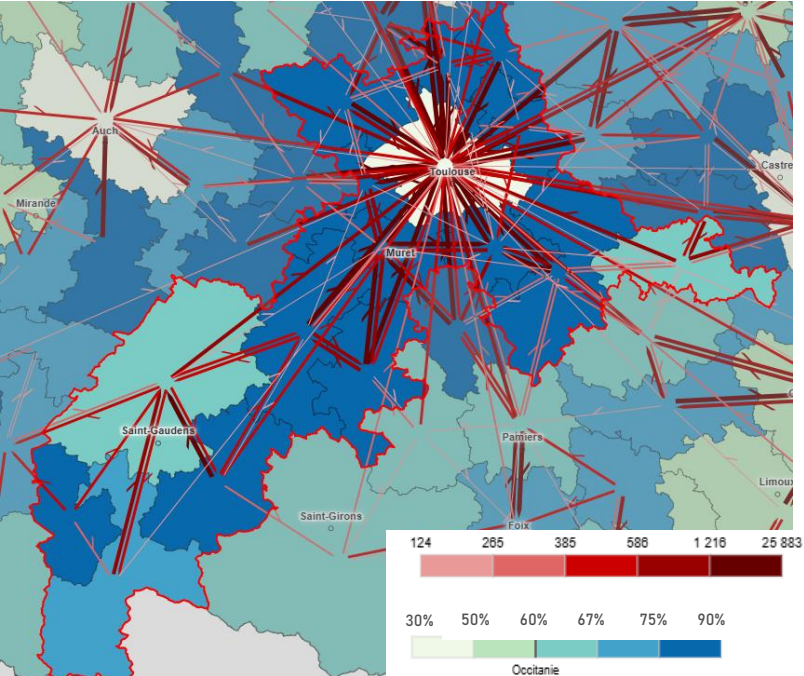
Liens du territoire avec les principaux pôles d'emplois

Indicateurs	Données – Source INSEE 2021	ENJEUX TERRITORIALISES	INTENSITE DE L'ENJEU
Nombre d'emplois et évolution 2015–2021	25 418 emplois en 2021 contre 23 453 en 2015 Augmentation de 8,38% entre 2015 et 2021	Des emplois en hausse, principalement dans la CC du Frontonnais	
Nombre d'actifs occupés	49 601 actifs occupés dans les 15-64 ans en 2021 contre 43 509 en 2015. Un taux d'activité équivalent à la moyenne départementale (51%)	Un enjeu à renforcer le tissu économique existant	
Evolution de l'indicateur concentration emploi	51 emplois pour 100 actifs occupés	Un nombre d'emploi par actif occupé bien inférieur à la moyenne départementale : les actifs occupés résidant sur le territoire travaillent ailleurs (Blagnac, Toulouse)	

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



Une forte dépendance des actifs au pôle d'emploi toulousain

69% des actifs résidant dans le Nord Toulousain travaillent à Toulouse Métropole (près de 27% habitant la CC des Hauts-Tolosans)*

2% travaillent à Montauban (Tarn-et-Garonne)

77% des personnes travaillant dans le Nord Toulousain viennent de Toulouse Métropole, tandis que 23% viennent de la CC du Frontonnais

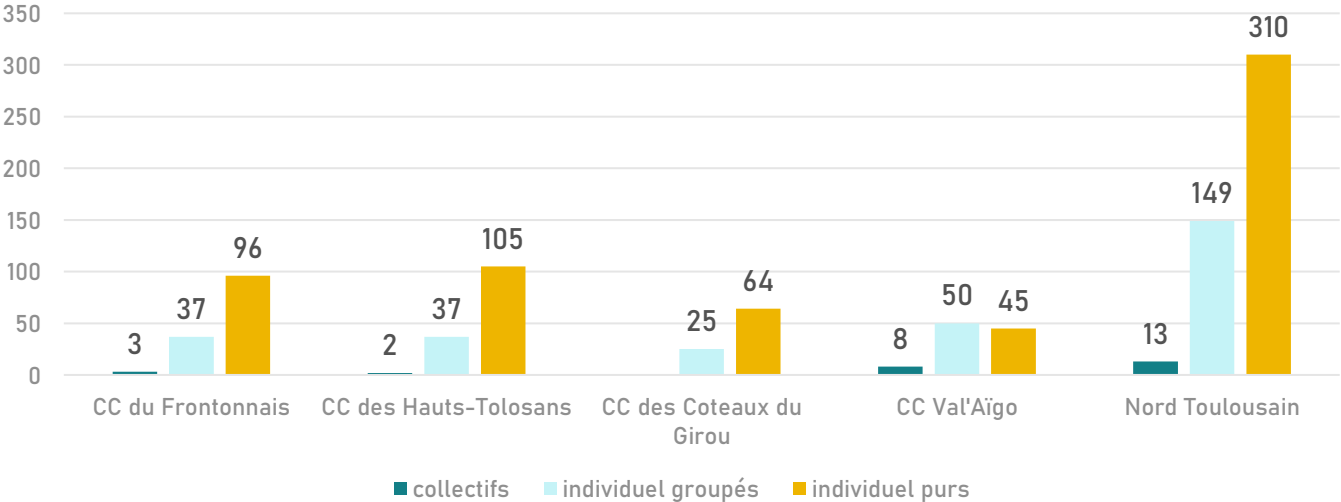
*La part présentée ci-dessus ne comptabilise pas les communes accueillant moins de 100 actifs pour des raisons de secrets statistiques. Toutefois la part est calculée sur l'ensemble des actifs du territoire concerné

La consommation foncière pour le logement

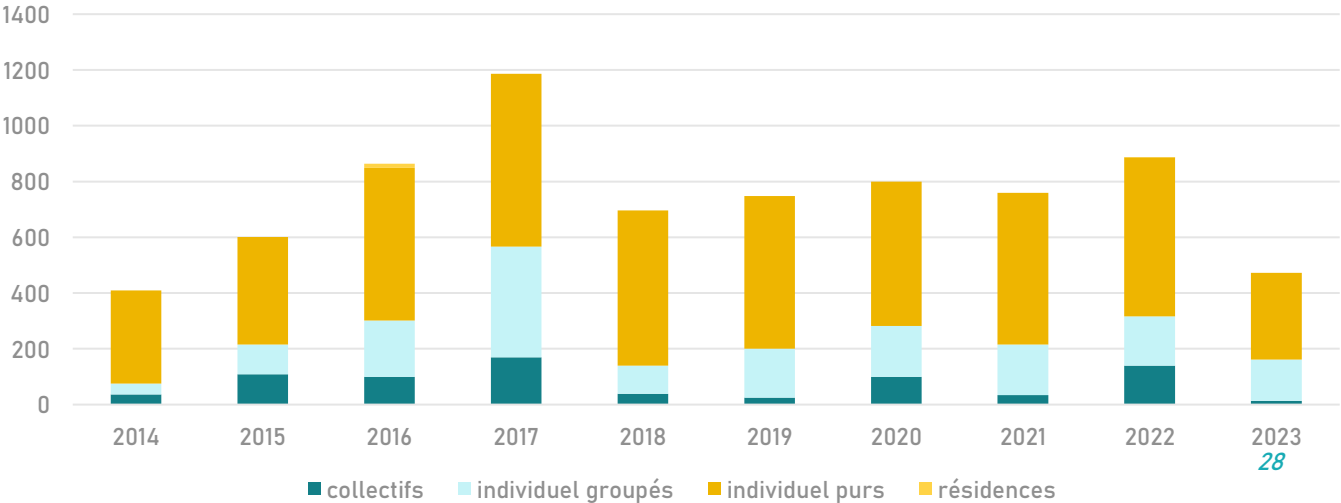
Sur le Nord Toulousain, + 1 082 ha consommés sur la période 2011-2020, dont 890 ha pour l'habitat

Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols, PNB, 2011-2020	CC du Frontonnais	CC des Hauts-Tolosans	CC des Coteaux du Girou	CC Val'Aïgo	Nord Toulousain	Haute-Garonne
Part des surfaces artificialisées pour l'habitat	79,2%	82,6%	87,0%	80,2%	82,3%	70,3%
Espace total artificialisé lié à l'habitat	228,5 ha	252,4 ha	240,1 ha	169,9 ha	890,9 ha	4 064,2 ha
Nombre de m² artificialisés par logement supplémentaire	951 m²	885 m²	1 219 m²	1 271 m²	1 041 m²	312 m²
Nombre de logements par hectare artificialisé	11	11	8	8	10	32

Logements commencés dans le Nord Toulousain par EPCI (Sitadel, 2023)



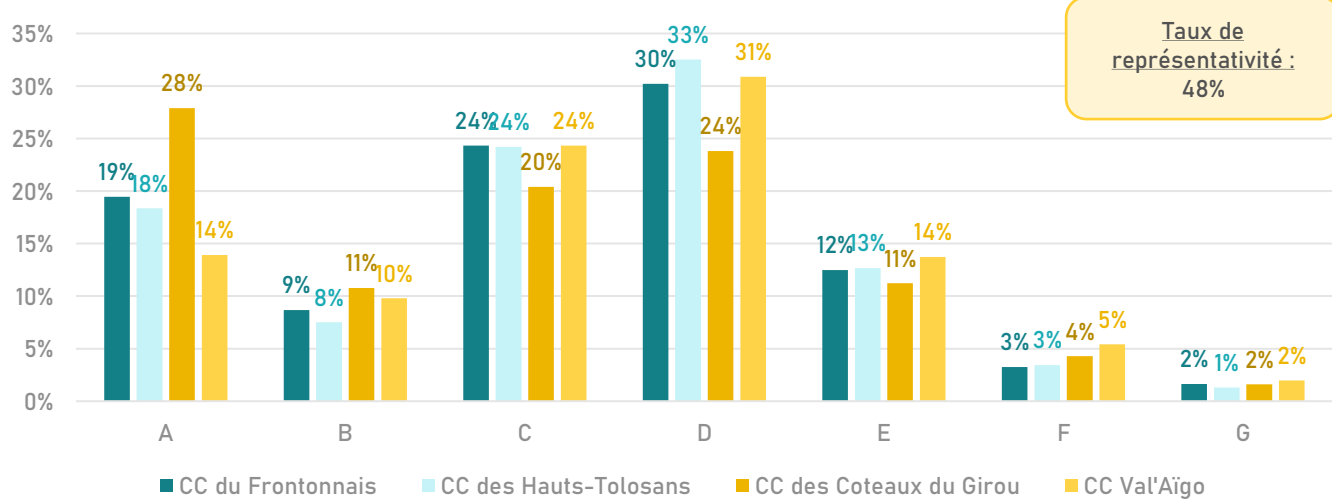
Logements commencés dans le Nord Toulousain (Sitadel, 2023)



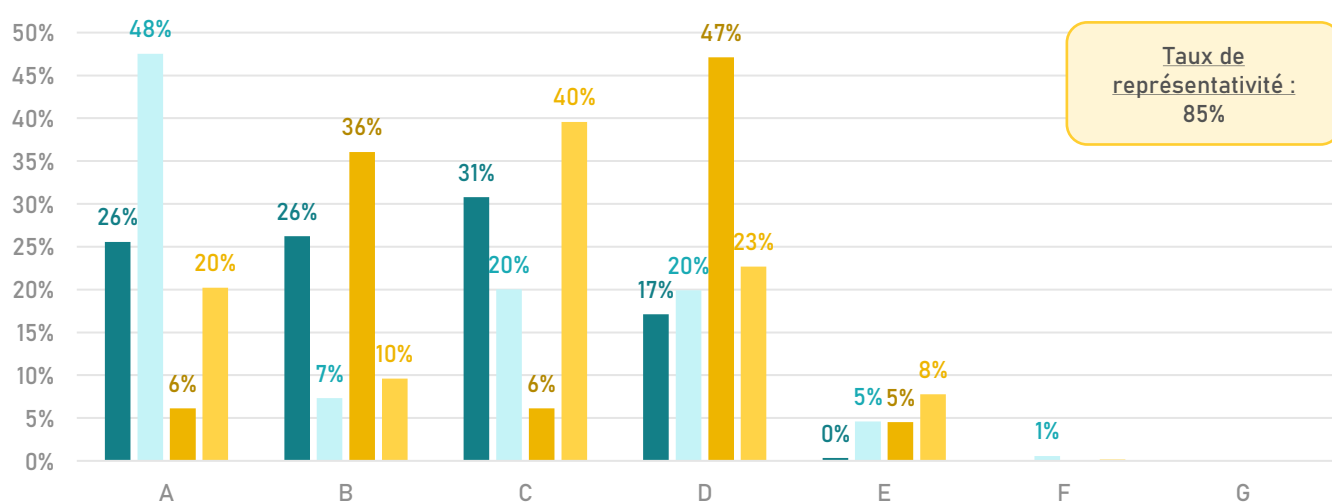
L'état du parc existant et les phénomènes de vacance

Source : LOVAC 2024	CC du Frontonnais	CC des Hauts-Tolosans	CC des Coteaux du Girou	CC Val'Aïgo	Nord Toulousain	Haute-Garonne
Logements vacants depuis plus de 2 ans (2022)	1,9%	2,0%	1,3%	2,1%	1,8%	2,1%
Evolution par rapport à 2021	➡	➡	➡	➡	➡	➡

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

3 912 ménages en situation de précarité énergétique logement soit 9,1% de la population du territoire

Demandeurs et bénéficiaires du FSL Energie – Source : CD31 2023

345 demandeurs FSL Energie et 322 bénéficiaires

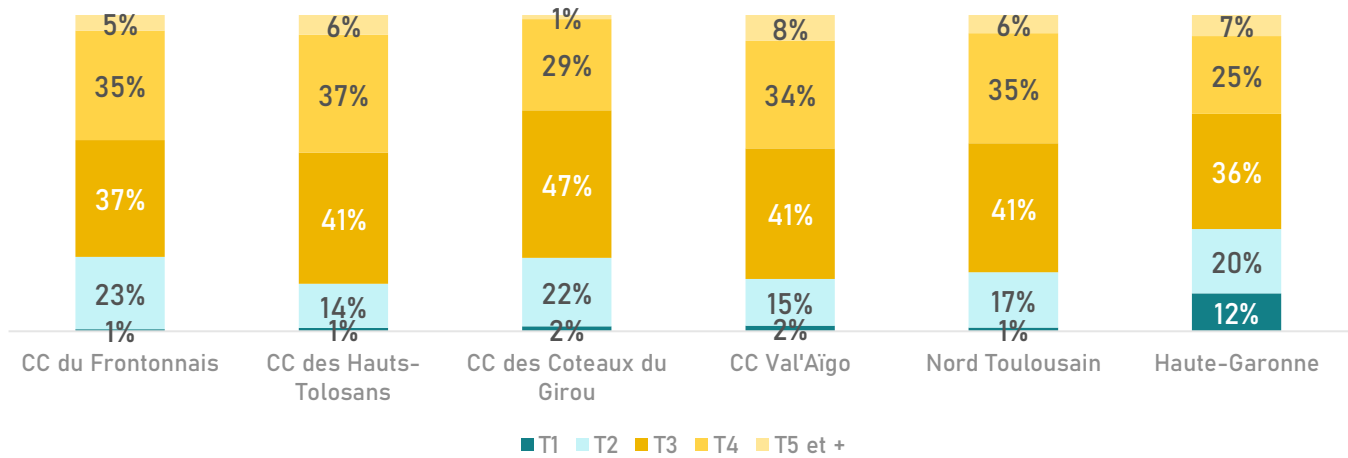
Copropriétés dégradées – Source : Infocentre Anah 2023, CD31 2019

64 copropriétés catégories C et D dans le Nord Toulousain, sur un total de 177 copropriétés (pour 3 878 à l'échelle du département).

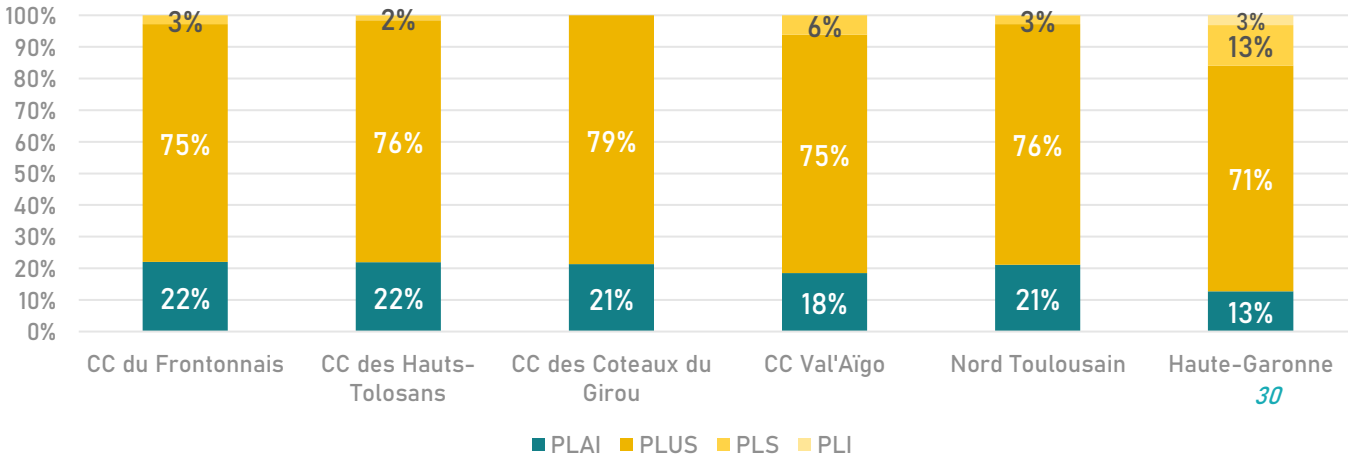
L'offre locative sociale

Source : RPLS 2023	CC du Frontonnais	CC des Hauts- Tolosans	CC des Coteaux du Girou	CC Val'Aïgo	Nord Toulousain	Haute- Garonne
Nombre de logements locatifs sociaux	748	1 050	319	633	2 750	101 444
Répartition du parc social par typologies	T1 : 5 T2 : 171 T3 : 276 T4 : 259 T5 et + : 37	T1 : 11 T2 : 147 T3 : 435 T4 : 391 T5 et + : 66	T1 : 5 T2 : 69 T3 : 149 T4 : 92 T5 et + : 4	T1 : 11 T2 : 94 T3 : 261 T4 : 215 T5 et + : 52	T1 : 32 T2 : 481 T3 : 1 121 T4 : 957 T5 et + : 159	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	181	230	50	21	482	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



- 1 453 demandes sur le territoire pour 258 attributions (31/12/2023, avec et hors mutations)
- L'EPCI qui concentre le plus de demandes est la CC des Hauts-Tolosans avec 494 demandes, soit 34% des demandeurs du périmètre.
- Une demande largement représentée par les personnes seules et les familles monoparentales de moins de 40 ans

Situation actuelle	Part	Niveau de tension
Loc. HLM	25%	6,6
Parc Privé	37%	5,4
Propriétaire occupant	7%	7,0
Hébergé en structure	1%	1,4
Statuts précaires (logé, sans logement propre)	30%	5,5

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

49
3,4% des demandeurs

4 174 - 7,4% HG

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

404
27,8% des demandeurs 11 481 - 20,6% HG

- Demande liée à une séparation du couple

101
7,0% des demandeurs 1 611 - 2,9% HG

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

31
2,1% des demandeurs

1 868 - 3,4% HG

60 ans et +

- Personnes seules demandant un T2
144 - 9,9% des demandeurs 3 066 - 5,5% HG
- Personnes seules demandant un T3
37 - 2,5% des demandeurs 808 - 1,5% HG
- Couples sans enfant demandant un T2
18 - 1,2% des demandeurs 338 - 0,6% HG
- Couples sans enfant demandant un T3
30 - 2,1% des demandeurs 693 - 1,2% HG

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

- Demandant un T2
12
0,8% des demandeurs
628 - 1,1% HG
- Demandant un T3
3
0,2% des demandeurs
157 - 0,3% HG

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

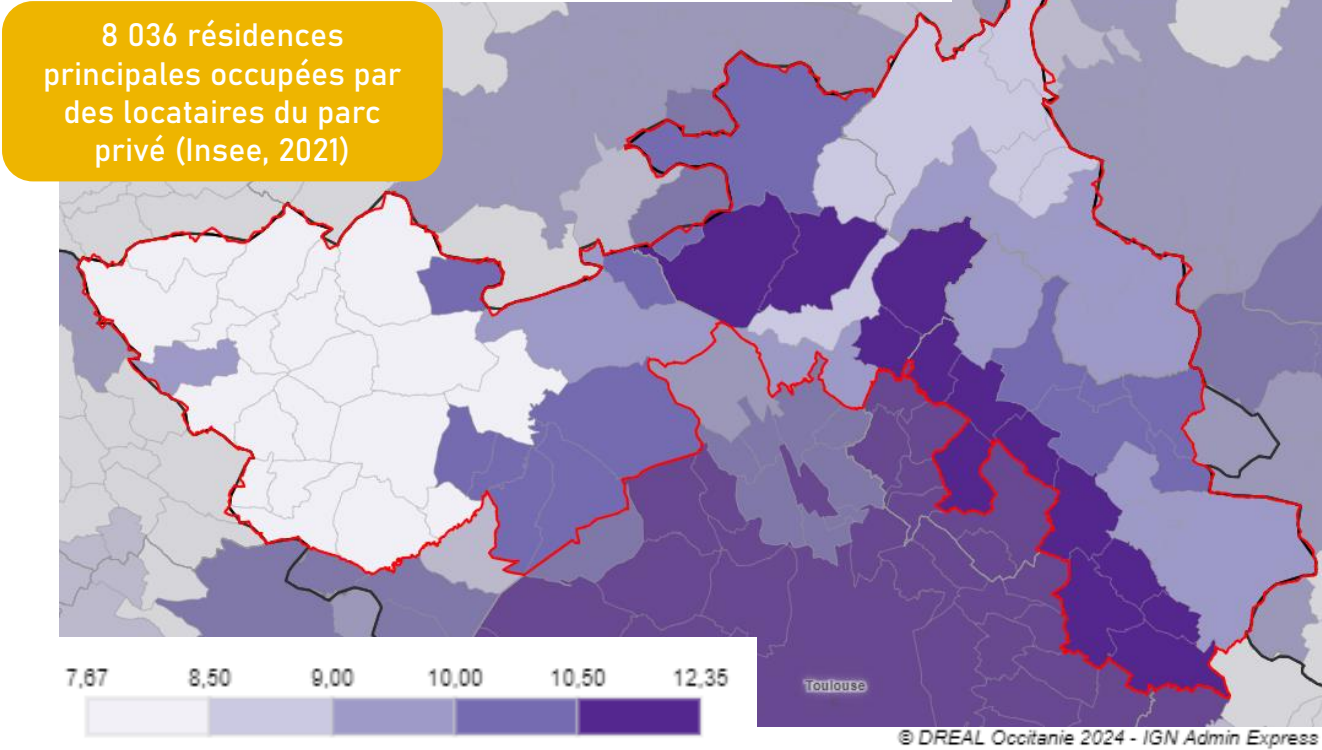
Tension (nombre de demandes/ Nombre d'attributions)

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CC du Frontonnais	Aucune attribution	8,8	5,0	6,4	Aucune attribution
CC des Hauts-Tolosans	Aucune attribution	9,4	4,0	5,1	1,8
CC des Coteaux du Girou	33,0 (1 attribution)	2,5	3,3	2,8	5,0
CC Val'Aïgo	Aucune attribution	9,1	5,8	7,2	4,0
Nord Toulousain	106,0	7,0	4,3	5,4	4,6
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

En €/m²

	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
CC du Frontonnais	10,6 €	10,1 €	2 145 €	2 745 €
CC des Hauts-Tolosans	10,1 €	8,7 €	2 009 €	2 508 €
CC des Coteaux du Girou	11,1 €	10,5 €	2 446 €	2 918 €
CC Val'Aïgo	10,0 €	9,2 €	1 757 €	2 323 €
Nord Toulousain	10,5 €	9,6 €	2 089 €	2 623 €
Haute-Garonne	9,8 €	8,7 €	2 895 €	2 816 €

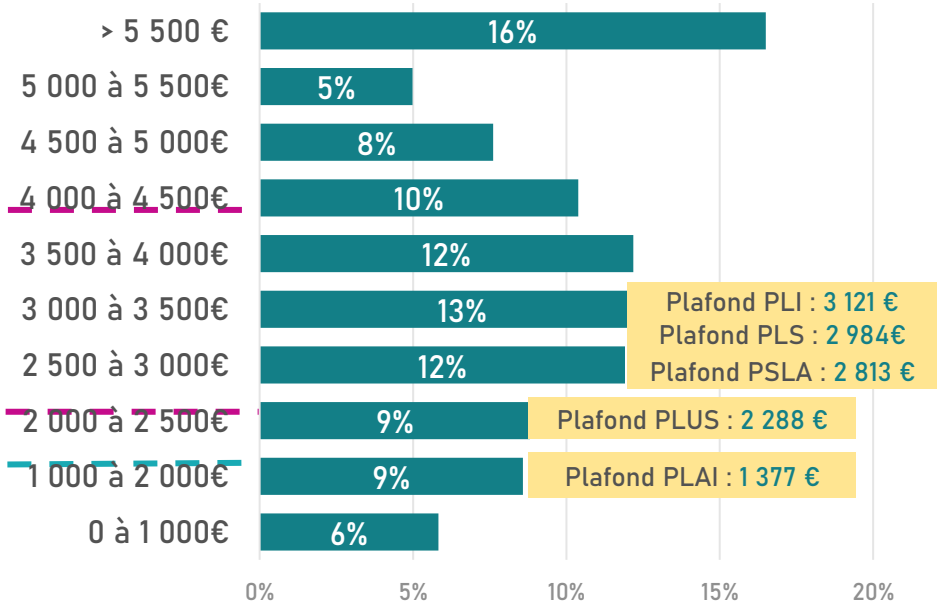
L'accès au logement au regard des revenus des ménages

CC du Frontonnais (FILOSOFI, 2021)

Pour l'achat d'une maison dans l'ancien de 80 m² à 219 600 € (2 745 €/m²), le revenu minimal requis est de 4 131 €, inaccessible pour 65% des résidents de l'EPCI

Pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien de 65 m² à 139 425 € (2 145 €/m²), le revenu minimal requis est de 2 454 €, ce qui exclut 24% des ménages de l'EPCI

Pour louer un appartement de 60 m² à 634 € (10,6 € le m²), le revenu minimal requis est de 1 903 €, excluant 14% de la population de l'EPCI

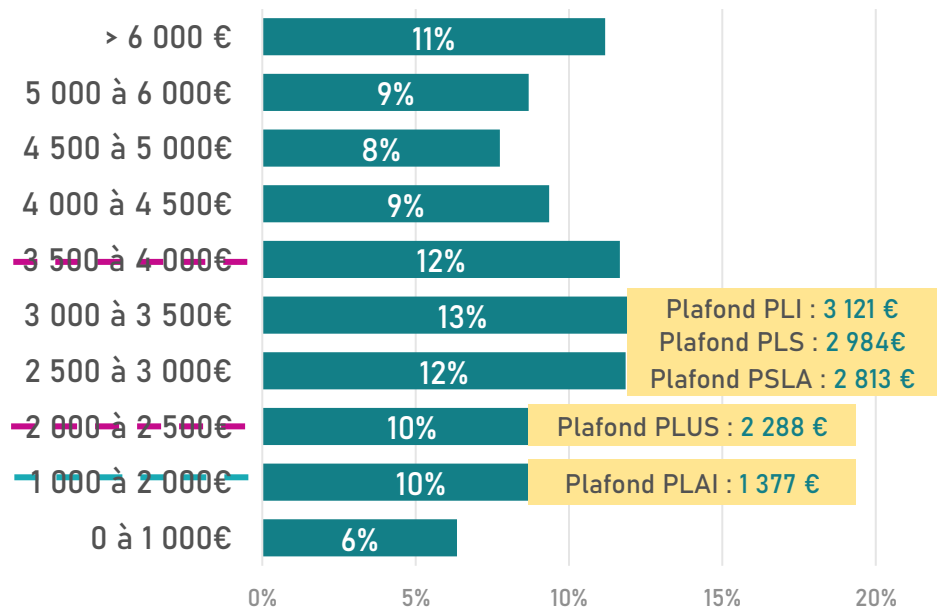


CC des Hauts-Tolosans (FILOSOFI, 2021)

Pour l'achat d'une maison dans l'ancien de 80 m² à 200 640 € (2 508 €/m²), le revenu minimal requis est de 3 756 €, inaccessible pour 57% des résidents de l'EPCI

Pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien de 65 m² à 130 585 € (2 009 €/m²), le revenu minimal requis est de 2 286 €, ce qui exclut 21% des ménages de l'EPCI

Pour louer un appartement de 60 m² à 608 € (10,1 € le m²), le revenu minimal requis est de 1 828 €, excluant 15% de la population de l'EPCI



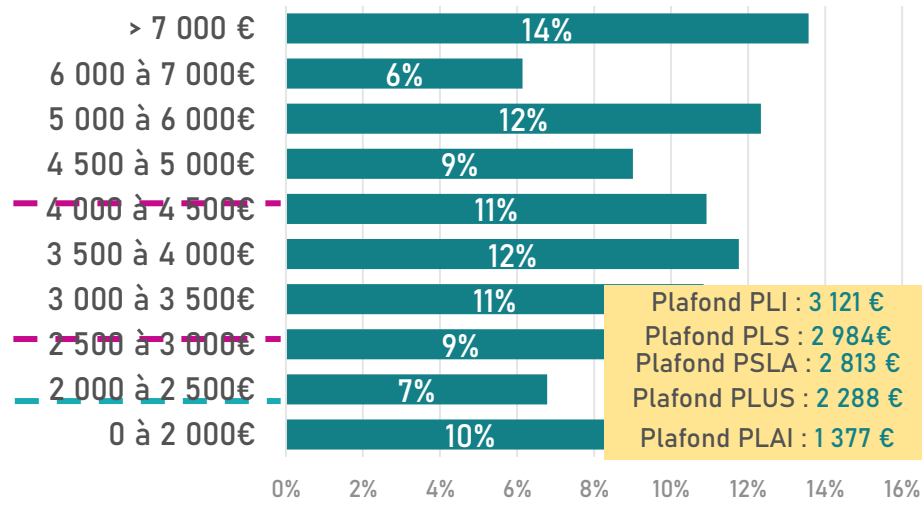
L'accès au logement au regard des revenus des ménages

CC des Coteaux du Girou (FILOSOFI, 2021)

Pour l'achat d'une maison dans l'ancien de 80 m² à 233 440 € (2 918 €/m²), le revenu minimal requis est de 4 401 €, inaccessible pour 55% des résidents de l'EPCI

Pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien de 65 m² à 158 990 € (2 446 €/m²), le revenu minimal requis est de 2 823 €, ce qui exclut 20% des ménages de l'EPCI

Pour louer un appartement de 60 m² à 668 € (11,1 € le m²), le revenu minimal requis est de 2 004 €, excluant 10% de la population de l'EPCI

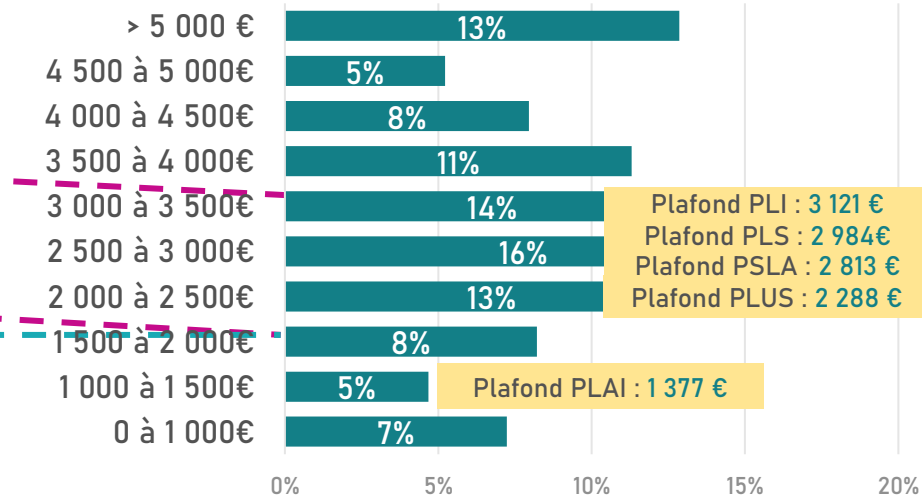


Val'Aïgo (FILOSOFI, 2021)

Pour l'achat d'une maison dans l'ancien de 80 m² à 185 840 € (2 323 €/m²), le revenu minimal requis est de 3 468 €, inaccessible pour 61% des résidents de l'EPCI

Pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien de 65 m² à 114 205 € (1 757 €/m²), le revenu minimal requis est de 1 977 €, ce qui exclut 20% des ménages de l'EPCI

Pour louer un appartement de 60 m² à 602 € (10,0 € le m²), le revenu minimal requis est de 1 806 €, excluant 17% de la population de l'EPCI

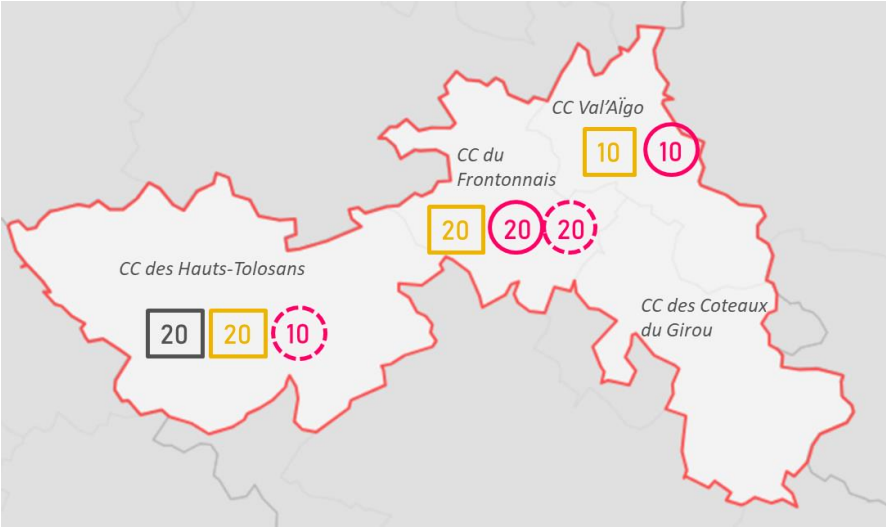


Hypothèses :

- 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 20 places	3 APA : 50 places
Ancrage		30 places + 30 places recommandées

La sédentarisation*

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

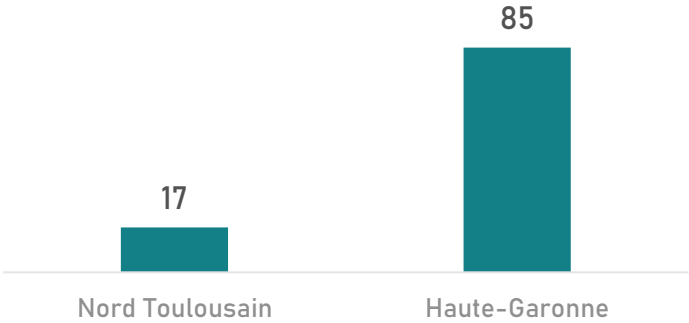
Des propriétaires sur des terrains non conformes : *Fronton, Villaudric, Bouloc, Villeneuve-lès-Bouloc, Castelnau-d'Estrétefonds*

Des situations d'ancrage de locataires sur des aires d'accueil : 1 aire de la CC du Frontonnais

Le mal-stationnement*

Des ménages sans droit ni titre, en mal-stationnement, etc. sur les communes de : *Bouloc, Castelnau-d'Estrétefonds*

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



*selon les données de la MOUS départementale

ANNEXES

Programmes et plans sur le territoire

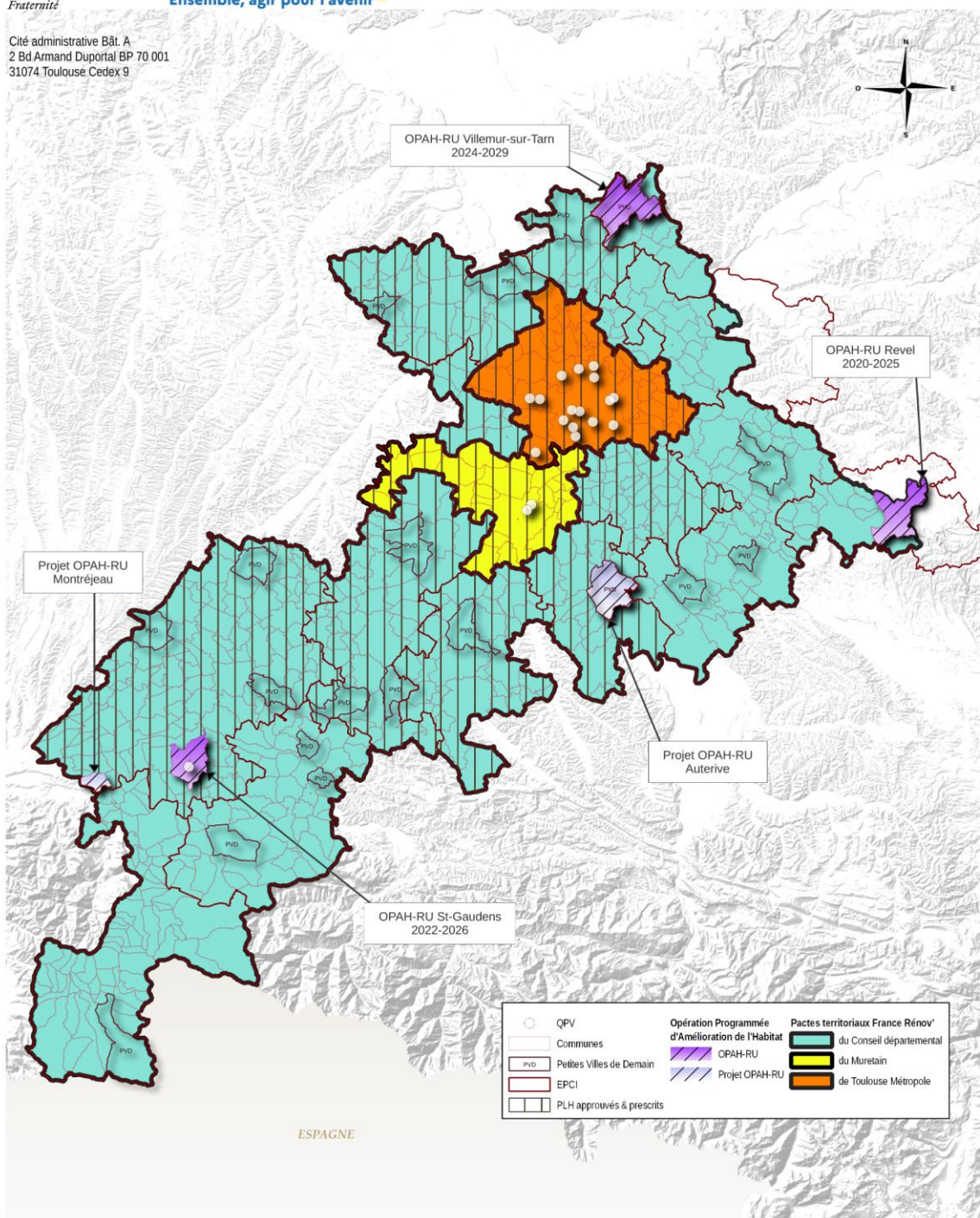

**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne



Les périmètres des politiques de l'Habitat en 2025



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

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.