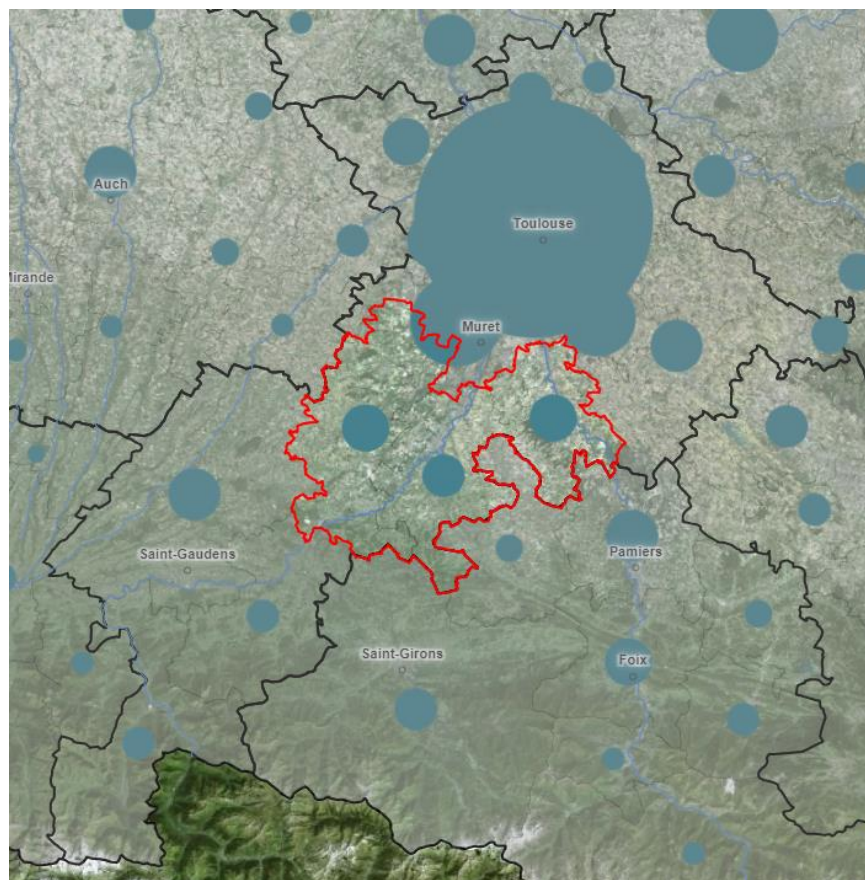


Le Plan Habitat de Haute-Garonne

- 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 Sud Toulousain

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



DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

 = 34 197

Les territoires
concernés

CC du Volvestre

CC du Bassin
Auterivain

CC Cœur de
Garonne

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.....	20
Annexes.....	33
Programmes et plans sur le territoire	34
Glossaire et explications des dispositifs	35

INTRODUCTION

6 PLH exécutoires

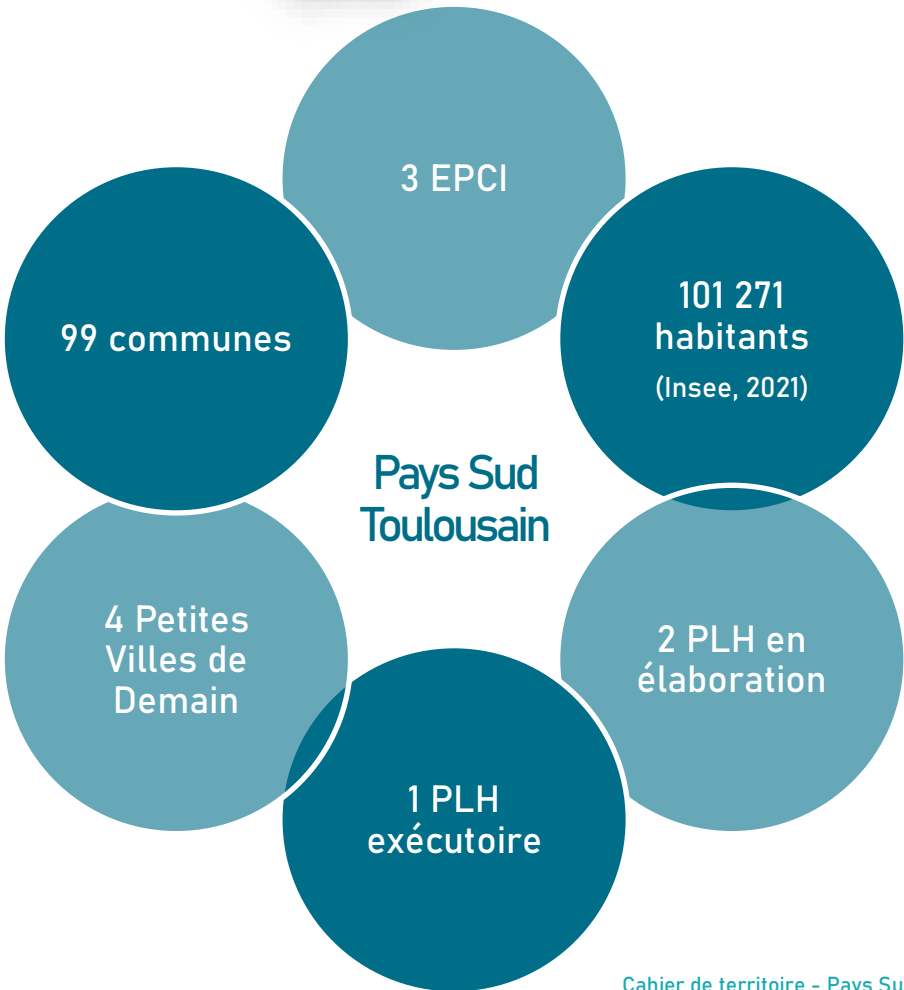
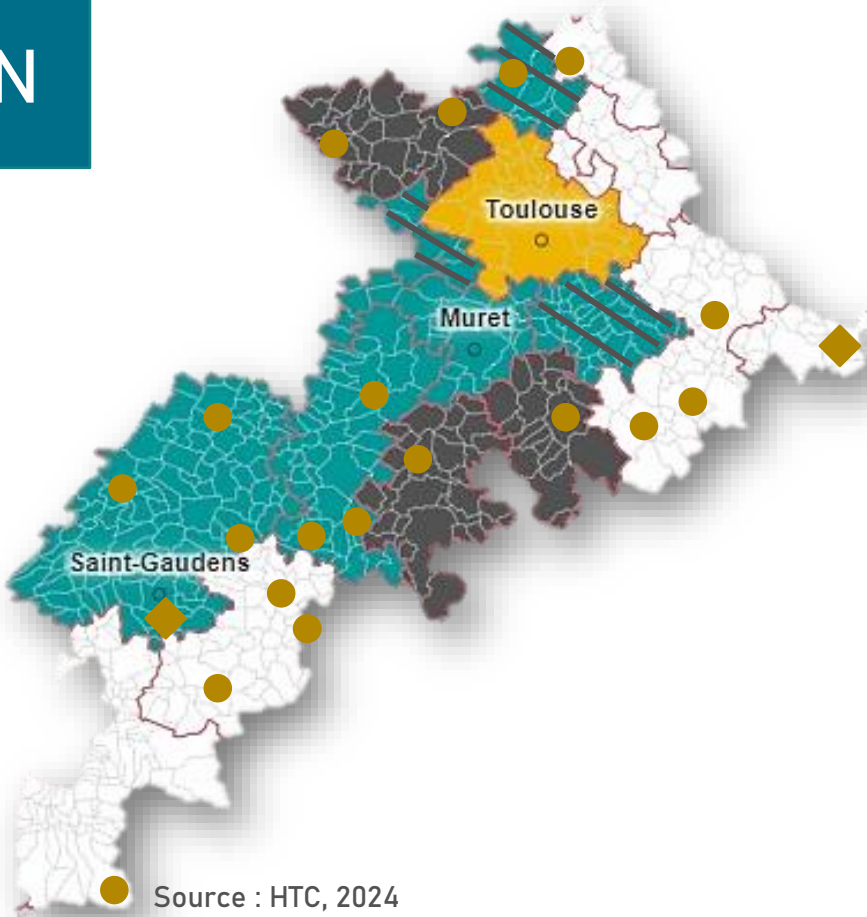
dont 3 PLH en révision

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 Pays Sud Toulousain est un territoire contrasté avec une pluralité de paysages où le nord du territoire est plus urbain, bénéficiant de l'attractivité de la Grande Agglomération Toulousaine, tandis que le sud et l'ouest du territoire sont davantage ruraux, avec des enjeux de baisse démographique et de vacance. Le maillage routier et ferroviaire sur cette partie du territoire conduit à une concentration de l'offre de logements autour de ces axes. Le nord du territoire ainsi que les communes proches des grands axes de transport accueillent une forte part d'actifs travaillant dans le bassin d'emploi toulousain. Il apparaît alors nécessaire de travailler sur la complémentarité et l'équilibre de ces polarités urbaines et rurales.

Le territoire présente des enjeux de recyclage et de mobilisation du bâti existant, notamment des logements vacants, dans un objectif de revitalisation et de mixité fonctionnelle des centres-bourgs.

Le paysage est largement dominé par l'habitat pavillonnaire en dehors des centres-bourgs historiques. Ainsi il est important de favoriser la densification des tissus urbains, afin de lutter contre l'étalement urbain, en privilégiant des formes urbaines plus compactes tout en restant adapté au caractère rural.

Territoire riche en patrimoine, il est nécessaire de travailler son adaptation au changement climatique et aux objectifs de sobriété énergétique (amélioration de la qualité du bâti, confort d'été et thermique).

Les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux dans le rural complexifient la réalisation de projets de logements abordables dans certaines parties du territoire. Le Pays Sud Toulousain se caractérise également par un phénomène de vieillissement significatif qui implique le développement d'une offre en logements adaptés à leurs besoins.

Concernant la politique d'accueil des gens du voyage, le Pays Sud Toulousain est confronté à des stationnements illicites et des grands passages, nécessitant de développer des solutions d'ancrage et une aire de grand passage sur le territoire.

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

TERRITOIRES ET HABITAT

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

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

- Des prix du foncier et de l'immobilier croissants.
- La partie nord du Pays Sud Toulousain bénéficie de l'attractivité toulousaine, influençant des problématiques immobilières et foncières. Le territoire situé le long des axes de transport (A64 et RD920) connaît également une grande attractivité, en opposition avec le sud, les côteaux et l'ouest du Pays, où les communes plus rurales connaissent une baisse démographique et une vacance parfois problématique
- Ces difficultés en matière de mobilité induisent une concentration de logements à Carbone.
- Besoin d'avoir des diagnostics fonciers afin d'identifier les potentialités du territoire.
- Un enjeu à diversifier les typologies de logements à produire (accession abordable, logements conventionnés, logements communaux, etc.)

➤ 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

- Des enjeux liés au renouvellement urbain qui concerne à la fois la reconstruction de la ville sur elle-même (démolition-reconstruction) et le recyclage des ressources bâties et foncières, dans un contexte de sobriété foncière et de lutte contre la consommation de foncier agricole, naturel et forestier.
- Encourager la réhabilitation des friches sur le territoire en s'appuyant sur les outils et dispositifs disponibles.
- S'appuyer sur la présence de logements vacants
- Un besoin d'évolution du bâti pavillonnaire vers des formes urbaines plus compactes et plus denses
- Veiller et encadrer la qualité architecturale des constructions notamment dans un contexte de densification des tissus urbains

➤ 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.)

➤ Orientation 2.1 :

- Mobiliser les logements vacants et vétustes

REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

- Un enjeu à dynamiser les centres-bourgs et développer la mixité fonctionnelle (commerces, restauration, activités, logements, etc.
- Un besoin de communication de manière plus lisible sur les dispositifs et les aides actuellement en place.
- Un territoire multipolaire, avec une volonté de favoriser un équilibre et une complémentarité entre les polarités urbaines et rurales
- Un enjeu à privilégier l'accueil de populations dans les centralités, dans des polarités bien desservies en transports

➤ Orientation 1.4 :

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

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 :

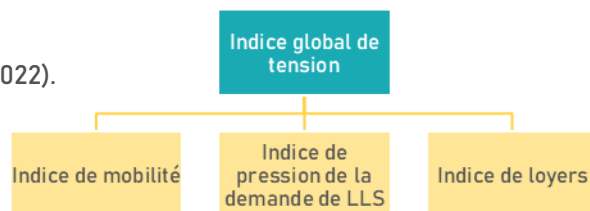
- le taux de mobilité dans le parc social,
- Le niveau de pression de la demande (ratio Demande SNE hors mutations/attribution SNE),
- L'écart entre le niveau de loyer dans le parc social et dans le parc privé.

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 Sud Toulousain. Un desserrement des ménages suivant la tendance actuelle 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 8,4% à 7,4%), et par un accroissement de la restructuration du parc au profit du logement (augmentation du taux de restructuration annuel de 0,36% par an à 0,46% 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 606 et 720 logements par an entre 2025 et 2030.

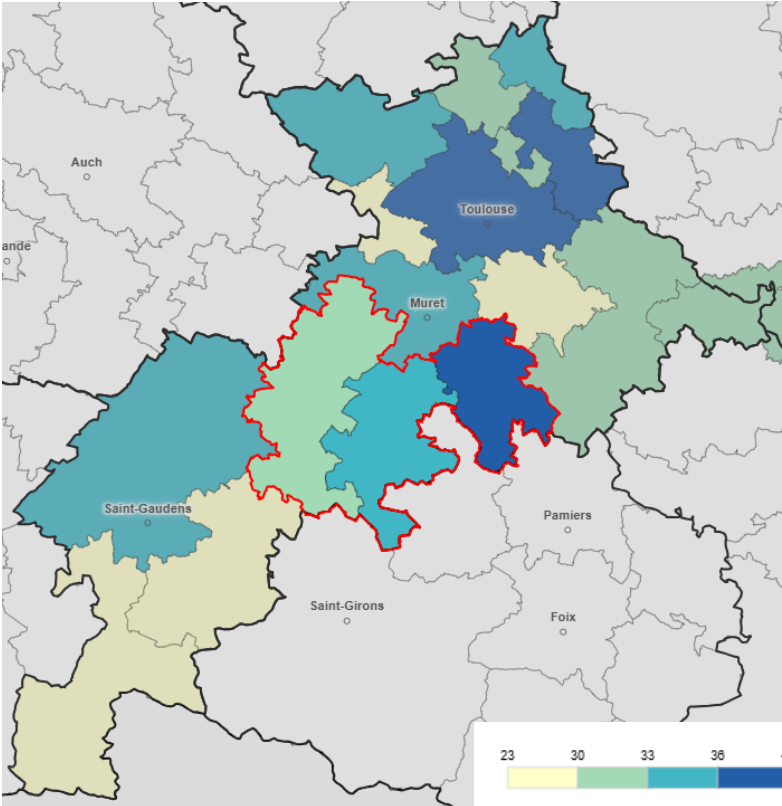
Approche issue d'OTELLO Paramétrages en annexe	2025- 2030 (6 ans)	Soit annuellement
Besoin total 2025-2030	Entre 3635 et 4320 logements sur la période	Entre 606 et 720 logements par an
Besoin en stock 2025-2030	384 logements pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire	64 logements par an pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire
Besoin en flux 2025-2030	Entre 3253 et 3942 logements pour répondre aux besoins en flux	Entre 606 et 721 logements par an pour répondre aux besoins en flux
Evolution démographique	3680 logements pour répondre aux évolutions démographiques	613 logements pour répondre aux évolutions démographiques
Logements destinés à devenir des résidences secondaires (déperdition)	Entre 166 et 183 résidences secondaires supplémentaires	Entre 28 et 31 résidences secondaires supplémentaires
Logements destinés à devenir vacants	De -16 à +360 logements vacants supplémentaires Selon le niveau de réinvestissement	De -3 à +60 logements vacants supplémentaires Selon le niveau de réinvestissement
Besoin en renouvellement	Un besoin diminué de 282 à 578 logements créés par restructuration : Division ou changement d'usage, selon le niveau de réinvestissement	Un besoin diminué de 47 à 96 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 Volvestre	CC du Bassin Auterivain	CC Cœur de Garonne
Part des LLS dans les RP (INSEE, 2019)	4,70%	3,92%	4,62%
Part de la production de LLS dans la production 2017-2022 (mises en service RPLS / logements commencés SITADEL)	3%	9%	5%
Taux de mobilité 2022 (%)	31,22	9,56	27,85
Nb d'attributions hors mutation 2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	49	79	86
Nb de demandes hors mutation au 31/12/2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	323	388	347
Pression de la demande 2022 Hors mutation	6,59	4,91	4,03
Loyer privé moyen de la commune présentant le niveau le plus élevé de l'EPCI (ANIL, 2022)	9,00	9,65	9,00
Loyer moyen parc social (RPLS 2022) Euro/m²	5,71	5,79	5,67
Indice global de tension (base 100 moyenne nationale)	130,82	148,65	120,94
Part des besoins en LLS	34,25%	39,60%	31,28%

Part des besoins en LLS (%)



Part des besoins en LLS dans le Pays Sud Toulousain :

36,5%

LE PARC PRIVE

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

- Une part importante de logements individuels sur le territoire.
- 43% du parc construit après 1990, avec une majorité d'étiquettes DPE en C et en D.
- Renforcer la connaissance et le partage des données (notamment sur les logements vacants).
- Besoin de prendre en compte la part de logements vacants qui se stabilise, notamment dans la CC Cœur de Garonne qui rassemble 3,7% de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2022.
- Des enjeux à préserver le patrimoine tout en permettant son évolution : isolation thermique et production énergétique, adaptation handicap et vieillesse, etc.

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

LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE

- Besoin d'améliorer le parc existant en mobilisant les dispositifs en place sur le territoire pour répondre aux enjeux de santé, environnementaux et de cadre de vie
- Favoriser l'habitat économe (performance énergétiques, utilisation de nouveaux matériaux...) autour de filières locales, s'appuyant sur le savoir-faire de l'artisanat local.

- 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

COPROPRIETES FRAGILES

- Un bâti ancien à réhabiliter : part significative de logements aux DPE E, F et G.
- Fournir aux communes les outils nécessaires pour les guider dans les procédures à suivre.

- 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

- Adapter le parc aux contraintes liées au changement climatique : rénovation énergétique du parc existant, confort d'été et thermique, construction et rénovation bioclimatique
- Des besoins d'adaptation des aides spécifiques pour le confort d'été.
- Manque de connaissance des aides et outils disponibles, ainsi qu'une nécessité d'améliorer la compréhension des ressources actuellement disponibles sur le territoire.
- Des difficultés liées aux coûts de construction élevés.
- 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

- 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 des¹⁰ solutions innovantes

LE PARC PUBLIC

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Une nécessité de développer et diversifier l'offre sociale pour répondre à la demande.
- Des difficultés rencontrées à mobiliser les bailleurs sociaux sur des petites opérations en secteur rural
- 219 logements locatifs sociaux mis en service sur la période 2020-2023 répartis sur l'ensemble des EPCI du territoire SCoT.
- Moins de 40 logements sociaux pour 1 000 habitants sur l'ensemble du territoire du SCoT.

ETAT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Une faible part des petites typologies sur le territoire.
- Une surreprésentation de moyens et grands logements avec 37% de T3 et 40% de T4, contre 16% de T1/T2.
- Un parc social globalement récent avec 63% des logements construits il y a moins de 20 ans.
- Des étiquettes DPE variées avec 53% d'étiquettes A et B, 37% d'étiquettes C et D et 10% d'étiquettes E, F et G.

- Orientation 1.1 - Relancer la production de logement social
- 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

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- Une demande largement représenté par les familles monoparentales et les moins de 40 ans.
- Une tension locative sociale plus faible que sur le reste du département (4,7 à l'échelle du SCoT contre 4,9 à l'échelle départementale)
- Cependant, une disparité sur le territoire avec une tension plus élevée qu'à l'échelle départementale sur la CC Cœur de Garonne (7,6)

- 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

- Une tendance au desserrement des ménages.
- Une part élevée de ménages avec enfants.

➤ Orientation 3.2 :

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

JEUNES

- Le Pays Sud Toulousain affiche une faible part de 15-29 ans dans sa population en comparaison avec la moyenne haut-garonnaise.
- Le territoire rassemble une part relativement élevée de NEETs.

➤ 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

PERSONNES AGEES

- Une augmentation importante de la population de personnes âgées à l'horizon 2050.
- Une part plus importante de retraités seuls de plus de 65 ans qu'à l'échelle départementale
- 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 à la perte d'autonomie et au handicap, 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.
- Une forte part d'ouvriers sur le territoire générant des besoins en logements variés aussi bien en termes de prix que de localisation.

➤ Orientation 3.2 :

- Favoriser l'accession à la propriété

PRIMO-ACCEDANTS

- Une accession à la propriété de plus en plus difficile pour les plus modestes avec un marché immobilier qui se tend et des difficultés d'accès au crédit des ménages.
- Réfléchir au profil des acheteurs et orienter les personnes vers les produits adéquats.

➤ Orientation 3.2 :

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

➤ Orientation 2.1

- Mobiliser les logements vacants et vétustes

MENAGES MODESTES

- Une attention particulière à porter aux personnes seules ou aux familles monoparentales, plus susceptibles de présenter des difficultés (financière, isolement, etc.)
- Des situations de précarité économique plus marquées dans les territoires éloignés de Toulouse.

➤ Orientation 3.2 :

- Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile

LES PUBLICS

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

OFFRE D'HERBERGEMENT

- Une augmentation des besoins en structures pour personnes âgées en lien avec le vieillissement de la population.
- Une offre importante en structures pour personnes en situation de handicap sur l'ensemble du territoire. Une concentration de structures est identifiée sur le bassin de vie de Carbone à Bois-de-la-Pierre et à Rieux.

- Orientation 3.1 :
 - Développer des modalités de prise en charge nouvelles et flexibles pour s'adapter aux besoins
- Orientation 3.4 :
 - Favoriser les expérimentations

LOGEMENT ADAPTE

- Développer des solutions de logements adaptés pour les situations spécifiques notamment les troubles psychiques.
- Offrir un soutien pour l'accès à des logements adaptés aux personnes en situation de handicap.

- Orientation 3.2 :
 - Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile

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 tournés sur le sujet
- ❖ 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)
 - Un 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

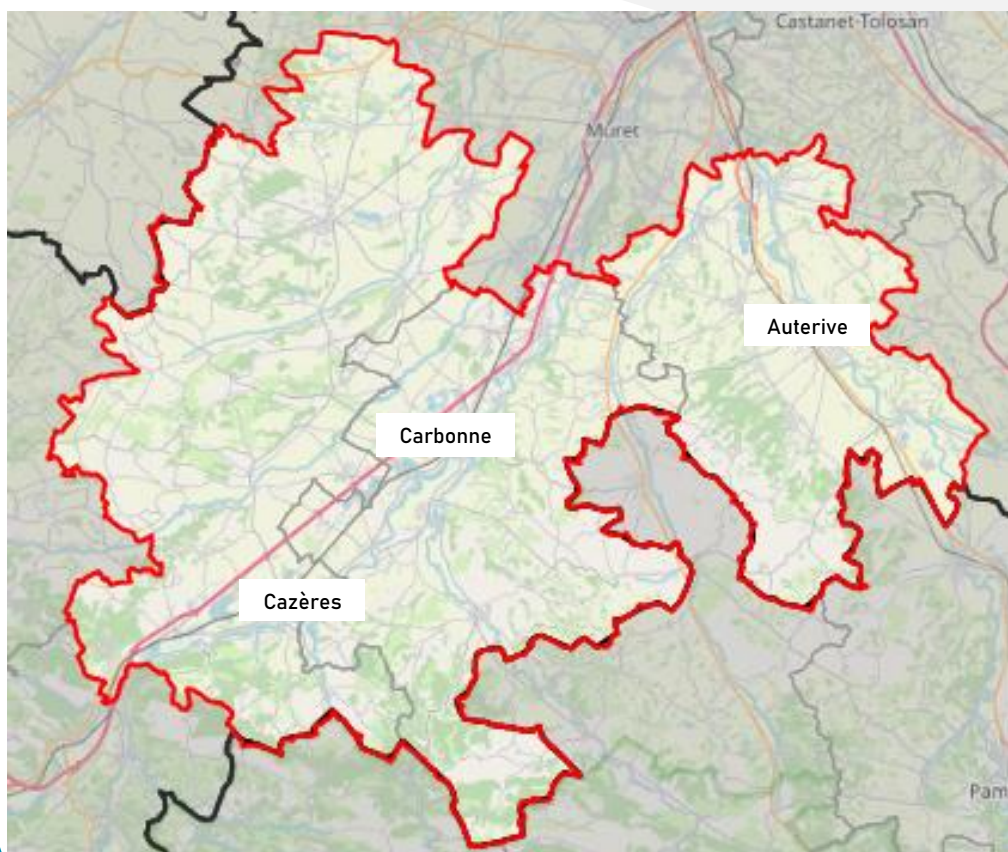
- Orientation 1.3 :
 - Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité
- Orientation 2.1 :
 - Informer, former et accompagner les professionnels, les partenaires et élus sur la priorisation/labellisation des publics.
- Orientation 2.2 :
 - Assurer le 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
<u>ACCUEIL</u> Comme sur l'ensemble du territoire national, le mode de vie itinérant des gens du voyage se maintient en Haute-Garonne, qu'il soit régulier ou occasionnel, en petits groupes ou en groupes élargis.	Le schéma départemental prescrit la réalisation de solutions d'accueil destinés aux gens du voyage : les aires permanentes d'accueil (APA) et les aires de grand passage (AGP). <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	<i>CC du Bassin Auterivain :</i> 10 places <i>CC Cœur de Garonne :</i> 10 places (recommandées) 1 AGP mutualisée aux 3 EPCI
<u>HABITAT</u> Ces dernières années, la place du voyage a évolué dans le mode de vie des gens du voyage avec une sédentarisation croissante de nombreux groupes. En France, on comptabilise environ $\frac{1}{3}$ 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'exclue pas le maintien d'un attachement au mode de vie en caravane ni à l'itinérance de certains groupes.	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. <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	<i>CC du Volvestre :</i> 12 places (dont 10 recommandées) <i>CC du Bassin Auterivain :</i> 10 places <i>CC Cœur de Garonne :</i> 10 places (recommandées)
<u>VOLET SOCIAL</u> Les situations de précarités et les freins à l'accès aux droits sont plus fréquents parmi les gens du voyage et en lien étroit avec leur mode d'habitat, qu'il soit itinérant ou sédentaire. Difficultés d'accès à une domiciliation, non recours aux soins, scolarisation perlée, insertion professionnelle fragile ou encore difficultés d'accès aux droits sociaux, l'accompagnement des gens du voyage dans leur accès aux droits est un enjeu de premier plan en Haute-Garonne.	Le 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. <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	

FOCUS TERRITOIRES

PAYS SUD TOULOUSAIN



© DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

CC du Volvestre

AMENAGEMENT		PARC PRIVE		PARC PUBLIC		MENAGES ET PUBLICS	
Rappel PLH		En cours d'élaboration (PLH) Prescription en 2019					
Orientations prioritaires		➤ Orientation 1.4 : • 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 • Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble	➤ Orientation 2.1 : • Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable • 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 2.2 : • Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)	➤ Orientation 1.1 - Relancer la production de logement social • 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	➤ 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 ➤ Orientation 3.2 : • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale		
Enjeux spécifiques à l'EPCI		• Renforcer l'attractivité et l'accessibilité des centres-bourgs	• Améliorer et développer l'offre locative à loyers maîtrisés dans le parc privé ancien • Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé	• Développer l'offre locative sociale en centre-bourg	• Le territoire rassemble une part relativement élevée de NEETs. • Promouvoir l'accession sociale à la propriété		

CC du Bassin Auterivain

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
	En cours d'élaboration (PLH) Prescription en 2022			
Pistes d'orientation pour le futur PLH	1 598 résidences principales supplémentaires recensées entre 2015 et 2021 sur l'EPCI - Revitaliser certains centres-bourgs qui subissent une perte d'attractivité et certains îlots/rues qui présentent des premiers signes de dévitalisation	Rénover l'habitat existant dans toutes ses formes (rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, sortie de vacance structurelle, copropriétés fragiles et dégradées)	Diversifier l'offre sociale : logements locatifs sociaux, logements communaux, logements privés conventionnés, logements abordables	- Une croissance démographique importante sur la période 2011-2021 qui pose des enjeux en termes de logement des nouveaux arrivants - Un enjeu à loger les jeunes ménages (entre 18 et 30 ans), afin d'assurer leur parcours résidentiel
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.4 : - 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 - Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble	➤ Orientation 2.1 : - Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable - 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 2.2 : - Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)	➤ Orientation 1.1 - Relancer la production de logement social - 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	➤ 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 ➤ Orientation 3.2 : - Favoriser l'accession à la propriété - Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale
Enjeux spécifiques à l'EPCI	Revitaliser les centres-bourgs, en perte d'attractivité et de disponibilité foncière	Intervenir sur le parc ancien et vacants, ainsi que les copropriétés dégradées	- Etoffer l'offre de logements locatifs sociaux avec de petites typologies (T2-T3) - Produire du PLAI	- Une croissance démographique importante sur la période 2015-2021, qui pose des enjeux de logements des nouveaux arrivants - Loger les jeunes

CC Cœur de Garonne

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Rappel PLH 2019-2025	- Maintenir l'offre foncière - Réflexion sur les densités de construction	- Réduire la vacance - Améliorer l'habitat - Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien - Lutter contre l'habitat indigne	- Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien - Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements	Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie

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

CC Cœur de Garonne	2019-2025	1 500 logements à produire entre 2019 et 2024	300 logements par an
--------------------	-----------	---	----------------------

Les orientations du PLH (2019-2025)

Poursuivre une politique d'attractivité résidentielle forte en diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie

Diversifier le parc pour répondre à davantage de besoins

Engager une politique de réhabilitation et de remise à niveau du parc de logements anciens occupés

Garantir l'opérationnalité du PLH

CC Cœur de Garonne

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.4 : • 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 • Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble	➤ Orientation 2.1 : • Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable • 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 2.2 : • Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)	➤ Orientation 1.1 - Relancer la production de logement social • 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	➤ 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 ➤ Orientation 3.2 : • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• Développer une politique volontariste pour faciliter l'accès au foncier par les bailleurs sociaux	• Poursuivre le traitement des copropriétés dégradées et mettre en place une veille sur le parc récent développé • Poursuivre le travail de lutte contre l'insalubrité	• Travailler sur la maîtrise foncière et les outils d'urbanisme pour atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux	• Adapter l'offre de logement aux situations des ménages à faibles revenus • Répartir l'offre de logement adaptée aux familles nombreuses

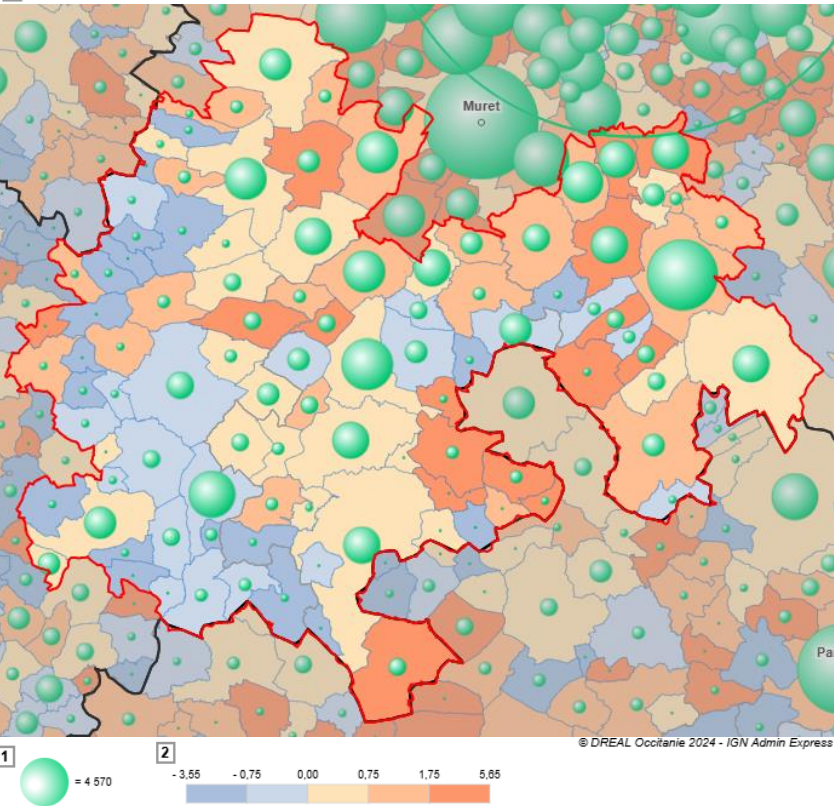
LES DONNEES CLEFS DE DIAGNOSTIC

- 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 Sud Toulousain recense 101 271 habitants représentant 7,1% de la population départementale.
- Sa population a connu une croissance démographique de 0,8% entre 2015 et 2021 dont 0,1% est lié au solde naturel et 0,7% est lié au solde migratoire.
- La population augmente a un rythme inférieur à celui de l'échelle départementale.
- Globalement, les communes au sud du territoire sont celles connaissant une baisse démographique, en raison notamment de l'éloignement de la Grande Agglomération Toulousaine et de la proximité avec le Pays Comminges Pyrénées, connaissant également une variation annuelle faible.

1 Population municipale, 2022 (hab.) - Source : Insee - RP (exploitation principale)
2 Evol. de la pop. en moy an. 2016-2022 - Source : Insee RP



Source : Insee 2021	Population 2021	Population 2015	Variation annuelle 2015/2021	Variation annuelle 2010/2015
CC du Volvestre	31 322	29 571	+0,4%	0,0%
CC du Bassin Auterivain	34 259	30 862	+1,5%	+0,2%
CC Cœur de Garonne	35 690	34 402	+0,3%	-0,3%
Pays Sud Toulousain	101 271	94 835	+0,8%	+0,1%
Haute-Garonne	1 457 716	1 334 662	+1,2%	+1,4%

Les dynamiques démographiques

Source : Insee 2021	CC du Volvestre	CC du Bassin Auterivain	CC Cœur de Garonne	Pays Sud Toulousain	Dynamiques 2015-2021	Contribution à la variation annuelle	Haute-Garonne
Personnes seules de moins de 40 ans % 2021	4%	5%	4%	4%	+0,2% 	4%	18%
Couples sans enfant % 2021	29%	28%	28%	28%	+0,6% 	24%	24%
Familles avec enfants % 2021	31%	32%	30%	31%	-2,2% 	2%	23%
Familles monoparentales % 2021	10%	10%	11%	10%	+1,7% 	26%	10%
Personnes seules de 40 à 65 ans % 2021	12%	12%	13%	12%	+1,0% 	21%	13%
Retraités seuls de plus de 65 ans 2021	13%	12%	14%	13%	+1,3% 	24%	12%

Sur 100 ménages arrivés entre 2015 et 2021, 26 sont des familles monoparentales

Les habitants du territoire

Indicateurs	Données – Source : Insee 2021
Actifs résidents travaillant hors et dans leur commune de résidence	80% des actifs travaillent hors de leur commune 20% des actifs travaillent dans leur commune
Revenus médians	Le revenu médian par unité de consommation est de 23 240€.
Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Le taux de pauvreté est de 12,5% dans la CC du Volvestre, 10,2% dans la CC du Bassin Auterivain, 12,0% dans la CC Cœur de Garonne.

Les statuts d'occupation

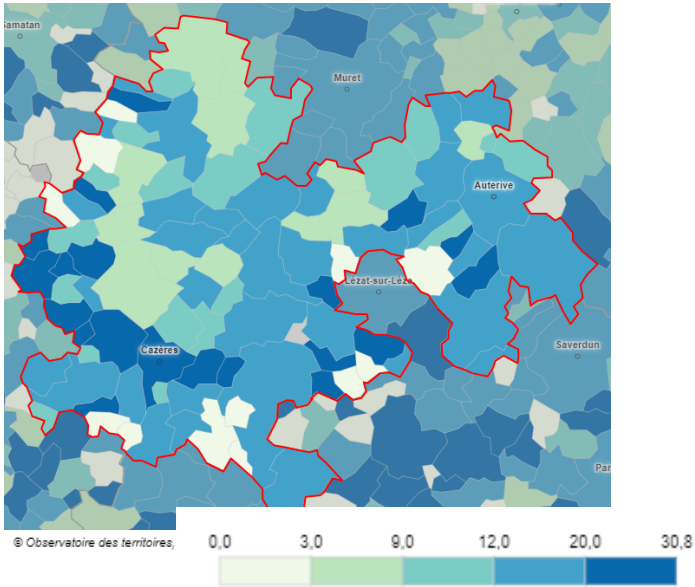
Source : Insee 2021	Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc HLM	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
CC du Volvestre	9 417	73,0%	2 548	19,8%	631	4,9%
CC du Bassin Auterivain	10 280	73,5%	2 757	19,7%	675	4,8%
CC Cœur de Garonne	10 911	73,2%	2 985	20,0%	706	4,7%
Pays Sud Toulousain	30 608	73,2%	8 290	19,8%	2 012	4,8%
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 Pays Sud Toulousain affiche une faible part de 15-29 ans dans sa population en comparaison avec la moyenne haut-garonnaise : 13,3%, soit 8% de moins qu'en Haute-Garonne.
- De la même manière, on note une plus faible part d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (8,6%) par rapport à la moyenne départementale.
- Toutefois, le territoire rassemble une part relativement élevée de NEETs, notamment dans la CC du Volvestre (15,1%) soit 2% de plus qu'en Haute-Garonne. Ce taux peut indiquer des difficultés d'intégration des jeunes sur le marché du travail ou une accessibilité réduite aux formations, qu'il convient de développer.

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

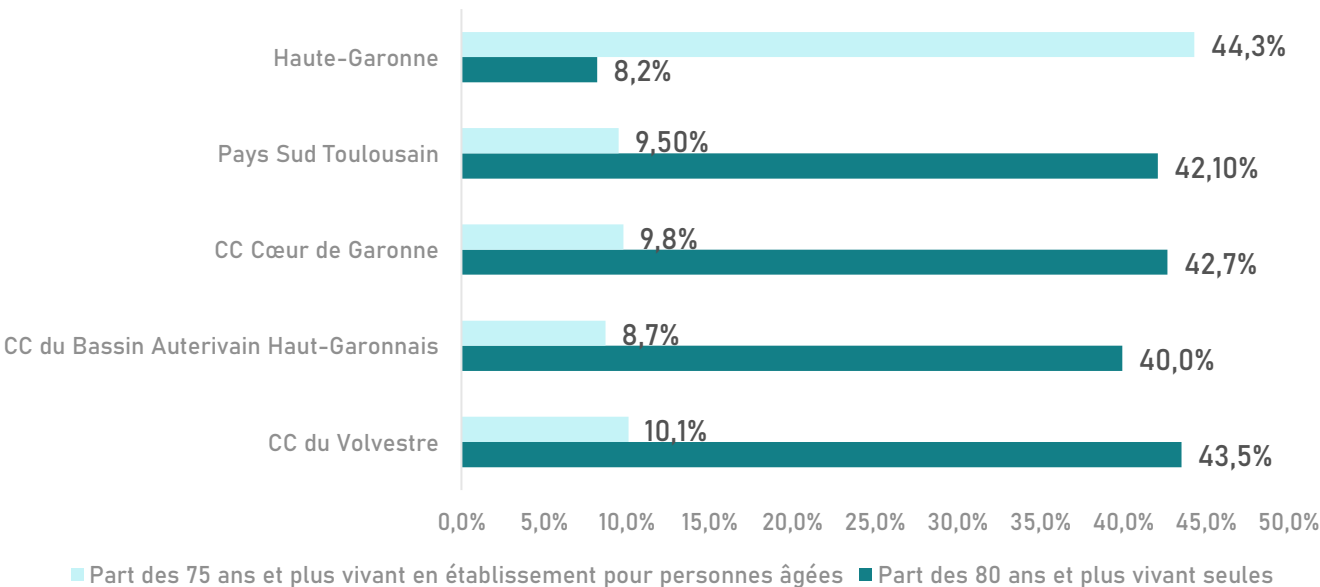
Source : Insee, RP 2010-2015-2021



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 du Volvestre	8,6%	→	15,1%	↓ -1,6%	13,3%	↓ -0,1%
CC du Bassin Auterivain	9,1%	↗ +0,1%	14,3%	↓ -2,3%	14,1%	↓ -0,4%
CC Cœur de Garonne	8,0%	↗ +0,1%	14,4%	↓ -4,4%	13,1%	↓ -0,4%
Pays Sud Toulousain	8,6%	↗ +0,1%	14,7%	↓ -2,7%	13,5%	↓ -0,3%
Haute-Garonne	12,9%	↓ -0,5%	13,2%	↓ -0,8%	21,3%	↓ -0,3%

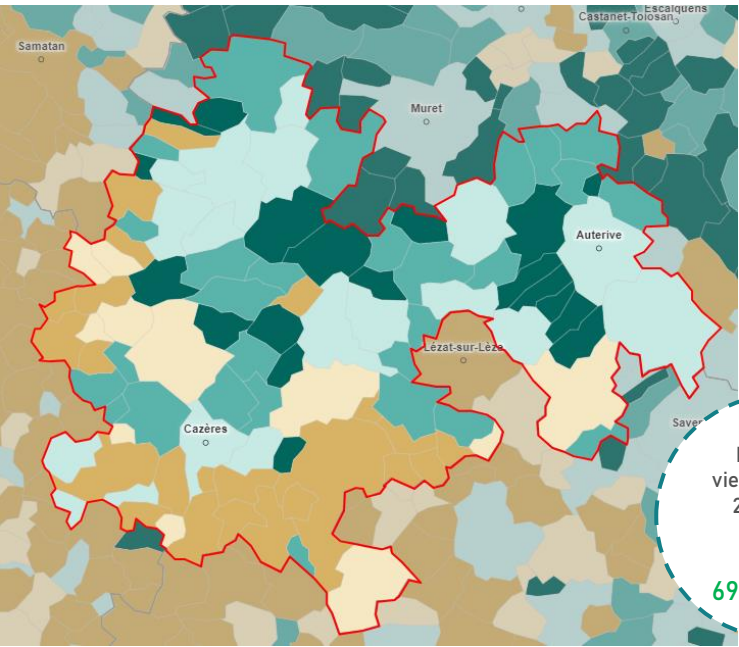
Les personnes âgées et les résidences dédiées

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



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

Source : Insee, RP 1968-2021



Indice de vieillissement 2015-2021

69 → 78

© Observatoire des territoires, ANCT 2024 - IGN Admin Express



- 42,1% des plus de 80 ans vivent seuls en 2021 contre 34,5% en 2015.
- 9,5% 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 17 demandeurs du FSL Maintien à domicile en 2023 (secret statistique concernant les bénéficiaires).

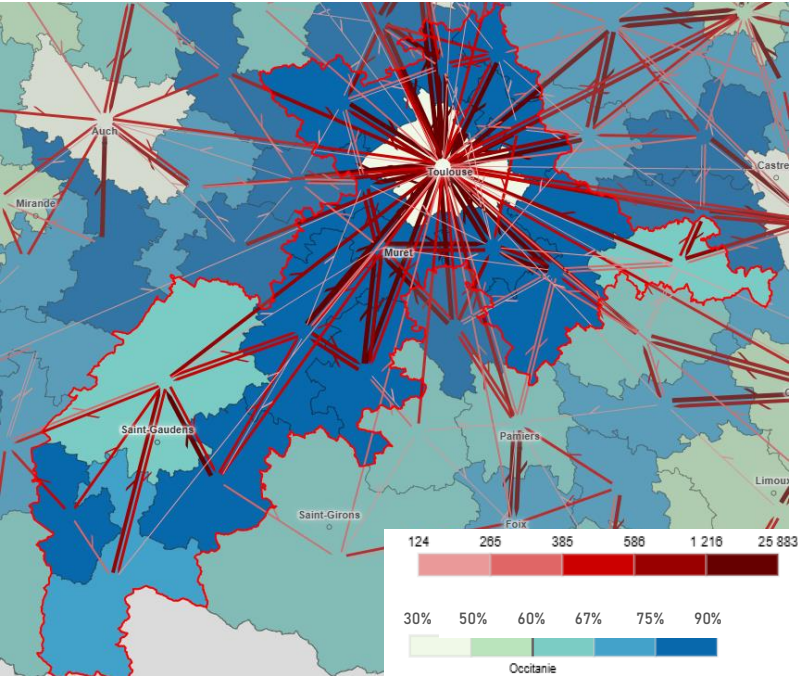
Liens du territoire avec les principaux pôles d'emplois

Indicateurs	Données – Source INSEE 2021	ENJEUX TERRITORIALISES	INTENSITE DE L'ENJEU
Nombre d'emplois et évolution 2015-2021	23 611 emplois en 2021 contre 22 282 en 2015 Augmentation de 5,63% entre 2015 et 2021	Un enjeu identifié par le SCoT (approuvé en 2018) de rééquilibrage de l'emploi entre la Grande Agglomération Toulousaine et le Pays Sud Toulousain, via la création de pôles économiques majeurs au sein de chaque bassin de vie	
Nombres actifs	43 073 actifs occupés dans les 15-64 ans en 2021 contre 39 682 en 2015	Un enjeu à loger tous les actifs, via une offre diversifiée et adaptée aux ressources des travailleurs	
Evolution de l'indicateur concentration emploi	55 emplois pour 100 actifs occupés	Un objectif de 3,5 emplois par habitant dans le SCoT non-atteint, à remobiliser	

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 concentrées sur le pôle d'emploi de Toulouse

25% des actifs résidant dans le Pays Sud Toulousain travaillent dans la Grande Agglomération Toulousaine (dont 22% à Toulouse Métropole)*

72,5% des personnes travaillant dans le Pays Sud Toulousain viennent de ce territoire, le reste habitant à Toulouse Métropole

*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

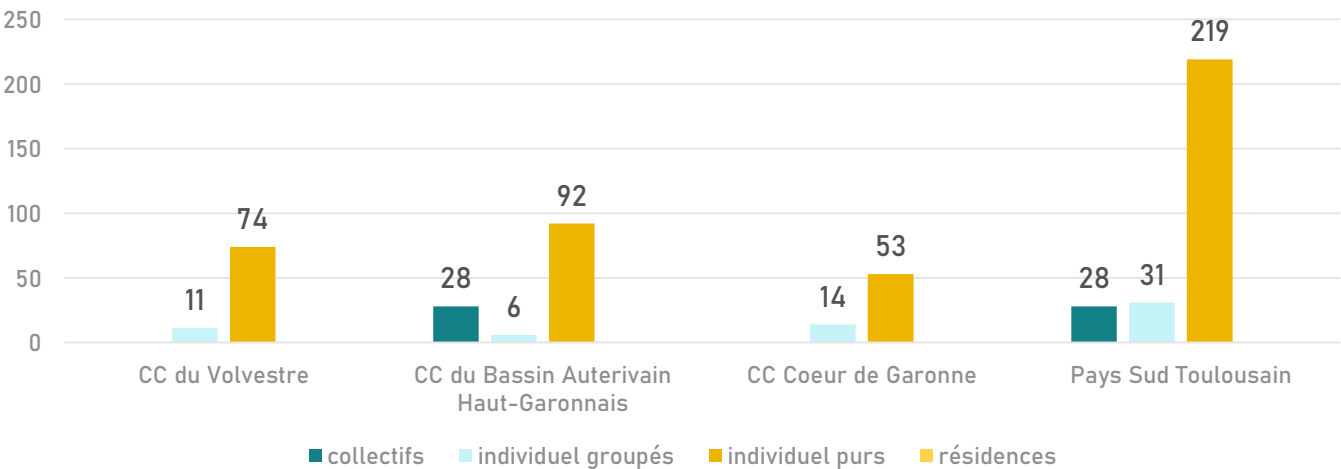
La consommation foncière pour le logement

Sur le Pays Sud Toulousain, + 653 ha consommés sur la période 2011-2020, dont 493 ha pour l'habitat

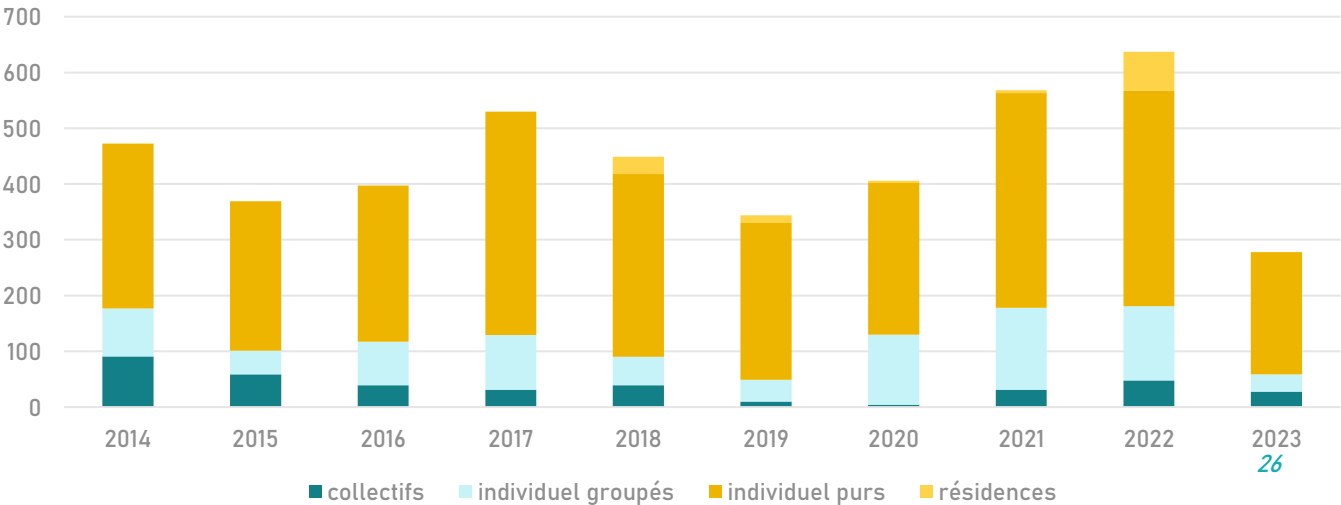
Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols, PNB, 2011-2020

	CC du Volvestre	CC du Bassin Auterivain	CC Cœur de Garonne	Pays Sud Toulousain	Haute-Garonne
Part des surfaces artificialisées pour l'habitat	71,9%	71,5%	83,5%	75,5%	70,3%
Espace total artificialisé lié à l'habitat	145,0 ha	170,7 ha	177,4 ha	493,1 ha	4 064,2 ha
Nombre de m² artificialisés par logement supplémentaire	773 m²	644 m²	936 m²	768 m²	312 m²
Nombre de logements par hectare artificialisé	13	16	11	13	32

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



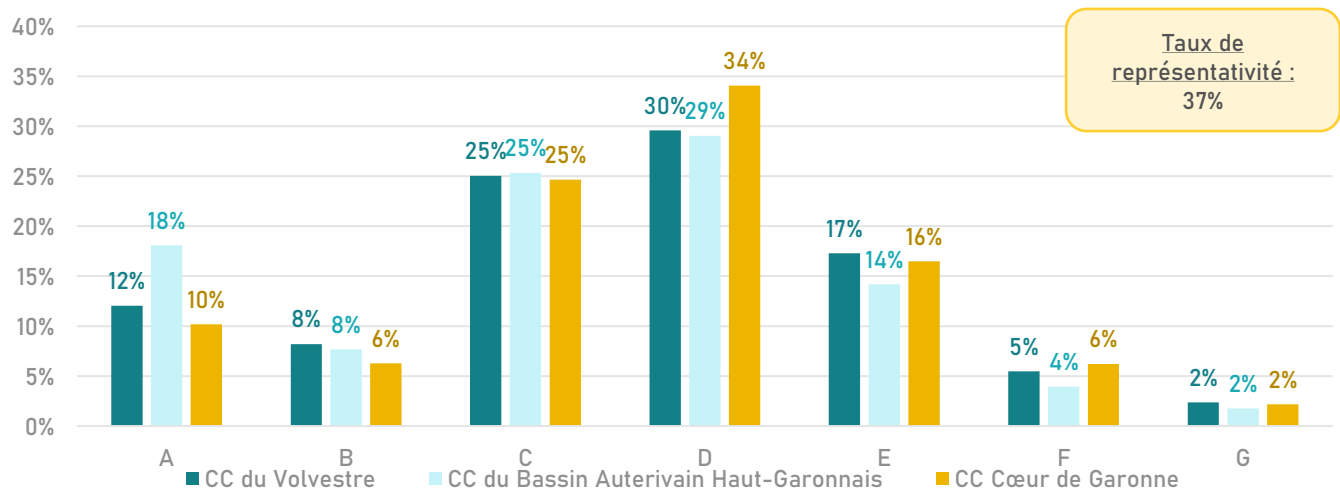
Logements commencés dans le Pays Sud Toulousain (Sitadel, 2023)



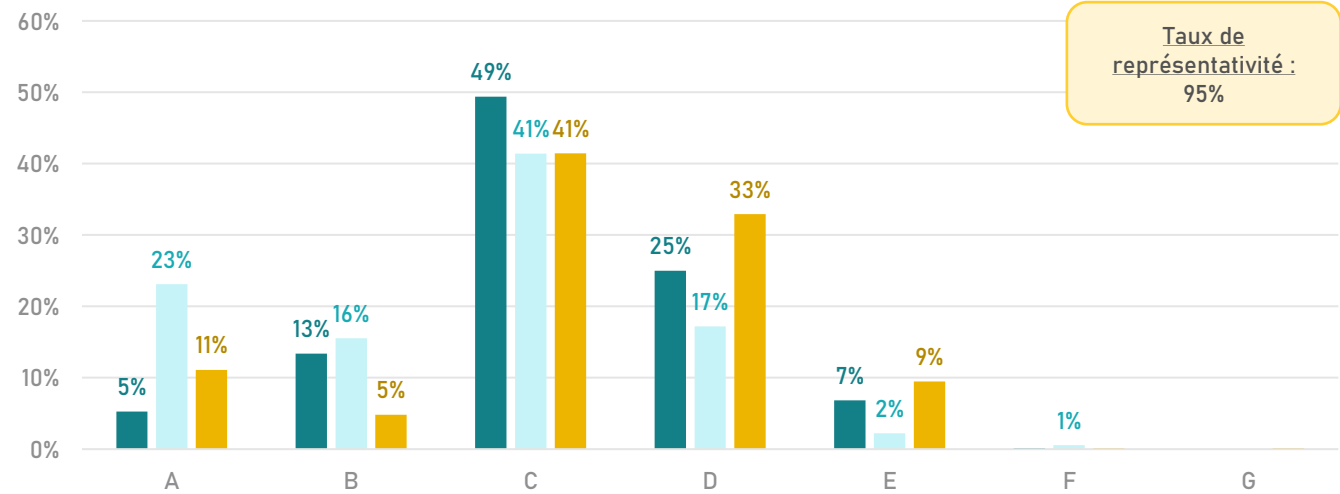
L'état du parc existant et les phénomènes de vacance

Source : LOVAC 2024	CC du Volvestre	CC du Bassin Auterivain	CC Cœur de Garonne	Pays Sud Toulousain	Haute-Garonne
Logements vacants depuis plus de 2 ans (2022)	3,1%	2,4%	3,7%	3,0%	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

5 131 ménages en situation de précarité énergétique logement soit 12,3% de la population du territoire

Demandeurs et bénéficiaires du FSL Energie – Source : CD31 2023

316 demandeurs FSL Energie et 255 bénéficiaires

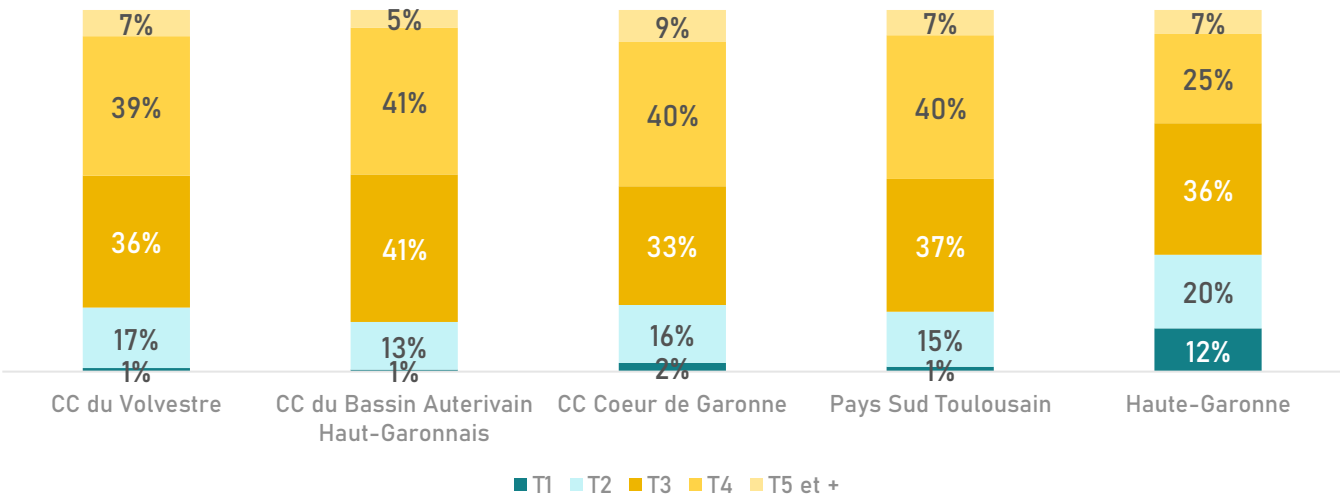
Copropriétés dégradées – Source : Infocentre Anah 2023, CD31 2019

81 copropriétés catégories C et D dans le Pays Sud Toulousain, sur un total de 156 copropriétés (pour 3 878 à l'échelle du département).

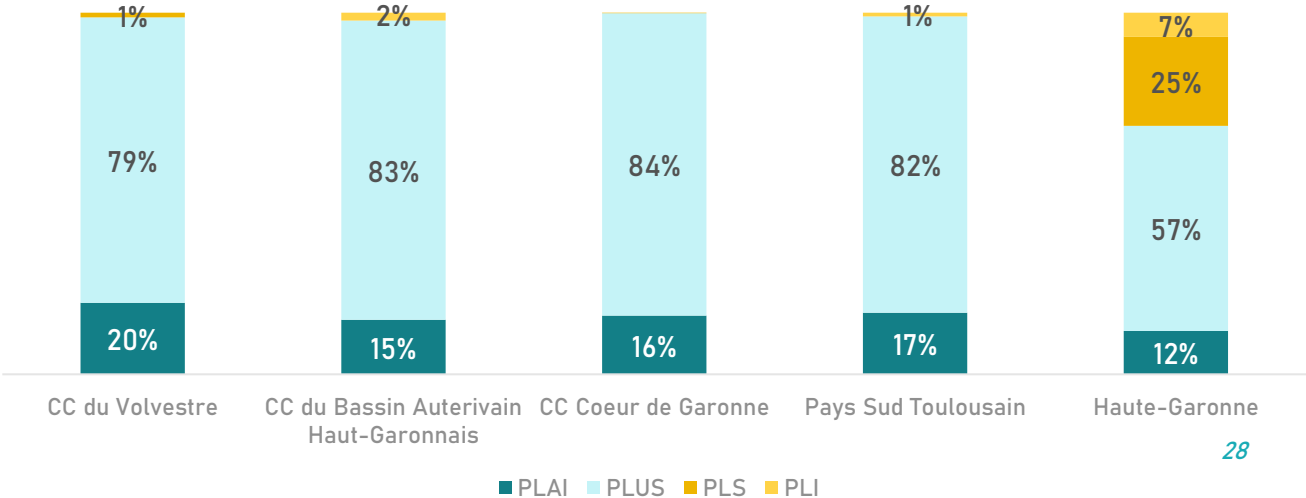
L'offre locative sociale

Source : RPLS 2023	CC du Volvestre	CC du Bassin Auterivain	CC Cœur de Garonne	Pays Sud Toulousain	Haute-Garonne
Nombre de logements locatifs sociaux	718	736	738	2 192	101 444
Répartition du parc social par typologies	T1 : 7 T2 : 120 T3 : 262 T4 : 277 T5 et + : 52	T1 : 4 T2 : 97 T3 : 300 T4 : 299 T5 et + : 36	T1 : 18 T2 : 118 T3 : 242 T4 : 295 T5 et + : 65	T1 : 29 T2 : 335 T3 : 804 T4 : 871 T5 et + : 153	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	86	66	67	219	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



- 1 377 demandes sur le territoire pour 361 attributions (31/12/2023, avec et hors mutations)
- L'EPCI qui concentre le plus de demandes est la CCBA avec 525 demandes, soit 38% des demandeurs du périmètre d'analyse.
- Une demande largement représentée par les familles monoparentales et les moins de 40 ans.

Situation actuelle	Part	Niveau de tension
Loc. HLM	23%	3,6
Parc Privé	41%	4,7
Propriétaire occupant	7%	4,1
Hébergé en structure	2%	3,0
Statuts précaires (logé, sans logement propre)	28%	3,0

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

45
3,3% des demandeurs

4 174 - 7,4% HG

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

337
24,5% des demandeurs 11 481 - 20,6% HG

- Demande liée à une séparation du couple

82
6,0% des demandeurs 1 611 - 2,9% HG

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

29
2,1% des demandeurs

1 868 - 3,4% HG

60 ans et +

- Personnes seules demandant un T2
151 - 11,0% des demandeurs 3 066 - 5,5% HG
- Personnes seules demandant un T3
41 - 3,0% des demandeurs 808 - 1,5% HG
- Couples sans enfant demandant un T2
10 - 0,7% des demandeurs 338 - 0,6% HG
- Couples sans enfant demandant un T3
25 - 1,8% des demandeurs 693 - 1,2% HG

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

- Demandant un T2
25
1,8% des demandeurs
628 - 1,1% HG
- Demandant un T3
8
0,6% 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)

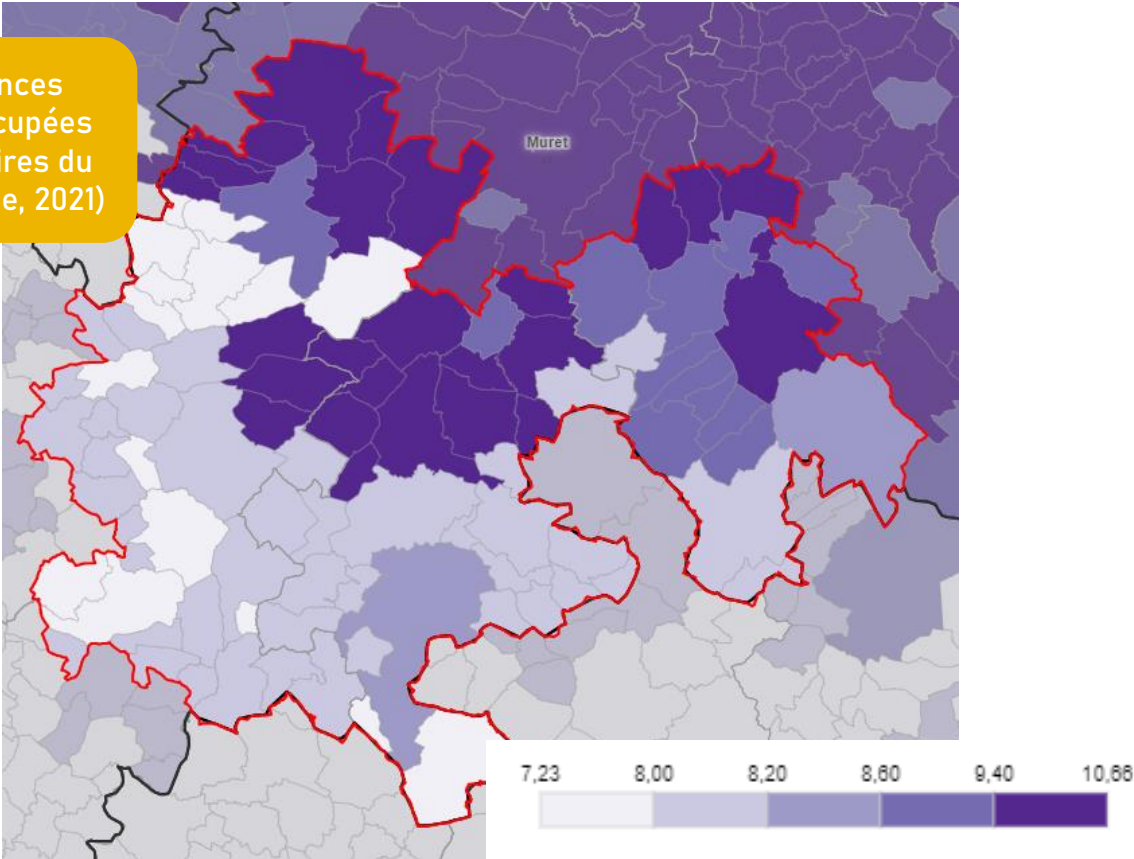
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CC du Volvestre	51,0 (1 attribution)	4,8	4,3	1,1	6,0
CC du Bassin Auterivain	Absence d'attribution	6,4	3,3	1,8	9,0
CC Cœur de Garonne	Absence d'attribution	13,4	7,3	4,2	3,2
Pays Sud Toulousain	125,0	6,5	4,4	1,7	5,2
Haute-Garonne	3,8	6,5	3,9	6,1	6,1

Le parc locatif privé et l'accession 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

8 290 résidences principales occupées par des locataires du parc privé (Insee, 2021)



© DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

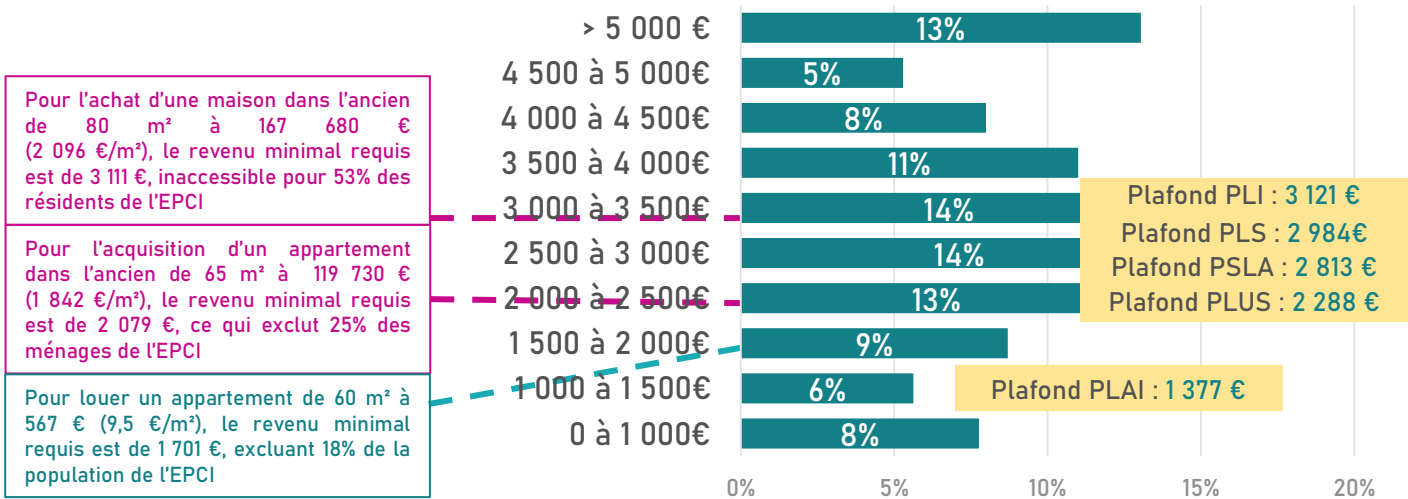
Source : ANIL, SeLoger, Leboncoin 2023 (PictoStat) DV3F 2021-2023

En €/m²

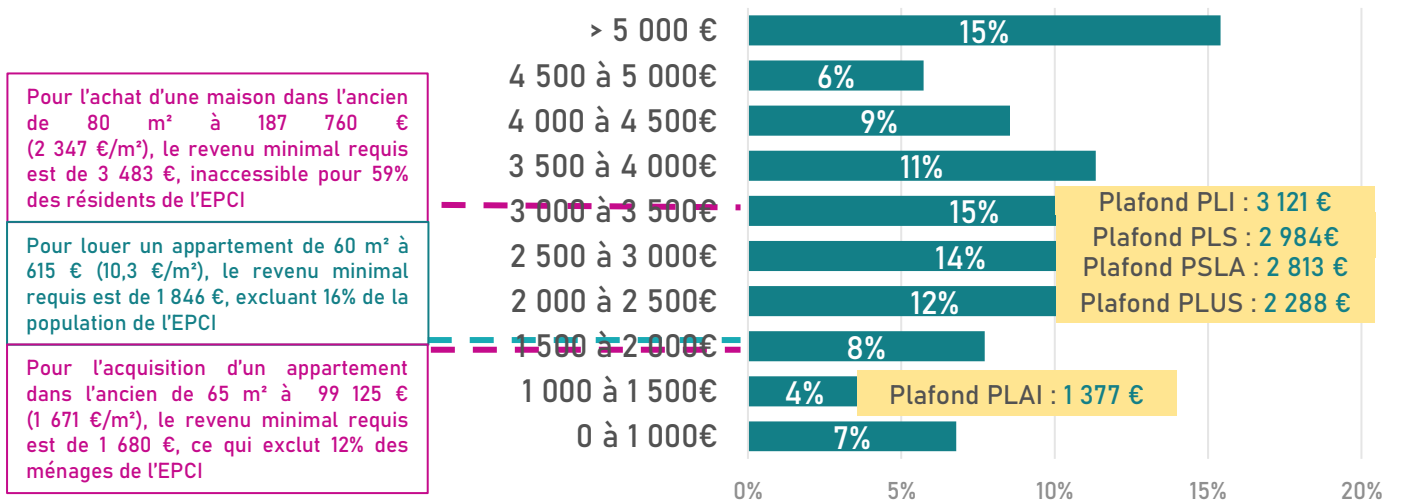
	Loyer d'annonce appartements type 2018-2023	Loyer d'annonce maisons type 2018-2023	Prix médian appartements type 2021-2023	Prix médian maisons anciennes 2021-2023
CC du Volvestre	9,5 €	8,6 €	1 842 €	2 096 €
CC du Bassin Auterivain	10,3 €	9,0 €	1 525 €	2 347 €
CC Cœur de Garonne	9,4 €	8,4 €	1 530 €	2 022 €
Pays Sud Toulousain	9,7 €	8,7 €	1 632 €	2 155 €
Haute-Garonne	9,8 €	8,7 €	2 895 €	2 816 €

L'accès au logement au regard des revenus des ménages

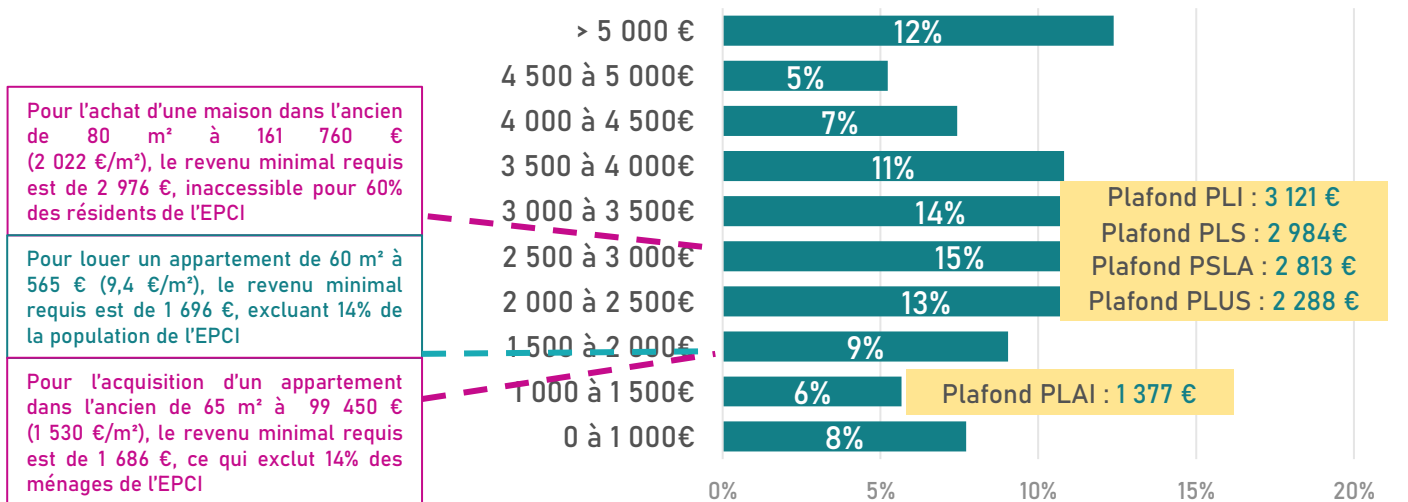
CC du Volvestre (FILOSOFI, 2021)



CC du Bassin Auterivain (FILOSOFI, 2021)



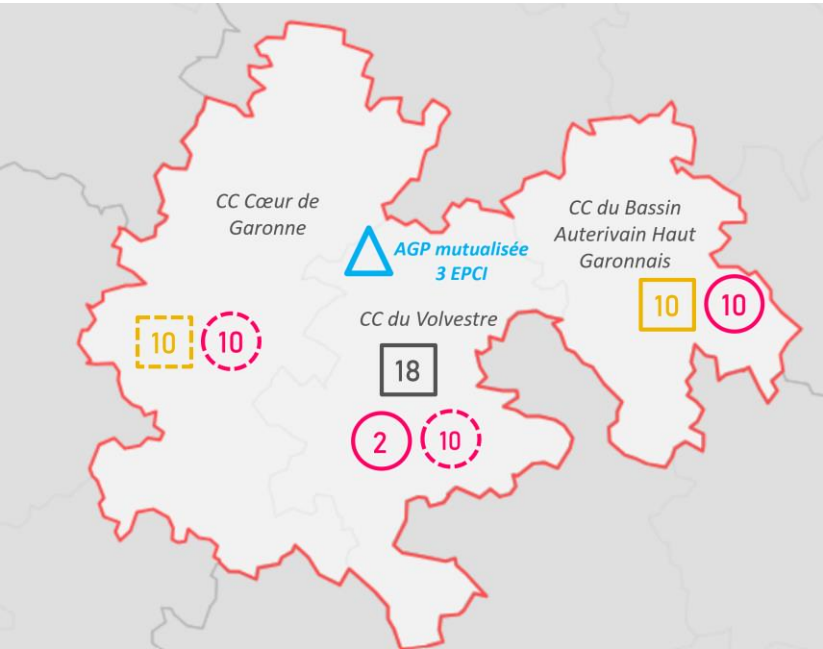
CC Cœur de Garonne (FILOSOFI, 2021)



- 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, meilleurtaux, FILOSOFI 2021

Cartographies des équipements et problématiques rencontrées par les Gens du Voyage

1 aire existante - 18 places

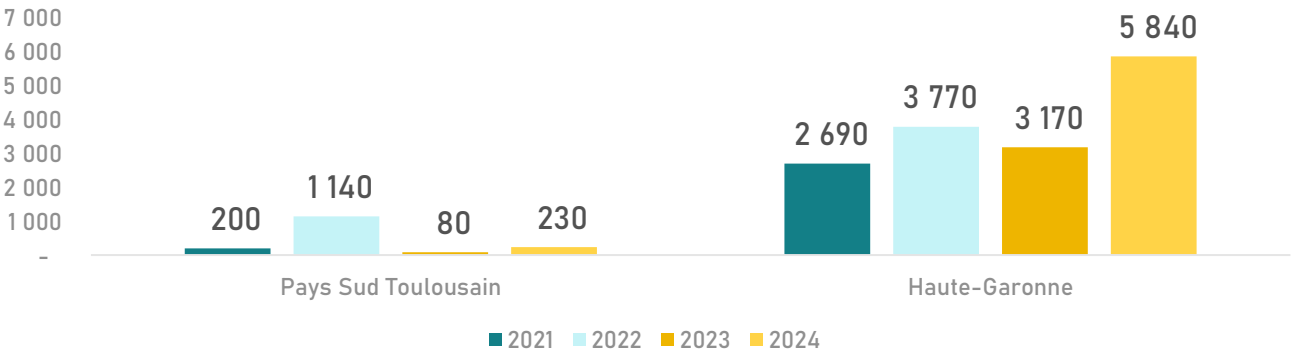


- XX Places d'accueil existantes
- △ AGP à créer
- XX Places d'accueil à créer
- XX Places d'accueil recommandées
- XX Places d'ancrage à créer
- XX Places d'ancrage recommandées

	Existant	Prescriptions SDAHGV 2025 - 2030
Grand passage		1 AGP (4ha)
Passage	1 APA 18 places	1 APA : 10 places + 1 APA recommandée : 10 places
Ancrage		12 places + 20 places recommandées

Les grands passages

Estimations de grands passages (MOUS, 2024)



La sédentarisation*

Des situations d'ancrage de locataires et propriétaires : *Carbonne, Lavelanet-de-Comminges, Montesquieu-Volvestre, Laffite-Vigordane, Grépiac, Auterive, Puydaniel, Le Vernet, Cintegabelle, Gaillac-Toulza, Grazac, Miremont, Beaumont-sur-Lèze*

Le mal-stationnement*

Des ménages sans droit ni titre, en mal-stationnement, etc. : *Rieux-Volvestre, Auterive*

*selon les données de la MOUS départementale

ANNEXES

Programmes et plans sur le territoire



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

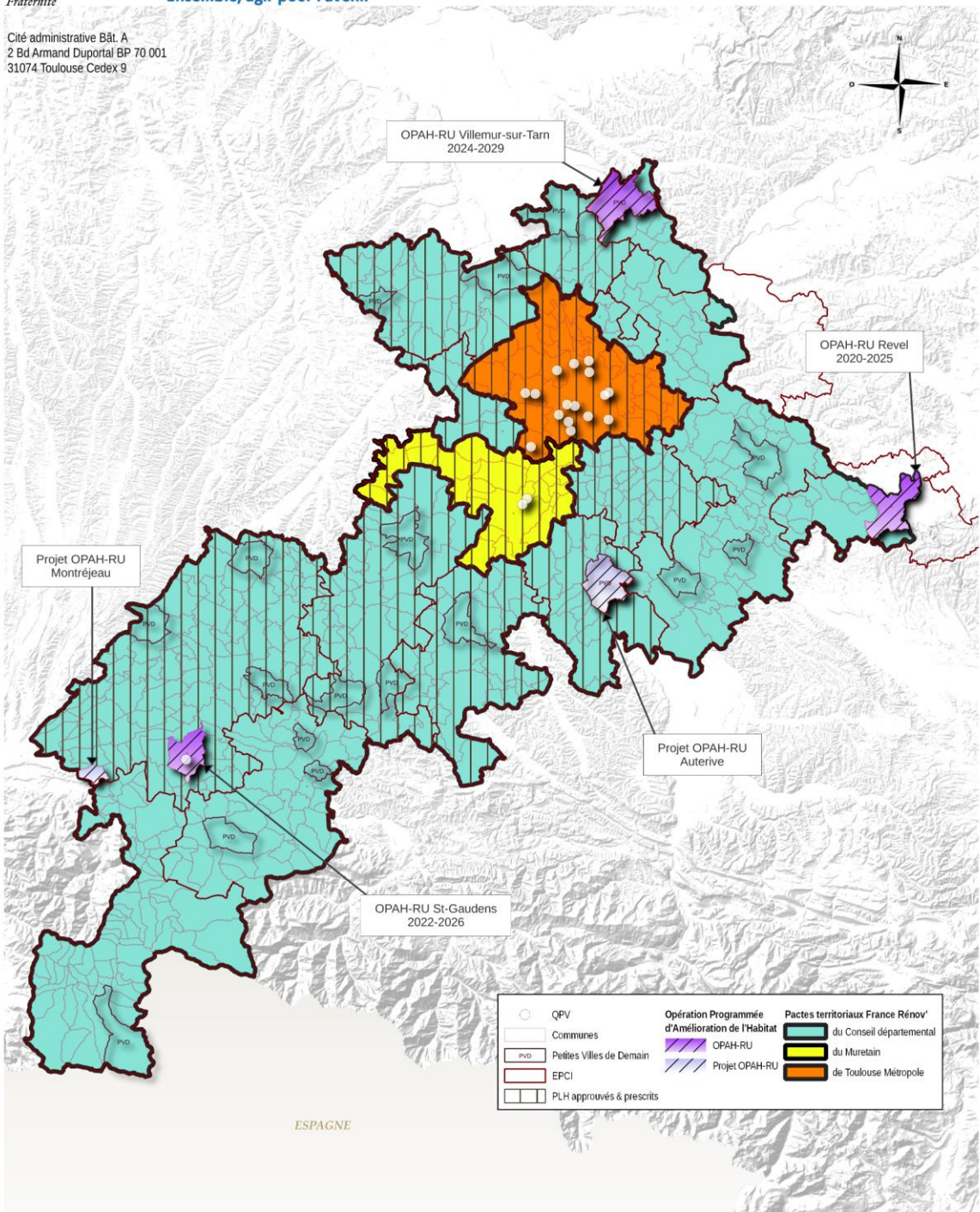
Cité administrative Bât. A
2 Bd Armand Duportal BP 70 001
31074 Toulouse Cedex 9

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne



Ensemble, agir pour l'avenir

Les périmètres des politiques de l'Habitat en 2025



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

0 50 Km

Glossaire et explications des dispositifs

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

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

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

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

Les Résidences sociales « classiques »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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