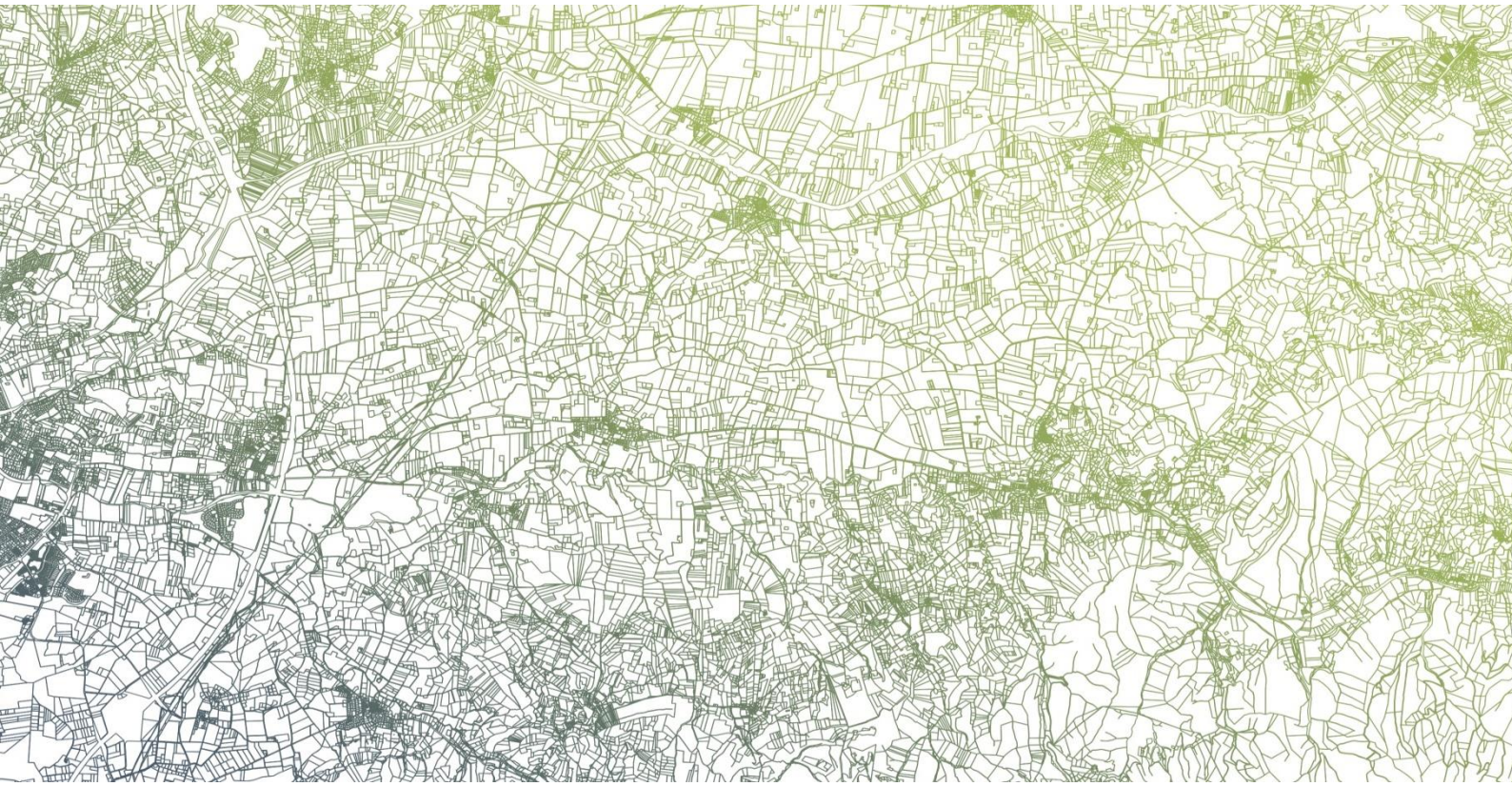
HAUTS TOLOSANS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2031

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS TOLOSANS

DIAGNOSTIC



Eohs

2024

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

Objectifs et contenu du PLH 3
Un contexte législatif qui positionne la CCHT en chef de file de la politique Habitat 4

LES ATTENDUS DU PLH DE LA CCHT 8

La prise en compte des obligations règlementaires 8
La méthode d'élaboration du diagnostic 12

PARTIE 1 - LE PEUPLEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE 15

Un territoire à la fonction résidentielle marquée et fortement polarisé en termes d'emploi 16
Une croissance démographique dynamique 17
Un profil familial dominant 20

PARTIE 2 - LE PARC DE LOGEMENTS, SES EVOLUTIONS ET SON UTILISATION 25

Un parc de logements qui explique les différences de peuplement 26
Un parc privé ancien nécessitant une vigilance 30

PARTIE 3 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE 34

Une production de logements irrégulière 35
Une consommation foncière importante 37
Analyse rétrospective du point mort sur la CCHT 38

PARTIE 4 - LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT – 41

Un marché de l'accession en croissance 42
Un marché locatif privé assez peu développé 44
Une offre locative sociale peu développé et inégalement répartie 44
Une pression de la demande locative sociale modérée mais en progression régulière 45
L'accession dans le parc privé 47

PARTIE 5 - L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES 51

Une difficulté pour maintenir une population jeune sur le territoire 52
Un vieillissement de la population induisant des besoins 52
La question du handicap et de la perte de mobilité 54
Les ménages en situation de grande précarité socio-économique 55
L'accueil des gens du voyage 55

A RETENIR 57

QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ? 58

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES 59

PREAMBULE

Objectifs et contenu du PLH

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il est un document stratégique de programmation élaboré pour 6 ans, qui vise à améliorer les réponses aux besoins en logements.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. À ce titre, le PLH constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat. Il est élaboré dans les Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

La Communauté de Communes des Hauts Tolosans n'est pas soumise à l'obligation de se doter d'un Programme Local de l'Habitat et s'est lancée dans cette démarche de manière volontariste. L'élaboration de ce PLH était souhaitée par les élus et figurait dans les axes de travail du Projet de Territoire de la CCHT. Cet outil doit contribuer, par l'élaboration d'une stratégie en matière d'habitat, au développement du territoire communautaire. Malgré le caractère volontariste du document, le contenu du PLH devra être conforme à la législation.

Document opérationnel de programmation, le PLH décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie…), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel. Il doit s'adapter à la réalité du territoire, en tenant compte des pratiques, des capacités locales et des obligations légales qui incombent au territoire.

À ce titre, le PLH intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- Le parc social et privé,
- Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant,
- Les populations spécifiques (jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap…),
- Planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

Les dispositions règlementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie règlementaire).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Le Code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans ou dans un délai d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.

- Il doit être compatible avec les dispositions du SCOT

- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage…).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de mobilité simplifié (PDMS)

Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- **Un diagnostic territorial** qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- **Un document d'orientations** qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- **Un programme d'actions** qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Un contexte législatif qui positionne la CCHT en chef de file de la politique Habitat

1983	Loi de décentralisation	**Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal**
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	**Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH**
1996	Pacte de relance pour la ville	**Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS**
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	**PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations**
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	**Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)**
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	**Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités.**
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	**PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants**
2009	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	**Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCoT** **PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 10 000 habitants**
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	**Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH**
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	**Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants**
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	**Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	**Renforcement du volet foncier des PLH**
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	**Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues**
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	**Modification de la loi SRU**

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

EN MATIERE DE REHABILITATION DU PARC PRIVE

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
- La Loi ÉLAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :
- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt — y compris si internet…) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Agir contre les passoires thermiques

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1 200 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

EN MATIERE DE FONCIER

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le **volet foncier des PLH est renforcé** en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Anah ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- Que le SRHH divise par deux la consommation de l'espace. « Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional » (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- Que le SCoT inscrit un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRHH. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- Que le PLU/PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRHH.

EN MATIERE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi n^{0} 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

La Loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences des EPCI en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

- En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- Le maire d'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'EPCI auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations ;
- L'EPCI a satisfait aux obligations qui lui incombent ;
- L'EPCI a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

LES ATTENDUS DU PLH DE LA CCHT

La prise en compte des obligations règlementaires

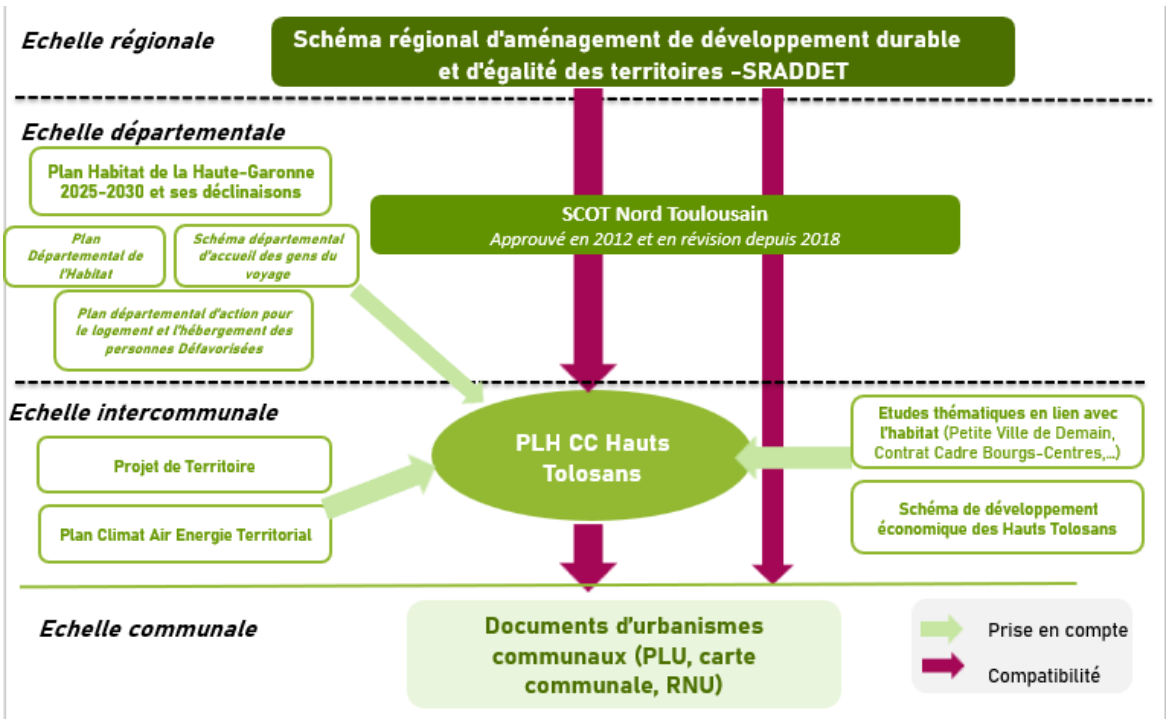
LE « PORTER À CONNAISSANCE » DE L'ÉTAT : LES ATTENDUS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Au travers de son porter à connaissance, l'État a informé la CCHT des enjeux qui sont identifiés pour son 1er PLH, à savoir :

- Maîtriser l'accueil de population tout en s'appuyant sur une évaluation des besoins en logement afin d'assurer une mixité sociale et une polarisation autour des centralités du territoire ;
- Développer une politique foncière qui intègre les nouvelles exigences de maîtrise de la consommation foncière ;
- Revitaliser les bourgs-centre, remobiliser et rénover l'habitat ancien et adapter et moderniser le parc de logement ;
- Garantir une offre de logement adaptée aux ménages à faibles revenus et aux publics prioritaires permettant un parcours résidentiel ;
- Garantir une offre de logement adaptée aux autres besoins spécifiques ;
- Animer et évaluer l'avancée du Programme Local de l'Habitat.

UN PLH AU CŒUR DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



Au niveau régional

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional. Le SRADDET de l'Occitanie a été adopté le 30 juin 2022, puis approuvé le 14 septembre 2022. Il incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région Occitanie à l'horizon 2040. La stratégie régionale prend corps à travers 3 lignes directrices, correspondant à 3 défis principaux que le territoire s'est choisis. Ces 3 grands défis sont ensuite déclinés en 27 objectifs thématiques. Ces défis sont :

Défi 1 – Le défi de l'attractivité, pour accueillir bien et durablement

Défi 2 – Le défi des coopérations, pour renforcer les solidarités territoriales

Défi 3 – Le défi du rayonnement, pour un développement vertueux de tous les territoires

Ce SRADDET a ensuite été modifié pour intégrer les évolutions législatives liés à la publication des décrets ZAN du 27 novembre 2023.

Au niveau départemental

Plan Habitat de la Haute-Garonne

Le plan Habitat de la Haute-Garonne est la feuille de route de l'habitat, copilotée par le Conseil Départemental et l'Etat. Il regroupe 3 grands domaines d'actions, qui sont traduits dans 3 documents distincts :

- Orienter et mettre en cohérence l'organisation territoriale en matière d'habitat (PDH) ;
- Définir et harminiser les initiatives en direction des ménages en situation précaire (PDALHPD) ;
- Créér des aires d'accueil, de grands passages et mettre en œuvre des solutions de sédentarisation pour les gens du voyage (SDAHGV).

Plan départemental de l'habitat de la Haute-Garonne 2025-2030

Elaboré par l'État et le Département en collaboration étroite avec l'ensemble des intercommunalités de la Haute-Garonne et les partenaires Habitat, le plan départemental de l'Habitat (PDH) constitue un cadre de référence des politiques publiques en faveur de l'habitat dans le département. Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale.

Le PDH de la Haute-Garonne 2025-2030 est composé de 4 axes principaux :

- Axe 1. Faire du logement un pilier de l'aménagement du territoire ;
- Axe 2. Mettre le logement au service de la bifurcation écologique ;
- Axe 3. Développer des solutions qui permettent aux ménages de se loger à chaque étape de la vie ;
- Axe 4. Répondre aux besoins en logements pour une société solidaire et inclusive.

Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PDALHPD traite des publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d'habitat indigne.

Le PDALHPD de la Haute-Garonne couvre la période 2025-2030 et a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Il s'organise autour des grands axes suivants :

- Axe n° 1 : Relancer la production de l'offre adaptée aux besoins des publics du Plan ;
- Axe n° 2 : Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement ;
- Axe n° 3 : Adapter et faire évoluer l'offre d'hébergement ;
- Axe n° 4 : Garantir un accompagnement social adapté pour l'accès et le maintien dans le logement ;
- Axe n° 5 : Prévenir et mobiliser contre le mal logement et les situations de rupture.

Le PLH devra prendre en compte des réflexions menées et des grandes orientations arrêtées dans le cadre de PDALHPD.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGV)

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGV). Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

En Haute-Garonne, le SDAHGV couvre la période 2025-2030. Il dresse le diagnostic des actions du précédent SDAHGV, sur les stationnements illicites et sur l'ancrage territorial des populations. Il propose des enjeux prioritaires et des fiches actions pour y répondre. Sur la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, les obligations fixées par le schéma sont :

- La réalisation d'une aire d'accueil de 20 places à Merville ;
- La création de 10 places en solutions d'ancrage.

Le PLH doit prendre en compte les orientations de ce document.

Les documents en lien avec la politique de l'habitat sur la CCHT

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord Toulousain

Approuvé le 04 juillet 2012, le SCoT Nord Toulousain en vigueur s'appuie sur un périmètre de 66 communes comprises dans 4 EPCI. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications. Le syndicat mixte a aussi décidé, par délibération du 21 juin 2018, de procéder à une révision du SCoT, toujours en cours aujourd'hui.

Le périmètre se compose ainsi de 4 EPCI :

- La Communauté de Communes des Hauts Tolosans (CCHT)
- La Communauté de Communes du Frontonnais (CCF)
- La Communauté de Communes Val'Aïgo (CCVA)
- La Communauté de Communes des Coteaux du Girou (3CG)

Territoire à dominante rurale et périurbaine, le Nord Toulousain connaît une dynamique démographique semblable à celle de l'ensemble de la périphérie toulousaine.

Outil prescriptif de référence pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, le SCoT apporte une vision prospective et normative de l'aménagement et du développement de territoires, bassins de vie et/ou aires urbaines interdépendants dans leurs dynamiques, et repose sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

C'est un cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles qui régissent notamment l'organisation de l'espace, l'urbanisme, l'habitat, la mobilité, l'aménagement commercial, ou la préservation de l'environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établies au niveau communal.

Le PADD du SCoT Nord Toulousain détermine ainsi un certain nombre d'orientations et d'axes forts au cœur de son projet de territoire, réunis en 6 chapitres principaux déclinés en sous-objectifs :

Accueillir en ménageant le territoire	▸ Promouvoir un modèle d'organisation spatiale durable ▸ Organiser l'accueil de population et la production de logements
Préserver richesses et identités rurales	▸ Conforter la place de l'agriculture sur le territoire ▸ Développer la biodiversité et construire un maillage écologique ▸ Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales ▸ Mieux gérer et économiser les ressources du territoire ▸ Limiter les pollutions, les nuisances et les risques naturels et technologiques
Renforcer les fonctions économiques sur le territoire	▸ Accueilli 15 000 nouveaux emplois d'ici 2030 ▸ Définir une stratégie de positionnement économique ▸ Déterminer les territoires d'accueil économique ▸ Renforcer et diversifier l'armature commerciale pour une meilleure autonomie des territoires
Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous	▸ Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins ▸ Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines ▸ Produire, aménager et requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables ▸ Développer l'offre en équipements et services pour accompagner la croissance et limiter les déplacements
Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants	▸ Tirer parti des grands projets d'infrastructures de déplacements ▸ Asseoir l'accessibilité et l'attractivité des territoires par un renforcement des infrastructures de communication ▸ Développer l'usage des transports en commun et réduire la place des véhicules particuliers dans les déplacements ▸ Développer et sécuriser les déplacements doux et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
Se doter des moyens de mise en œuvre du SCoT	▸ Favoriser les partenariats et les solidarités territoriales ▸ Développer les moyens de mise en œuvre et de suivi du SCoT

Le Projet de Territoire de la CCHT

La CCHT s'est dotée d'un projet de territoire au moment de sa naissance de la fusion de deux ex-intercommunalités : la CC Save et Garonneet la CC Coteaux de Cadours.

L'objectif du Projet de Territoire est avant tout opérationnel et se compose de 3 axes qui structure la stratégie de développement du territoire :

- Axe 1. Constuire une identité économique créatrice de valeur
- Axe 2. Concrétiser l'engagement des Hauts Tolosans en faveur de la transition écologique
- Axe 3. Accompagner le développement en conservant le cadre de vie et ses valeurs
- Et un axe transversal : mettre en œuvre une nouvelle gouvernance adaptée aux enjeux des Hauts Tolosans.

La Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2019-2025

Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Le PCAET est un véritable outil de la transition énergétique. Il est validé pour 6 ans, avec un bilan intermédiaire à 3 ans, et fixe les grands objectifs à horizon 2030 et 2050. L'objectif est de devenir un territoire qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Le PCAET de la CCHT se structure autour de 5 orientations stratégiques, déclinées en 13 axes opérationnels et 27 actions. Les orientations et les axes opérationnels sont :

Une gouvernance capable de réguler les enjeux de territoire	Axe 1.1 : Piloter et animer le PCAET

	Axe 1.2 : Intégrer la thématique Climat-Air-Energie dans les documents d'urbanisme Axe 1.3 : Anticiper les enjeux liés aux changements climatiques et à la qualité de l'air
Des collectivités locales mobilisées pour la transition énergétique	Axe 2.1 : Accélérer la transition énergétique du patrimoine public Axe 2.2 : Diminuer l'impact environnemental des déchets
Une mobilisation du secteur privé	Axe 3.1 : Accélérer la rénovation du parc de logements privés Axe 3.2 : Diminuer l'impact énergie-climat des entreprises du territoire Axe 3.3 : Accompagner le monde agricole dans l'adaptation aux changements climatiques
Porter les énergies renouvelables à une part significative de la consommation d'énergie	Axe 4.1 : Investir dans des réseaux de chaleur/froid Axe 4.2 : Initier et accompagner les projets de méthanisation Axe 4.3 : Faciliter le développement du solaire photovoltaïque
Participer au développement de déplacements alternatifs à la voiture individuelle	Axe 5.1 : Définir et mettre en œuvre un Plan de Mobilité Rurale Axe 5.2 : Favoriser les emplois et activités de proximité respectueuses des enjeux Climat-Air-Energie

La méthode d'élaboration du diagnostic

LA DEMARCHE D'ELABORATION

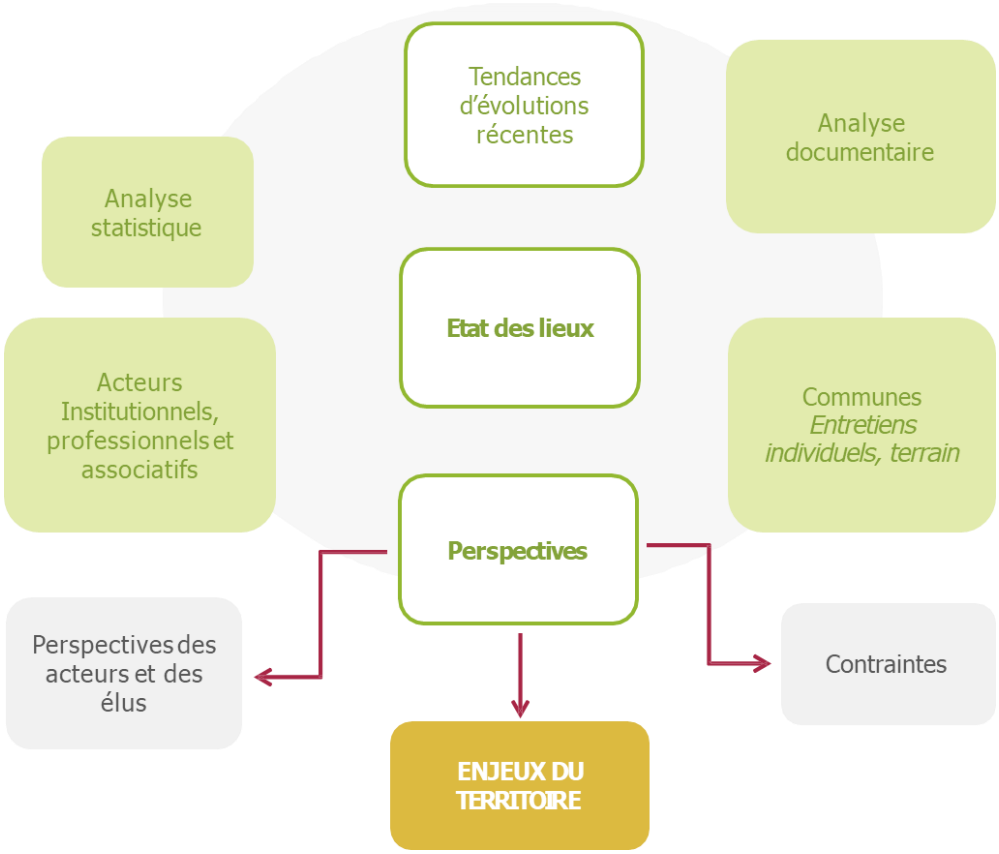
Le diagnostic habitat, à intégrer dans le PLH, doit identifier les besoins du territoire mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il s'agit de réaliser un état des lieux partagés sur les différentes composantes qui font l'habitat, les évolutions démographiques, du profil des ménages et les caractéristiques de l'offre existante et récemment produite, …

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire et à des échelles plus larges, a permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

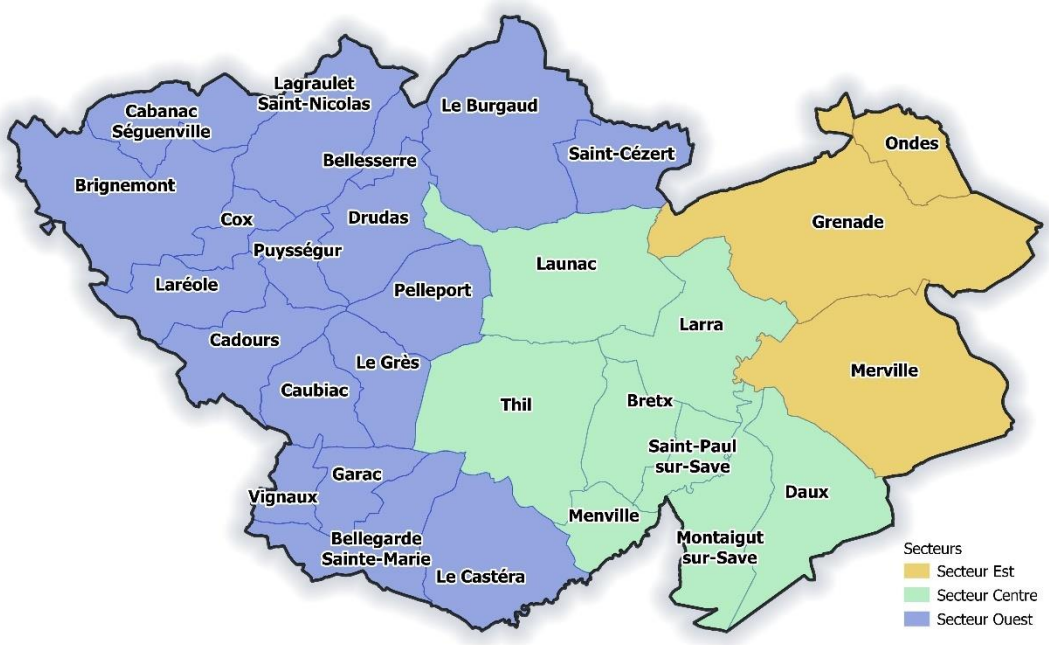
Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été rencontrés pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis de disposer d'une connaissance qualitative du territoire mais également d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres.

La mission a officiellement démarré à l'automne 2022, avec l'organisation du comité de pilotage de lancement le 16 novembre 2022. Les entretiens avec les élus ont été organisés de février 2023 à mars 2023, les rencontres avec les acteurs professionnels ont été réalisés en entre mars et avril 2023. Le diagnostic a ensuite été restitué en comité technique et comité de pilotage le 18 septembre 2023.

Un diagnostic au plus près des réalités territoriales



Une répartition des communes a également été adoptée pour les besoins de l'études, sur la base des secteurs définis dans le cadre du schéma de développement économique de la CCHT :



LES SOURCES DE DONNEES MOBILISEES

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci

permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI, et territoires de comparaison).

Les données utilisées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sont issues des sources suivantes :

EPICOM 2020 : détermine la composition des EPCI.

Insee 2014 et 2019 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils socio-démographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (type de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales… pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

LOVAC 2021 : données statistiques sur les logements et leur occupation issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement est réalisé par le Cerema. Dans le cadre du diagnostic, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans)

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2021 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, **au 31 décembre 2022.**

Filocom 2017 : données relatives au parc potentiellement indigne

Sit@del : données relatives au rythme de constructions neuves **pour la période 2014-2021.**

DV3F 2020 : données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et des terrains à bâtir.

PARTIE 1 - LE PEUPLEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES AU SEIN DE LA CCHT

Un territoire à la fonction résidentielle marquée et fortement polarisé en termes d'emploi

DAVANTAGE D'ACTIFS RESIDANTS QUE D'EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE

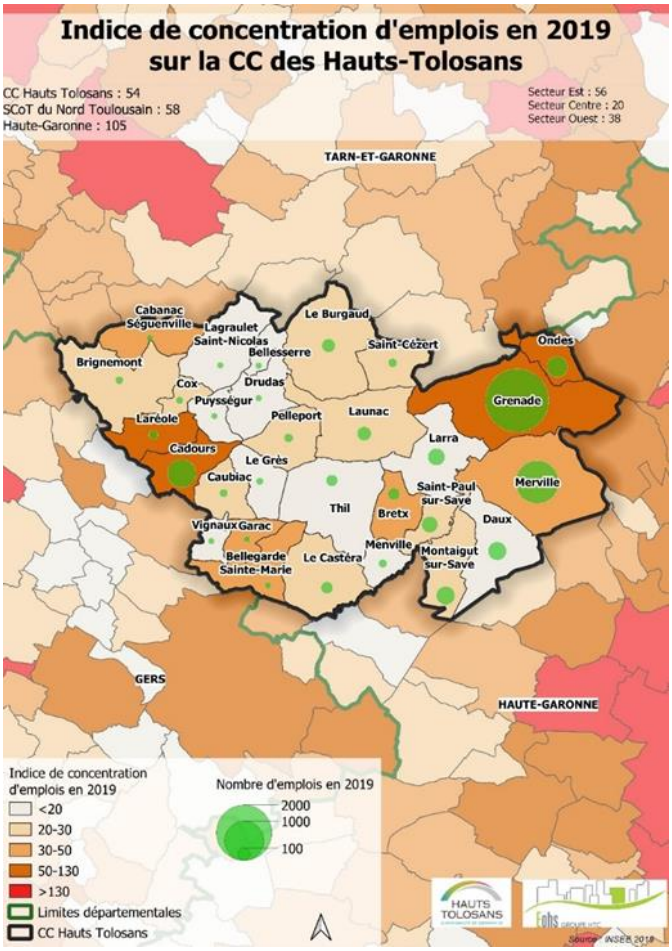
La CC des Hauts Tolosans présente un **profil résidentiel** puisqu'elle compte environ 16 200 actifs occupés sur son territoire en 2019, pour un peu moins de 5 800 emplois, soit un indice de concentration d'emploi de **54 emplois pour 100 actifs occupés**. Le territoire se situe donc en-dessous de l'indicateur 100, démontrant une fonction résidentielle davantage marquée. Cet indice est inférieur de moitié à celui du département de la Haute-Garonne (105). Néanmoins, cette réalité est contrastée à l'échelle des secteurs : une fonction économique marquée qui se concentre sur Cadours (indice de concentration d'emploi de 121) et dans une moindre mesure Grenade (65) alors que le reste du territoire est à vocation principalement résidentielle.

Emploi (selon recensement de la population Insee)

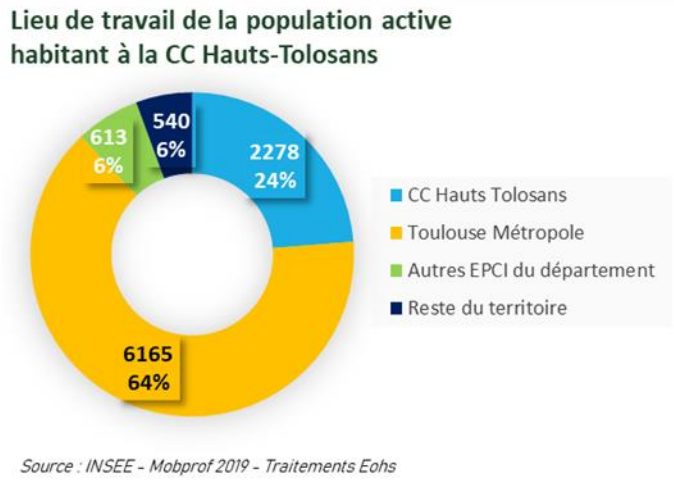
Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

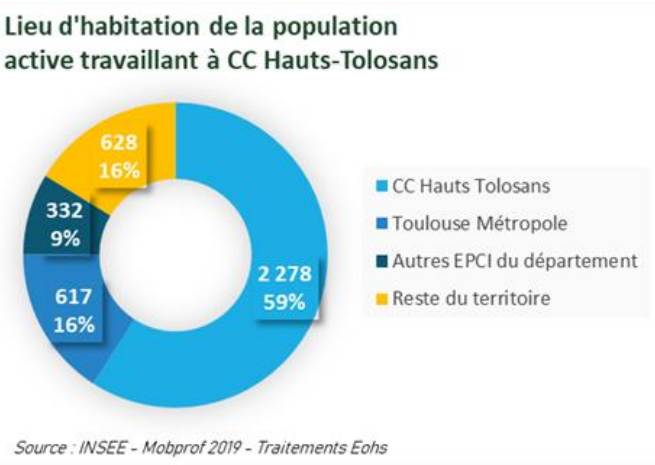


DES DEPLACEMENTS PENDULAIRES IMPORTANTS AVEC LA METROPOLE TOULOUSAINE



Parmi les 16 200 actifs habitant la CCHT, seulement 24% travaillent au sein du territoire communautaire, 70% travaillent sur un autre EPCI haut-garonnais, dont 64% sur la Métropole Toulousaine. Les autres actifs travaillent en dehors du département. L'accès facilité à la Métropole Toulousaine par la desserte routière et la gare de Castelnau-d'Estrétefonds, située sur l'intercommunalité voisine de la CC du Frontonnais, explique cette forte proportion d'actifs travaillant sur ce territoire.

La plupart des emplois situés sur la CCHT sont occupés par des actifs vivant sur le territoire communautaire (59%), mais pas exclusivement. 40% de ces actifs viennent chaque jour travailler sur la CCHT sans y résider, dont 16% de la Métropole Toulousaine et 9% d'un autre EPCI du département. Ces constats posent la question de la capacité du territoire, et plus spécifiquement des communes à fonction économique, à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler.



Une croissance démographique dynamique

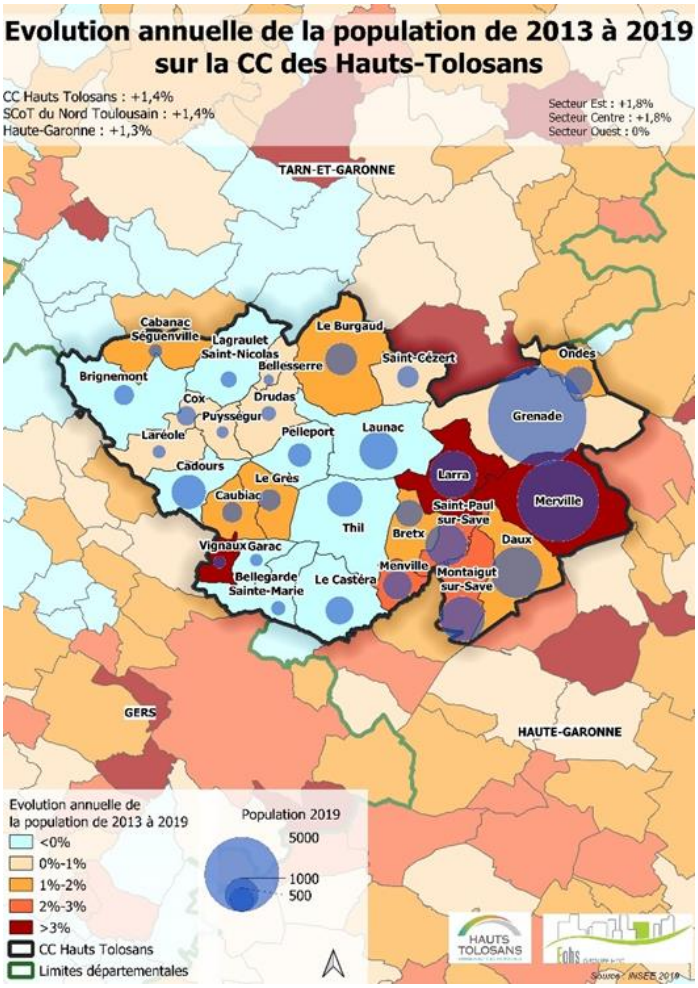
UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FORTE

La Communauté de communes des Hauts Tolosans compte **34 333 habitants au 1er janvier 2019**.

La population est en constante augmentation depuis 1968 mais tend à ralentir légèrement sur la dernière période, comparativement à la période 2008-2013. La croissance démographique est de **+1,4% par an entre 2013 et 2019**, alors qu'elle était de +2,6% par an entre 2008 et 2013.

Sur la période 2013-2019, cette croissance dynamique s'appuie sur un **solde migratoire positif de +0,8% par an, ainsi qu'un solde naturel de +0,6% par an**. Des chiffres comparables à la situation sur Toulouse Métropole et le département de la Haute-Garonne.

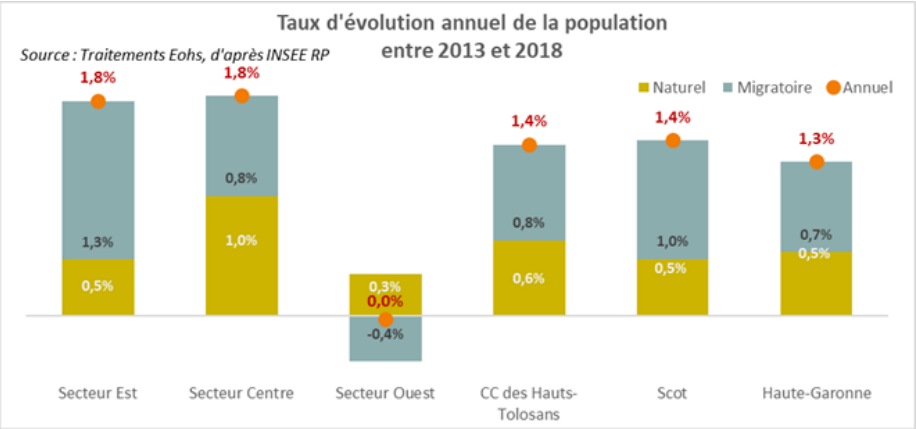
Néanmoins, la situation est plus contrastée à l'échelle des trois secteurs de la CCHT :



- Secteur Est : la population du secteur continue de croître malgré une croissance qui ralentit sur la ville-centre Grenade. La commune de Merville, au contraire connait une forte augmentation de population. Ce secteur dispose d'un solde migratoire particulièrement dynamique.

- Secteur Centre : le secteur poursuit sa croissance en s'appuyant sur un solde naturel important (+1%/an). Toutes les communes poursuivent leur croissance à l'exception de Launac (-0,2%/an) et Thil (-0,3%/an).

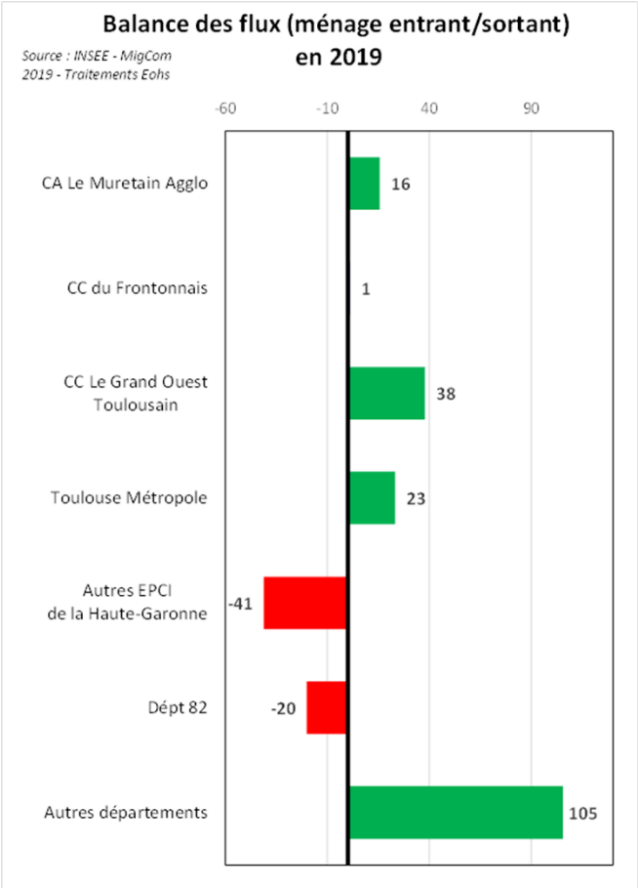
- Secteur Ouest : à l'inverse des deux autres secteurs, le secteur Ouest est confronté à un déficit migratoire de -0,4%/an. Le solde naturel demeure quant à lui positif. Les communes les plus rurales sont marquées par une croissance démographique négative : Le Castéra (-2,4%/an) ou Garac (-2,5%/an) par exemple.



UN TERRITOIRE TRES ATTRACTIF AUPRES DES MENAGES VENANT DE LA METROPOLE TOULOUSAINE ET D'AUTRES DEPARTEMENTS FRANÇAIS

Sur la CCHT, les migrations résidentielles apparaissent comme fortement dépendantes de l'extérieur : 65% des ménages qui emménagent sur la CCHT n'habitaient pas le territoire auparavant.

Parallèlement, on constate **plus d'arrivées de ménages que de départs vers l'extérieur** : 1 075 nouvelles entrées contre 950 départs de la CCHT sur l'année 2019.



Les migrations résidentielles sont « déséquilibrées » avec les territoires extérieurs avec cependant des spécificités :

- Le **solde est excédentaire** avec trois EPCI de la Haute-Garonne : la **CA Le Muretain Agglo** (16 ménages supplémentaires provenant de cet EPCI pour s'installer sur la CCHT), **Toulouse Métropole** (23 ménages supplémentaires) et la **CC Le Grand Ouest Toulousain** (38 ménages supplémentaires) ;
- Le solde est également très excédentaire avec les autres départements, en dehors de la Haute-Garonne et du Tarn-et-Garonne (+105 ménages) ;
- À l'inverse, le **solde des migrations résidentielles est déficitaire avec les autres EPCI de Haute-Garonne** (hors ceux cités précedemment) et le département du Tarn-et-Garonne.

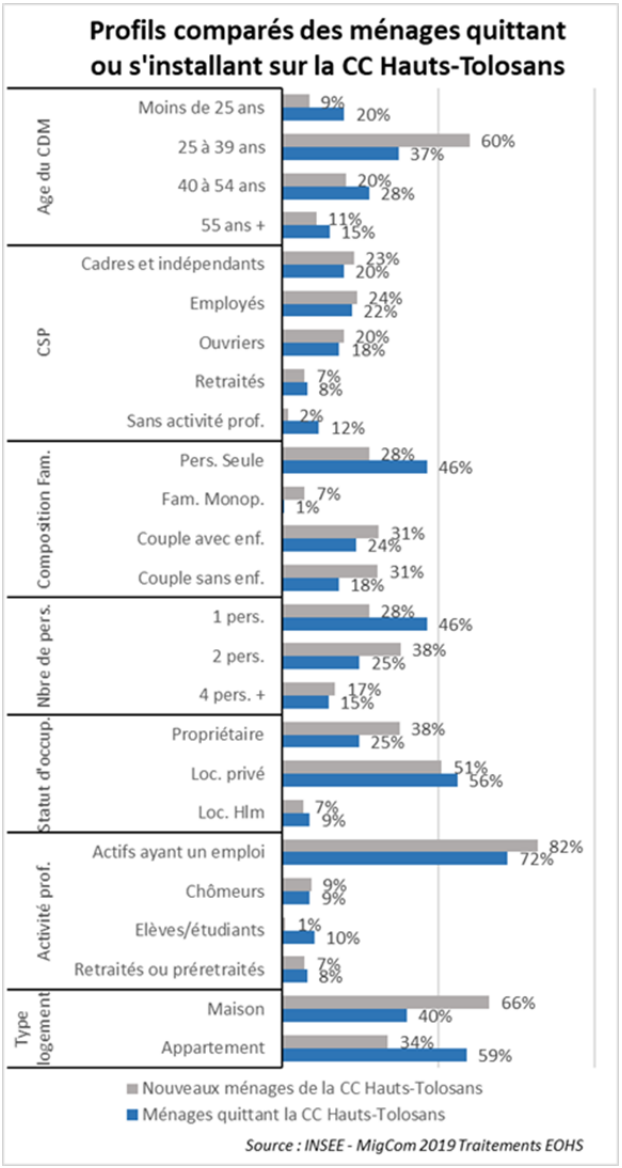
UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES JEUNES COUPLES SOUHAITANT ACCEDER A LA PROPRIETE

Les **ménages quittant le territoire** se caractérisent par :

Des jeunes de moins de 25 ans qui représentent 20% des départs, pour commencer leurs études ou occuper un premier emploi ;
Les personnes seules qui représentent 46% des départs ;
Les **personnes sans activité professionnelle** (12%) ou au chômage (9%) ;
Les **locataires** du parc privé (56%) et/ou d'appartements (59%).

Les **nouveaux ménages qui arrivent, en revanche, sont eux caractérisés par** :

Des **ménages plutôt âgés de 25-39 ans** : 69% des ménages qui arrivent ont moins de 40 ans ;
En début de parcous professionnel ;
Des **CSP+** (cadres et professions intermédiaires) ;
Des **actifs occupés (82%)** ;
S'installant davantage dans une **maison (66%)**, en location (51%) ou en achetant (38%).



Retours d'entretiens communaux

Les ménages qui viennent s'installer sur la CCHT sont des couples d'actifs ou des familles souhaitant acquérir une maison et bénéficier d'un cadre de vie agréable. Il s'agit d'un premier voire d'un second achat, compte-tenu des prix de l'immobilier en hausse. Néanmoins, les élus des communes ont souhaité souligner la difficulté pour les jeunes de se loger sur le territoire à cause d'un manque d'offre financièrement abordable.

Un profil familial dominant

DES MENAGES PRESENTANT UN PROFIL FAMILIAL MAIS UNE EVOLUTION SOCIOLOGIQUE EN COURS

Les ménages vivant sur la Communauté de Communes des Hauts Tolosans se distinguent par un par un **profil plus familial qu'à l'échelle du département** puisque l'on y dénombre 46% de ménages avec enfants (couple avec enfants et familles monoparentales), contre 33% en Haute-Garonne. Cependant, ce **profil tend à évoluer légèrement**.

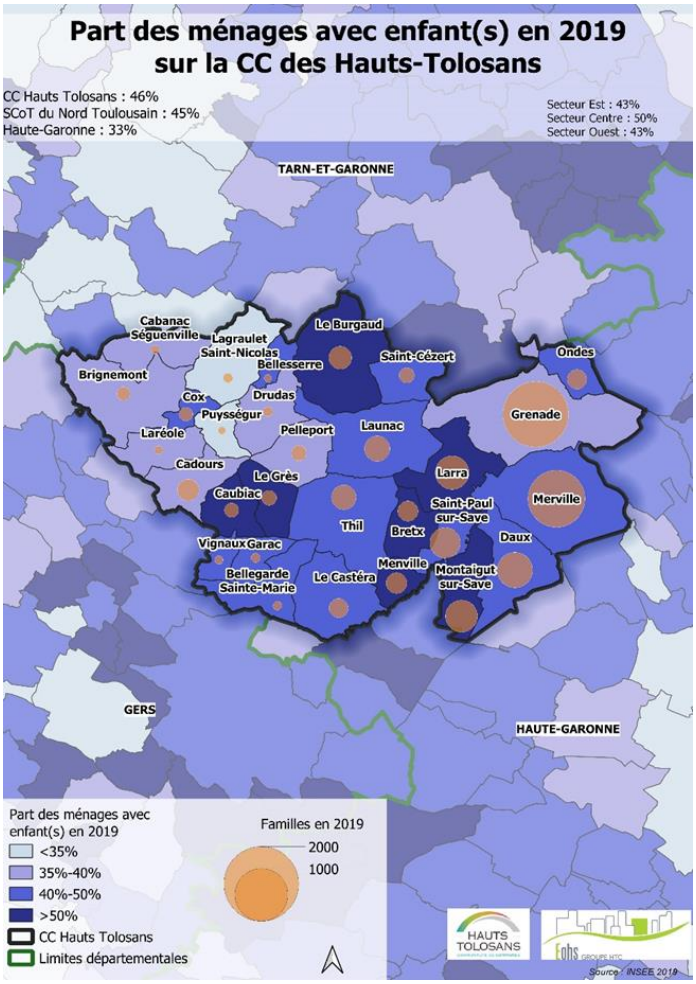
En 2019, la CCHT compte un peu moins de 14 000 ménages. Un chiffre en augmentation : le nombre de ménages supplémentaires, chaque année, s'élève en moyenne à 140, soit une augmentation de +0,9%/an.

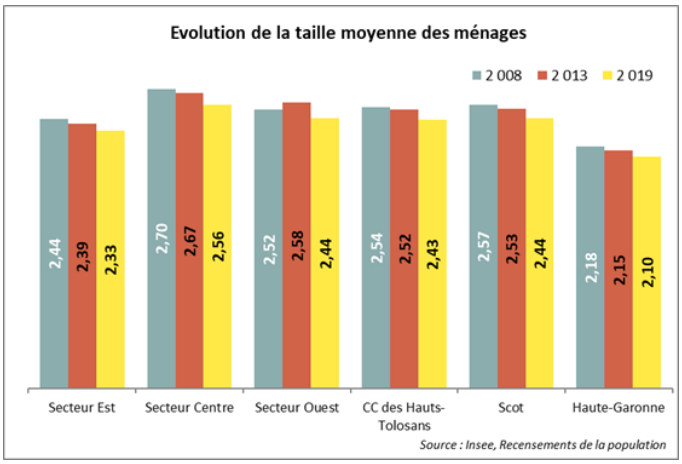
Le nombre de personnes seules a augmenté de plus de 750 personnes entre 2013 et 2019 (+2%). Par conséquent, la taille moyenne des ménages diminue. Elle s'élevait en 2008 à 2,54 personnes par ménages contre 2,43 personnes par ménages en 2019.

Ce **phénomène de desserrement des ménages s'observe sur l'ensemble des secteurs de la CCHT** et n'est pas propre au territoire puisqu'une tendance similaire s'observe à l'échelle nationale. Néanmoins, la taille moyenne des ménages de la CCHT reste supérieure à celle observée dans le département de la Haute Garonne (2,10) et équivalente à celle du SCOT (2,44). Des disparités existent entre les secteurs : la taille moyenne des ménages est plus élevée sur le Secteur Centre (2,56), que sur le Secteur Est (2,33). Cette localisation des familles traduit l'expression de critères de choix résidentiels comme l'accessibilité routière ou la proximité des écoles.

À population égale, il a fallu 78 logements par an entre 2013 et 2019 pour répondre au besoin de desserrement de la CCHT et ainsi maintenir la population vivant déjà sur le territoire.

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.





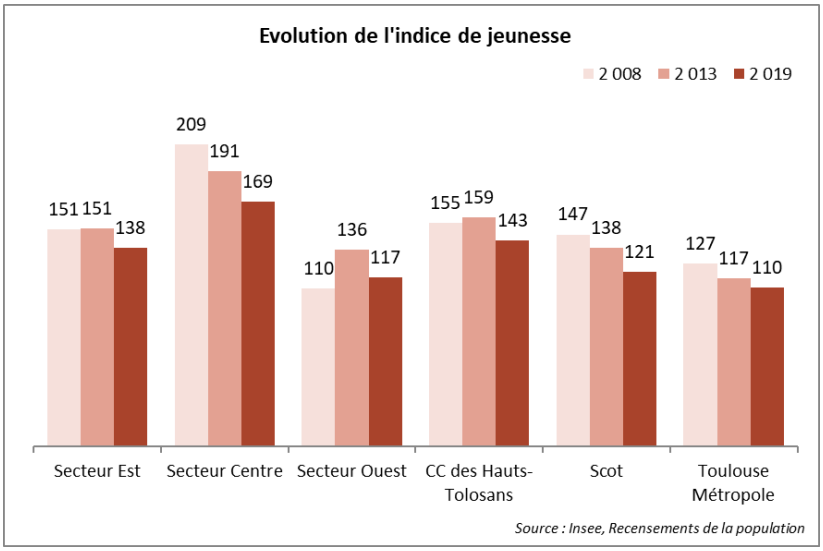
UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE MAIS QUI CONNAIT UN VIEILLISSEMENT

En lien avec le profil familial de la population de la CCHT, **l'indice de jeunesse demeure important et s'élève à 143 en 2019**, supérieur à celui du SCoT (121) et de la Métropole de Toulouse (110). Cet indice est encore plus important sur le secteur Centre, et en particulier sur les communes de Menville (201), Brext (206) ou encore Saint-Paul-sur-Save (218).

Cet indice de jeunesse connait une légère baisse puisqu'il était de 159 en 2013. Ce phénomène s'explique par le **vieillissement de la population**. Néanmoins, il demeure supérieur à celui du SCoT (121) et de la Métropole de Toulouse (110).

Indice de jeunesse (Insee)

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).



En parallèle, la part des plus de 75 ans continue de croître sur le territoire. Ils représentent, en 2019, 6,3% de la population (un peu plus de 2 150 personnes) et leur nombre continue d'augmenter. La part plus de 75 ans connait une croissance annuelle de +0,8%/an à l'échelle communautaire, mais certaines communes sont davantage concernées, en particulier dans le secteur Ouest : Lagraulet-Saint-Nicolas est la commune avec la plus forte hausse de personnes âgées (+7,8%), Merville, Ondes, Thil, Saint-Cézert et Vignaux connaissent également toutes une hausse d'au moins 4%.

DES REVENUS MEDIANS DISPONIBLES FAVORABLES, MAIS INEGAUX EN FONCTION DES SECTEURS

Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

Unité de consommation - UC (Insee)

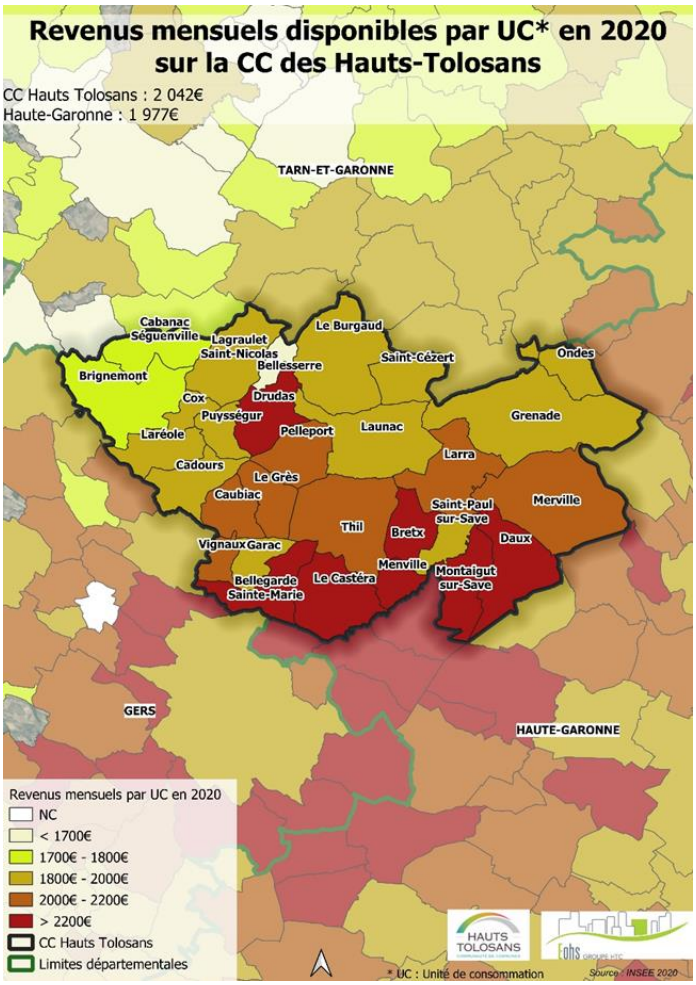
Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Taux de pauvreté (Insee)

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ainsi il correspond au montant inférieur à 60% du revenu médian national. En 2019, le seuil de pauvreté était de 1 041€ par UC par mois (recensement publié par l'Insee en 2019).

Avec 2 042€ par mois par unité de consommation en 2020, le **revenu médian des ménages de la CCHT est légèrement supérieur à la moyenne départementale** : 1 977€ à l'échelle de la Haute-Garonne.

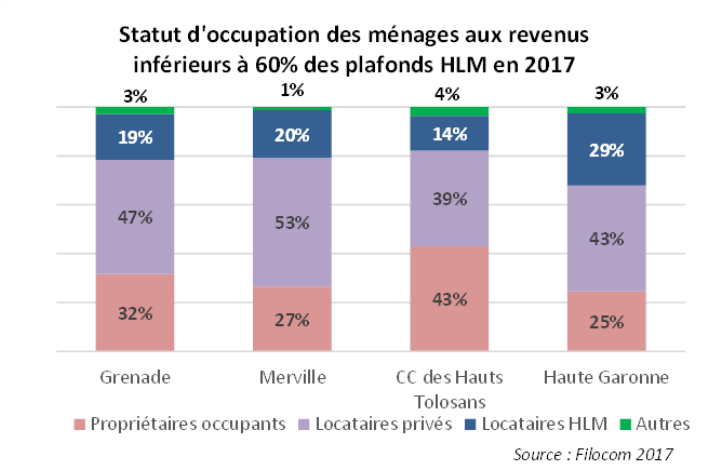
On observe cependant des **disparités entre les communes du territoire**. Les revenus sont généralement plus importants sur les communes du sud du territoire comme Brext (2 377€/mois) ou encore Menville (2 349€/mois), alors qu'ils sont moins élevés sur les communes du secteur Ouest : Bellesserre (1 609€/mois) ou Brignemont (1 720€/mois). Ces différences de revenus peuvent peut-être s'expliquer par une population vieillissante dans le secteur Ouest, disposant de faibles retraites. De plus, les revenus les plus élevés se situent sur les communes bénéficiant d'une forte attractivité pour les ménages familiaux. Cela traduit une probable pression sur le marché du logement et du foncier, et une accession au logement réservée aux ménages les plus aisés.



Ces disparités sont également d'ordre sociologique puisque les **ménages les plus aisés perçoivent un revenu 2,8 fois plus élevé que les ménages les plus pauvres** (= écart interdécile entre le 1er et 9e décile). Ce rapport reste inférieur à celui observé sur le département de la Haute-Garonne (3,4).

Par ailleurs, d'autres signes de fragilités socio-économiques sont visibles sur le territoire. Le taux de pauvreté moyen de l'ensemble de la CCHT s'élève, par exemple, à 10,5%, même s'il est très inférieur à celui constaté en Haute-Garonne (15,7%).

De plus, **49% des ménages vivant sur la CCHT bénéficient de ressources qui leur permettent d'être éligibles au logement social.** Parmi ces ménages, 20% peuvent prétendre à un logement social PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), attribué aux demandeurs en situation de grande précarité. Or, 82% des ménages éligibles au parc social vivent aujourd'hui dans un logement du parc privé.



Les plafonds PLUS, PLAI et PLS

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : 1 933€ net mensuel au 1er janvier 2025 pour une personne seule et 3 749€ net mensuel pour une famille de quatre personnes).

Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 1 063€ net mensuel et 2 073€ net mensuel s'il s'agit d'un couple avec deux enfants (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

Les logements PLS (Prêt Locatif Social) sont des logements locatifs intermédiaires qui sont principalement destinés aux classes moyennes. Il est attribué à une personne seule gagnant moins 2 513€/mois et 4 873€/mois s'il s'agit d'un couple avec deux enfants.

Enjeux identifiés à l'échelle de la CCHT

- **Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire en :**
    - Menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire et avec les thématiques connexes (transports, économie, services, équipements publics, …) ;
    - Prévenant les déséquilibres sociaux-territoriaux et les phénomènes de « spécialisation » ;
    - Accompagnant la dynamique de croissance démographique, en tenant compte des spécificités communales.

- **Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire et ceux qui souhaitent s'installer sur la CCHT, en lien avec les évolutions sociologiques :**
    - Liées au desserrement des ménages ;
    - Des familles avec enfant(s) ;
    - Des ménages les plus modestes ;
    - En termes de typologies et de prix de logement ;
    - Pour répondre à la fois aux besoins internes au territoire, mais aussi en répondant aux populations extérieures souhaitant venir s'installer sur le territoire communautaire.

PARTIE 2 - LE PARC DE LOGEMENTS, SES EVOLUTIONS ET SON UTILISATION

Un parc de logements qui explique les différences de peuplement

UNE PARC DE LOGEMENTS COMPOSE ESSENTIELLEMENT DE RESIDENCES PRINCIPALES

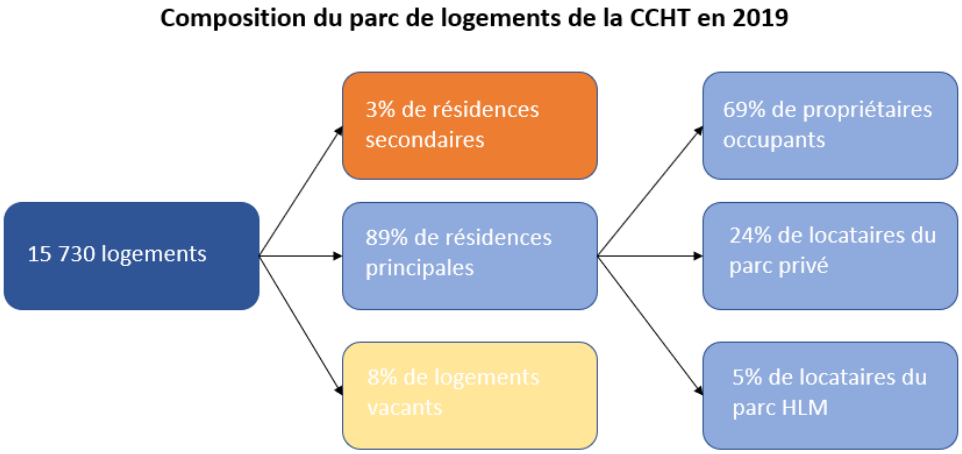
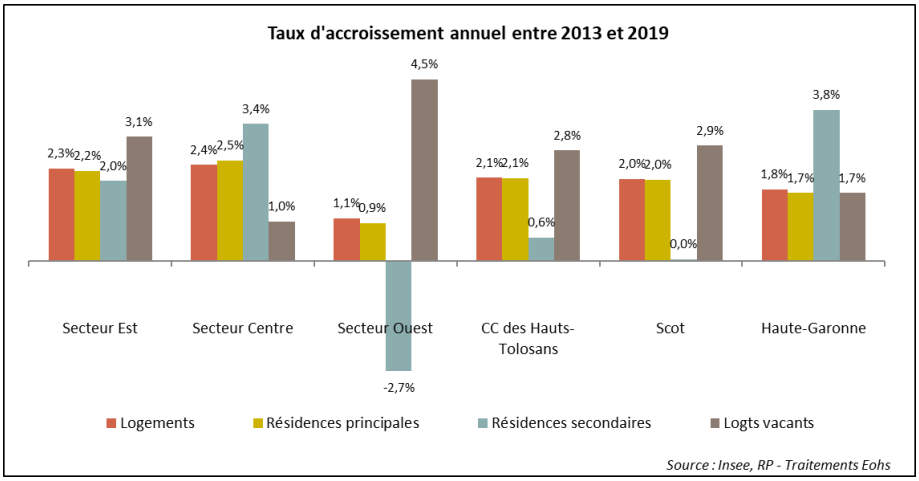


Figure 1. Composition du parc de logements de la CCHT en 2019. Source : Insee, 2019.

Le parc de logements de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans est **constitué en très grande majorité de résidences principales (89%). Les logements vacants représentent 8% du parc (8%) et les résidences secondaires seulement 3%.**

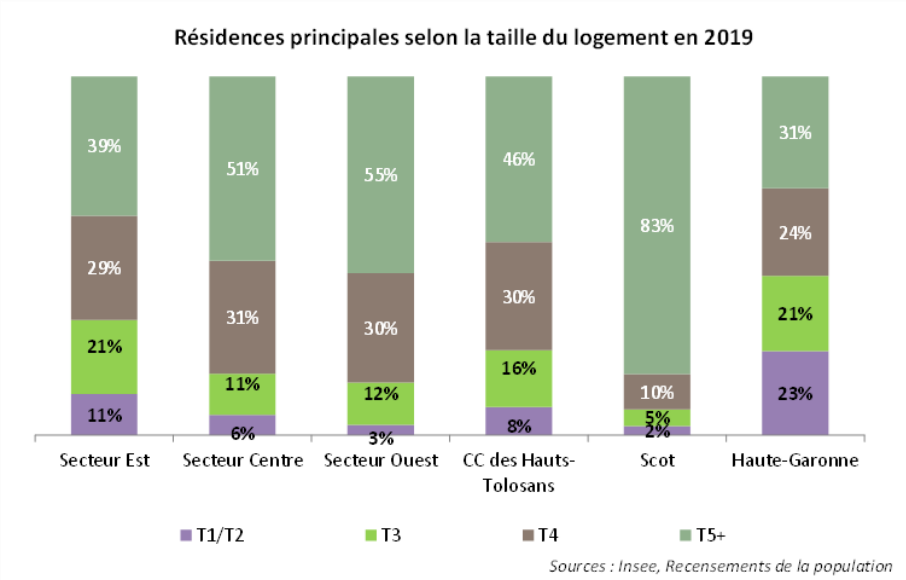
Entre 2013 et 2019, la progression des logements vacants (+2,8%/an) a été plus forte que celle des résidences principales (+2,1%). Cette évolution correspond à un volume de 189 logements vacants supplémentaires en 6 ans. Le nombre de résidences secondaires a également très légèrement augmenté entre 2013 et 2019.



DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT INDIVIDUELLES ET DE GRANDE TAILLE

À l'échelle du territoire communautaire, **une grande majorité des résidences principales sont des maisons (83%),** mais ce taux peut varier en fonction des communes. Ainsi, si les communes rurales présentent un nombre d'appartements quasiment nul, les communes plus urbaines voient cette part augmenter, jusqu'à 28% pour Grenade ou 24% pour Saint-Paul-sur-Save par exemple.

Sur l'ensemble du territoire de la CCHT, **seulement 11% des résidences principales à un logement T1 ou T2,** alors que la part des personnes seules s'élève à 27%. Cette faible part de petits logements peut entrainer des problématiques de sous-occupation de grands logements.
À l'inverse, la sous-représentation des petits logements (8% du parc) **pose la question des possibilités offertes aux petits ménages, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle**.



La composition du parc semble ainsi fortement liée au profil de peuplement des différentes communes interrogeant ainsi les questions de mixité de peuplement qui ne pourra être améliorée que par des actions de rééquilibrage de l'offre visant à améliorer les possibilités des ménages et donc à élargir leurs opportunités résidentielles. Néanmoins, l'offre existante peut, au-delà du seul critère de la taille du logement, s'avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l'environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d'espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l'offre communautaire.

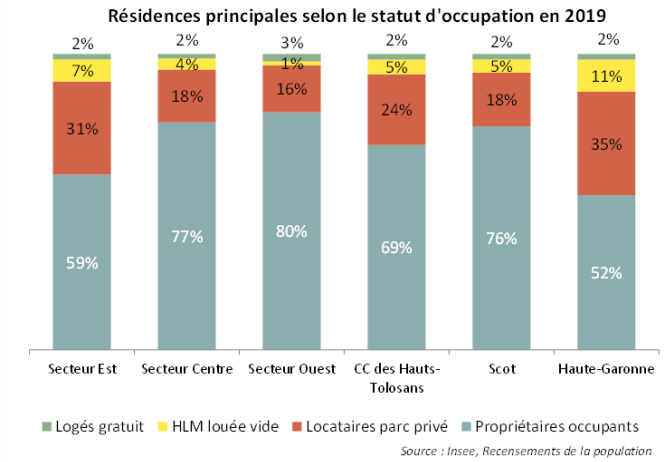
UN TERRITOIRE DE PROPRIETAIRES

69% des ménages qui occupent leur logement sont propriétaires, un taux dans la moyenne de celui du SCoT, mais bien supérieur à celui observé en Haute-Garonne (52%). Ce taux varie fortement au sein de la CCHT, de 59% de propriétaires-occupants sur le Secteur Est à 80% sur le Secteur Ouest. Certaines communes comptent plus de 90% de propriétaires-occupants : Bretx, Le Grès, Cabanac-Séguenville-Drudas et Vignaux.

La prédominance du statut de propriétaire sur les secteurs Ouest et Centre peut être reliée au parc, composé essentiellement de maisons individuelles, et explique ainsi la composition familiale de ces secteurs : les couples avec ou sans enfant vivent principalement dans ces territoires, alors que le secteur Est concentre l'offre en petits logements, notamment la ville de Grenade, et ainsi les ménages composés d'une seule personne.

Le **parc locatif privé**, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages, **représente à l'échelle de l'intercommunalité 24% de l'offre de logements**, en hausse de +2% depuis 2013. Cette offre locative privée est davantage développée sur le secteur Est où ce taux grimpe à 31% ainsi que sur la commune de Saint-Paul-sur-Save (33%).

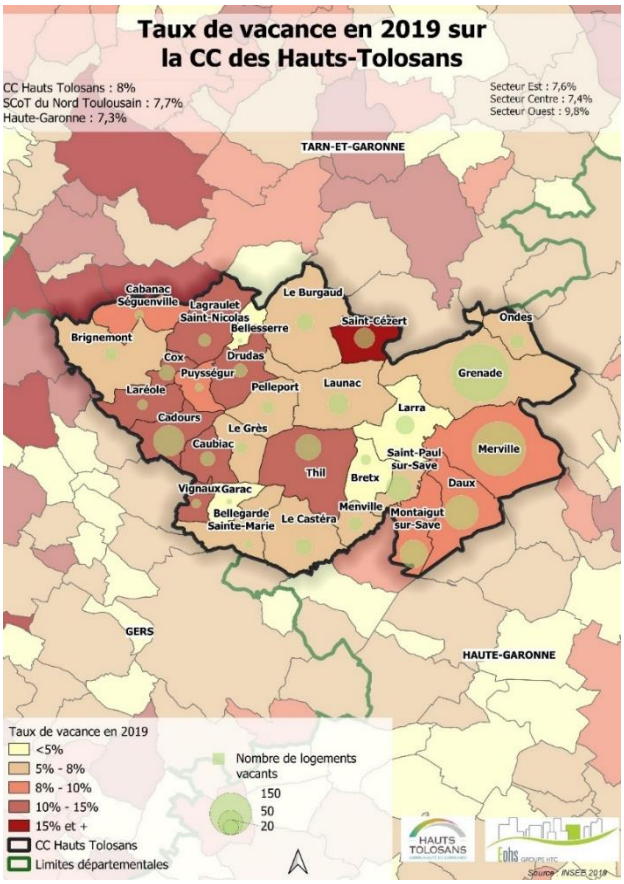
Quant au **parc locatif social, il représente 5%** de l'offre soit un peu plus de 980 logements sociaux (RPLS 2021), parc réparti 9 communes, mais concentré principalement sur les communes de Grenade et Merville.

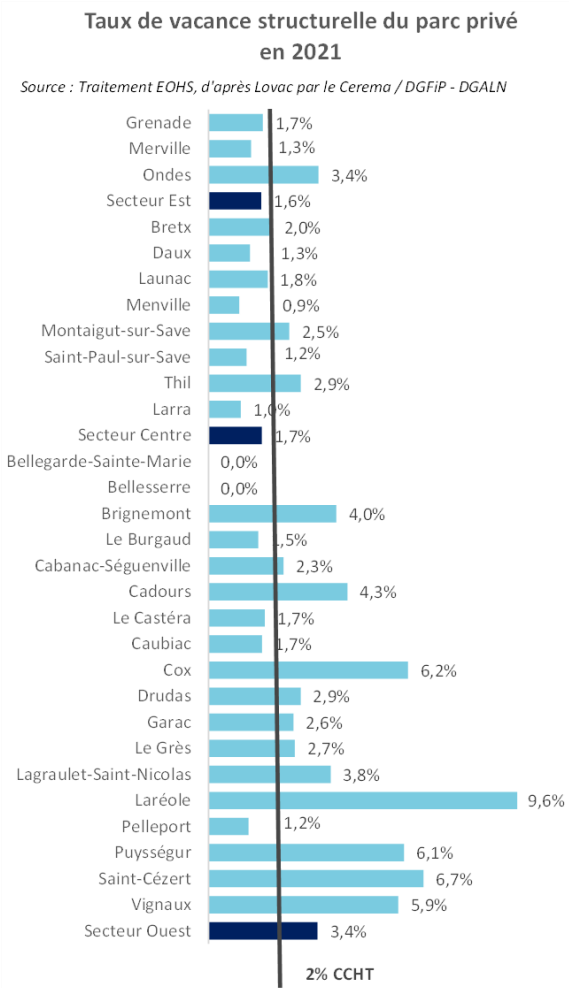


UNE VACANCE EN PROGRESSION, EN PARTICULIER SUR LE SECTEUR OUEST

Au 1er janvier 2019, **1 258 logements vacants sont recensés selon l'INSEE**, soit un **taux de vacance de 8%** au sein de la Communauté de Communes. La vacance sur le territoire est légèrement supérieure à celle de la Haute-Garonne (7%), mais dans la moyenne du SCoT. Ce taux de logements vacants n'est pas forcément problématique, étant nécessaire à la rotation du parc. Il reste cependant assez élevé sur le secteur Ouest (10%) et encore plus sur Drudas, Cadours, et Saint-Cézert, les communes les plus touchée par la vacance, avec des taux respectifs de 15%, 15% et 17%.

La vacance tend à croître sur la CCHT (+2,8%/an entre 2013 et 2019), et encore davantage sur certaines communes : Launac (+7%) ou Menville (+4%). Il convient d'être vigilant quant à cette progression.





L'analyse du **parc privé vacant de longue durée (plus de 2 ans)** avec la base de données LOVAC 2021 indique un taux de vacance structurelle de **2% du parc, soit un peu plus de 310 logements privés**. Cette vacance structurelle est davantage concentrée sur quelques communes du secteur Ouest : Cox (6%), Puysségur (6%) et Laréole (10%).
Cette vacance concerne davantage les logements anciens (73% ont été construits avant 1970), les centre-bourgs et de manière assez disproportionnée les petits logements (28% des logements vacants sont des T1-T2, alors qu'ils représentent 8% du parc).

Les raisons de la vacance peuvent être multiples au sein du territoire communautaire. Le phénomène peut s'expliquer par :

- L'inadaptation du profil des logements entrainant un besoin de reconfiguration du logement ou des immeubles (en lien avec l'étroitesse des biens, de l'accès aux étages, …) ;
- Un manque d'entretien sur la durée du logement qui se retrouve ainsi en très mauvais état et non propices à être loués ou achetés ;
- Une mauvaise qualité énergétique pour certains logements, notamment les logements anciens ;
- L'âge du propriétaire, notamment lorsqu'il est âgé, ne souhaitant ou ne pouvant pas forcément se lancer dans une réhabilitation de leurs biens (investissements coûteux) ;

- La rétention de biens dont certains font l'objet, impliquant ainsi chez certains logements une accumulation de plusieurs constats cités précédemment ;
- La localisation en centre-bourg ou en centre-ville rendant difficile la remise sur le marché des biens vacants, parfois dépourvus d'attractivité au regard des attentes des ménages.

Retour des entretiens

Les élus partagent ces constats et nous ont fait part, lors des entretiens, de problématiques de logements vacants suite à des indivisions ou des successions longues. Certains logements concernés par la vacance sont aussi en très mauvais état. Plusieurs élus pensent également que la part de logements vacants sur leur commune est surestimée.

Vacance conjoncturelle ou frictionnelle :

La vacance conjoncturelle ou commerciale correspond à une inoccupation du logement depuis moins de 2 ans. Cette vacance contribue au bon fonctionnement du parc (entretien) et facilite la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

Vacance structurelle ou dite de longue durée :

Elle correspond à une vacance de plus de deux ans. Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande (trop chers, inadaptés à la demande, désintérêt…) soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché (en attente d'une démolition ou travaux, bloqué - indivision, succession…-, réservé – pour soi ou pour un proche…).

Logement vacant

Selon l'Insee, logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) :

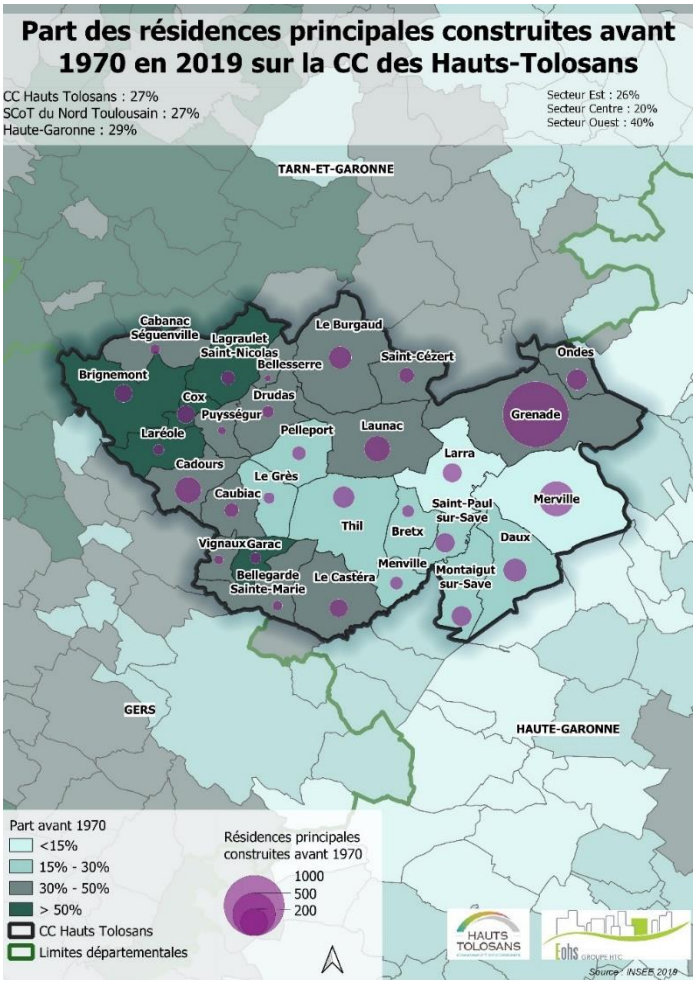
LOVAC (Fichiers fonciers) par un croisement des données sur l'adresse de résidence principale des propriétaires, un logement vacant n'est pas loué, ni habité par son propriétaire. Ce sont notamment des données déclaratives par les propriétaires puisque les logements vacants peuvent bénéficier d'exonérations fiscales sous conditions. Dans ce cadre, une vacance peut être déclarée par le propriétaire.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance est considéré comme « fonctionnel » lorsqu'il se situe autour de 6-7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Un parc privé ancien nécessitant une vigilance

UNE QUALITE DU PARC POUVANT ENTRAINER DES SITUATIONS DE PRECARITE ENERGETIQUE

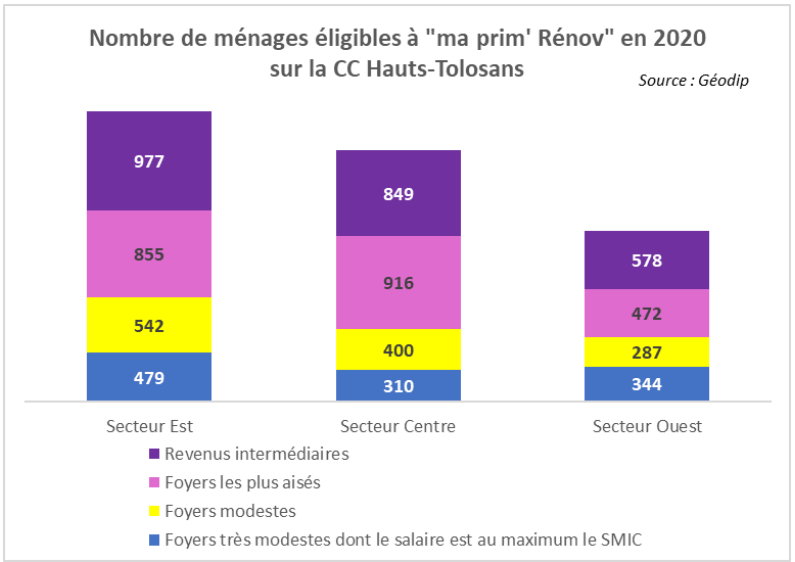
Une partie des résidences principales de la CCHT est potentiellement énergivore : **30% du parc de résidences principales datent d'avant 1970**, soit avant les premières réglementations thermiques de 1975. Ce taux représente 3 600 logements. Une problématique qui concerne davantage le secteur Ouest où l'on retrouve les communes les plus pourvues en logements construits avant 1970 avec des taux dépassant les 50% dans certaines communes : Brignemont, Laréole, Cox, Lagraulet-Saint-Nicolas et Garac. Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation reste important.



UN POTENTIEL DE RENOVATION ENERGETIQUE A PRENDRE EN COMPTE

Le corollaire à l'ancienneté des résidences principales est la part des ménages en situation de précarité énergétique vivant sur la CCHT. Un peu plus de 10% des ménages sont en effet en situation de précarité énergétique dans leur logement, taux qui monte à près de 16% sur le secteur Ouest (14% à l'échelle nationale).

7 000 foyers sont également éligibles à « Ma Prime Rénov' » et 2 360 aux aides de l'Anah. Parmi les ménages éligibles à ces dispositifs, plus de 1 100 sont des ménages très modestes dont le salaire est inférieur ou égal au SMIC.



Avec la loi Climat et Résilience les passoires énergétiques vont progressivement être interdites à la location à l'horizon 2034, une partie des logements du parc locatif privé devra faire l'objet de travaux dans les prochaines années. Cette part de logements non conformes et donc à rénover pour être mis en location est estimée à **860 logements.**



Parc privé Source : ADEME DPE - retraitement DREAL	Nombre de logements diagnostiqués (échantillon à 15%)	Projection sur l'ensemble du parc classé E, F et G	Estimation de logements à rénover pour être loués (hypothèse 21% du parc locatif privé)
1er janvier 2025 Etiquettes G	36 logements soit 2% du parc	Environ 250 logements	53
1er janvier 2028 Etiquettes F	109 logements soit 5% du parc	Environ 760 logements	160
1er janvier 2034 Etiquettes E	453 logements soit 20% du parc	Environ 3100 logements	651

UNE PARTIE DU PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT*.

306 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2017, représentant **2,4% des résidences principales privées (RPP)**. Un taux légèrement inférieur à celui de la Haute-Garonne, où PPPI concerne un peu moins de 3% des RP.

Parmi ces logements, 157 situations concernent des propriétaires-occupants du parc privé (soit plus de 51%) et 127 situations concernent des locataires du parc privé (soit 41% des situations). A contrario, à l'échelle du département, les ménages du PPPI sont en grande majorité des locataires du privé (64%).

Les communes de Grenade concentre une part importante de ces logements potentiellement indignes avec 68 situations. Malgré tout, rapportée à l'ensemble, la part des PPPI s'élève à moins de 2% dans les résidences principales

Bien que peu présent, la question du mal-logement doit constituer une réflexion du PLH, puisque ce sont les pouvoirs publics (plus précisément les communes) qui ont la compétence de protéger la santé et/ou la sécurité des propriétaires occupants et locataires. Un enjeu autour de l'amélioration et de la mise aux normes de ces logements est donc à prévoir afin que ces logements puissent être attractifs sur le marché. L'enjeu pour le PLH sera d'envisager des moyens d'actions opérationnels et d'accompagnement pour lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne, afin de remettre sur le marché ces logements hors d'usage ou non conformes à de l'habitation.

PEU DE COPROPRIETES POTENTIELLEMENT FRAGILES

109 copropriétés présentes sur le territoire de la CCHT et représentent un peu plus de 1 800 logements, soit environ 11% du parc de logements. Sur ces 109 copropriétés, nous en recensons 35 classées C ou D, soit potentiellement vulnérables et/ou fragiles. La majorité de ces copropriétés présentant un indice de fragilité important sont situées

sur le secteur Ouest. Elles sont généralement de petite taille : 68% comptent moins de 11 logements. Elles sont également occupées très majoritairement par des locataires et ne sont pas gérées par un syndic.

LE DEPLOIEMENT DE DISPOSITIFS OPERATIONNELS

Actuellement, un dispositif opérationnel « petites villes de demain » est lancé sur le territoire communautaire avec la labélisation des deux villes de Grenade et Cadours. Dans ce cadre, ces deux communes peuvent mener une stratégie habitat opérationnelle visant à la revitalisation de leur centre-bourg. Elles peuvent pour cela s'appuyer sur la signature d'une ORT – Opération de Revitalisation de Territoire – qui permet de lutter contre la dévitalisation des centres en intervenant sur le volet économique, les équipements publics, l'aménagement des espaces publics et l'habitat.

En parallèle, le département de la Haute-Garonne porte également un Programme d'Intérêt Général (PIG), EcoRénov'31, qui permet, sous conditions de ressources, aux ménages de bénéficier d'un accompagnement global dans leurs travaux de rénovation. Cet accompagnement comprend la dispense de conseils, la réalisation d'un diagnostic du logement concerné, une aide à la définition du projet de rénovation et le montage des dossiers de demandes de subventions jusqu'à la finalisation des travaux.

Enfin, le territoire de la CCHT est également couvert par Rénov'Occitanie, le service public de la Région Occitanie pour la rénovation énergétique de l'habitat privé qui accompagne les propriétaires dans l'individuel ou en copropriété dans la réalisation de leurs travaux de rénovation énergétique. Des aides spécifiques de la Région Occitanie peuvent être proposées aux copropriétés pour financer un audit, une assistance à maîtrise d'ouvrage et des travaux de rénovation énergétique.

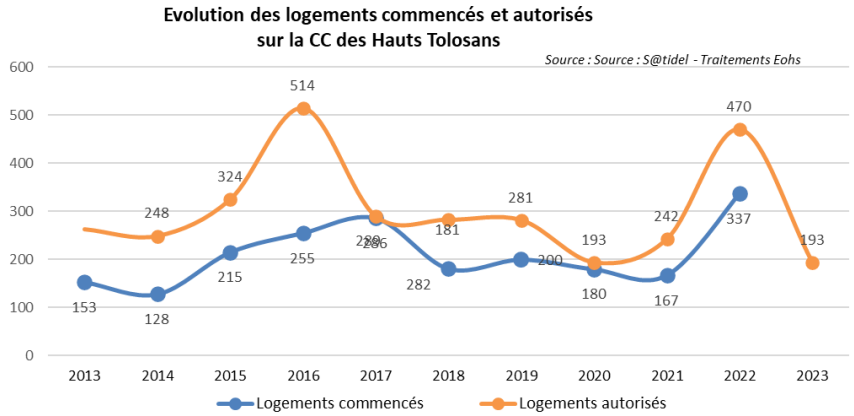
Enjeux identifiés à l'échelle de la CCHT

- **Diversifier l'offre en proposant du locatif**
    - Une offre locative, y compris privée, fait aujourd'hui défaut sur une partie des communes alors qu'elle participe au renouvellement de la population
- **Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier**
    - Anticiper la future vacance liée au retrait de propriétaires âgés et à la sortie des logements F et G
    - Rendre une partie du parc locatif plus attractif pour limiter le phénomène de vacance
- **Utiliser prioritairement le potentiel du parc de logements vacants**
    - Pour renforcer la dynamique démographique
    - Pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
    - Pour favoriser la diversification de l'offre et développer des réponses à certains besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes en recherche de locatif, logements temporaires, etc.)

PARTIE 3 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAITRISE FONCIERE

Une production de logements irrégulière

UN VOLUME DE CONSTRUCTION FLUCTUANT



Au total, entre 2013 et 2023, près de 3 300 logements ont été autorisés sur l'ensemble du territoire, soit une moyenne de 300/an. Le volume de logements autorisés fluctue au cours de cette période : deux inflexions majeures dans les autorisations sont visibles, d'abord entre 2016 et 2017 puis entre 2022 et 2023.

Les logements commencés, quant à eux, s'élèvent à 2 100 entre 2013 et 2022, soit une moyenne de 210/an. Le rythme de production suit globalement celui des autorisations, avec néanmoins quelques écarts comme en 2016 avec 514 logements autorisés pour seulement 255 logements commencés.

Entre 2015 et 2020, les secteurs Est et Centre sont ceux ayants le plus produits de logements, avec respectivement 569 et 547 logements commencés. Sur cette période, Merville a construit 329 logements, soit 27% des logements commencés sur la CC des Hauts Tolosans. La commune est suivie par Grenade avec 224 logements et Larra avec 152 logements.

Logements commencés ou mis en chantier (selon Sit@del) : Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

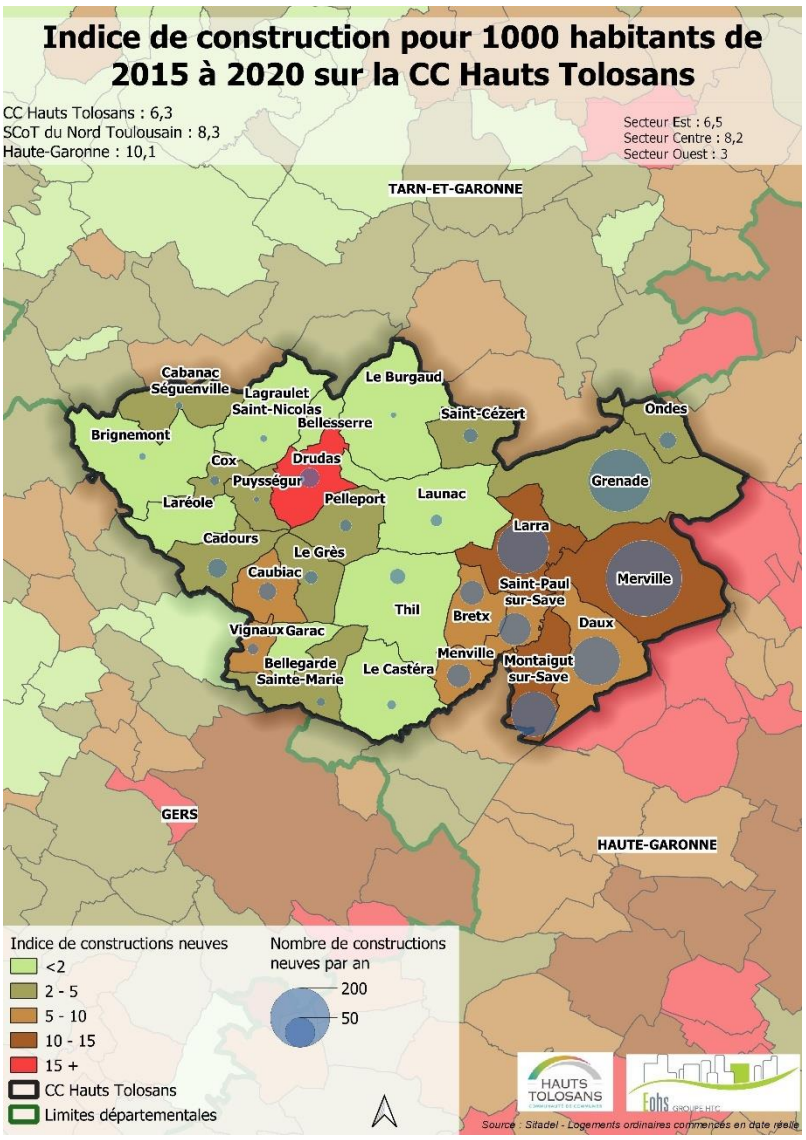
Logements autorisés (selon Sit@del) : Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé, après instruction, suite à la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire. Le nombre de logements autorisés est donc égal au nombre de permis de construire portant sur un logement et ayant reçu une autorisation

UN INDICE DE CONSTRUCTION INEGAL ENTRE LES SECTEURS ET COMMUNES

1 241 logements ont été commencés sur le territoire de la CCHT entre 2015 et 2020. 45% des logements commencés sur cette période, soit 553 logements, l'ont été sur Grenade ou Merville. Certaines communes du secteur Centre ont également fortement produit : Montaigut-sur-Save, Daux et Larra représente ainsi 32% de la production totale de la CCHT. A l'inverse, la production sur les communes les plus rurales du secteur Ouest est parfois marginale, voire inexistante : 0 logement à Bellesserre ou Laréole, 2 logements à Puysségur par exemple.

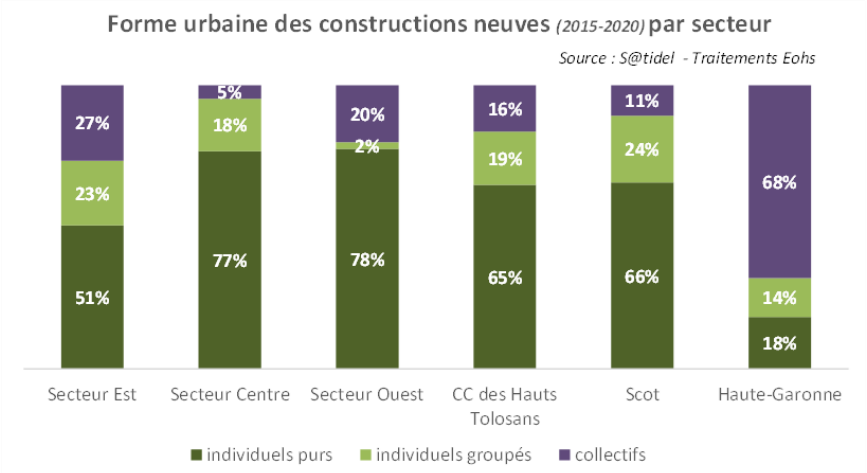
L'indice de construction sur les logements commencés de la CCHT confirme cette inégale répartition des constructions neuves. L'indice est de **7 logements produits pour 1 000 habitants en moyenne** sur la CCHT (contre 8,3 à l'échelle du SCoT et 10 au niveau départemental), cet indice grimpe à 12 pour 1 000 sur les communes de Montaigut-sur-Save ou Larra, 13 pour 1 000 sur Caubiac ou encore 16 pour 1 000 sur Drudas. Les communes de l'Ouest ayant peu produit se retrouve avec un indice de construction faible ou nul.

Indice de construction
Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.



UNE PRODUCTION ENCORE TRES MAJORITAIREMENT TOURNEE VERS L'INDIVIDUEL

Le logement individuel reste la forme majoritaire dans la production neuve puisque sur les logements commencés entre 2015 et 2020, 84% sont des logements individuels – dont 65% de l'individuel pur (Sitadel, 2020). La réalité est en revanche plus contrastée en fonction des secteurs : le secteur Est compte seulement 50% de logements individuels purs sur cette période, quand le secteur Centre en compte près de 80%.



Une consommation foncière importante

UNE LEGERE DIMINUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

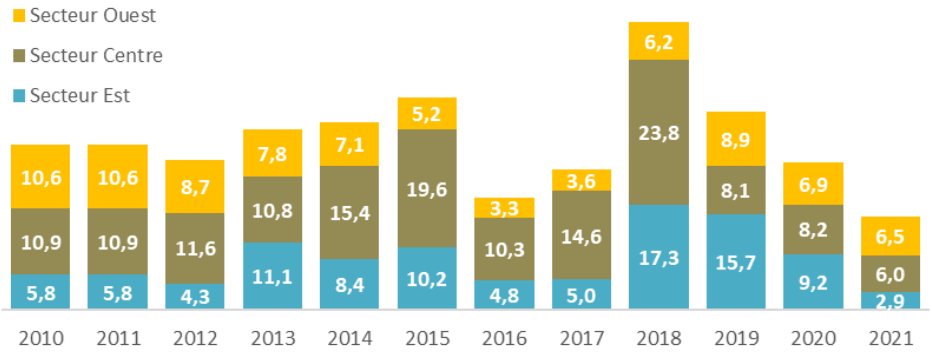
Au total, 242 hectares ont été consommés sur le territoire de la CCHT entre 2013 et 2020 pour de l'habitat. Ainsi, en 12 ans, la consommation foncière moyenne pour de l'habitat est d'environ 30 hectares par an.

On observe des pics de consommation au fil des années, notamment en 2015 ou en 2017, mais qui ne traduisent pas nécessairement une dynamique de construction plus fortes ces années -là. La consommation a ensuite connu une baisse régulière jusqu'en 2020.

« L'efficacité » de la consommation foncière demeure faible : 7 ménages en plus pour chaque hectare consommé en moyenne, à l'échelle de la CCHT. Elle est cependant plus efficace sur le secteur Est, avec 16 nouveaux ménages par hectare consommé.

Consommation d'espaces NAF pour de l'habitat entre 2009 et 2021 à l'échelle de la CC des Hauts Tolosans (en ha)

Traitement d'après les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation, Cerema



Malgré tout, la consommation d'espaces NAF tend à diminuer et cette réduction du nombre d'hectares consommés se traduit par une augmentation de la densité moyenne, passant de 3,7 logements commencés/ha consommés en 2018 à 6,1 en 2020.

Le contexte législatif induit par la loi Climat et le principe du « zéro artificialisation nette » auront un fort impact sur la construction de logements, en modifiant les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et limiter l'étalement urbain. La consommation foncière observée ces 10 dernières années devra être divisée par deux sur le territoire. Le PLH devra donc favoriser la poursuite de ce mouvement vers une utilisation raisonnée du foncier, pour une mise en œuvre progressive de la zéro artificialisation nette portée par le gouvernement attendu à l'horizon 2050.

UN PARTENARIAT AVEC L'EPF OCCITANIE A POURSUIVRE

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie a été créé en juillet 2008. Dans le cadre de ses compétences, L'EPF intervient sur des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de prévention des risques, de préservation de l'environnement. Sa mission est ainsi d'enrichir les projets qui lui sont soumis et de contribuer à l'équilibre du territoire. Il agit par le biais de conventions signées avec des communes. En l'occurrence, sur le territoire de la CCHT, 5 conventions sont en cours :

- Grenade : signée en 2019 pour une durée de 5 ans avec une enveloppe de 2 millions d'euros. Il s'agit de la plus grosse convention de l'EPCI. L'objectif de ce travail partenarial est d'agir sur le rééquilibre de l'offre de logements et d'attirer de nouvelles familles sur la commune. Il s'agit d'une convention pré-opérationnelle, signée sur le périmètre de l'ORT.
- Cadours : convention pré-opérationnelle de 800 000 euros signée très récemment, sans foncier spécifiquement ciblé. L'intervention est à affiner et prioriser, afin d'identifier de potentiels opérateurs intéressés.

- Saint-Paul-sur-Save : Convention sur le périmètre de l'OAP Cœur de Village. Le secteur d'intervention présente une dureté foncière forte.
- Saint-Cézert : convention signée fin 2021, avec une acquisition réalisée pour un projet de logements locatifs sociaux. Le problème principal restant aujourd'hui le réseau d'assainissement qui ne permet pas d'accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles populations à l'heure actuelle.
- Launac : signature de la convention fin 2021, mais pas encore d'acquisition.

Analyse rétrospective du point mort sur la CCHT

UNE PRODUCTION NEUVE PERMETTANT UN ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE IMPORTANT

Il est possible d'analyser de manière théorique et rétrospective la production des 1 684 logements neufs entre 2013 et 2019 et d'identifier les différentes catégories de besoins satisfaits au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

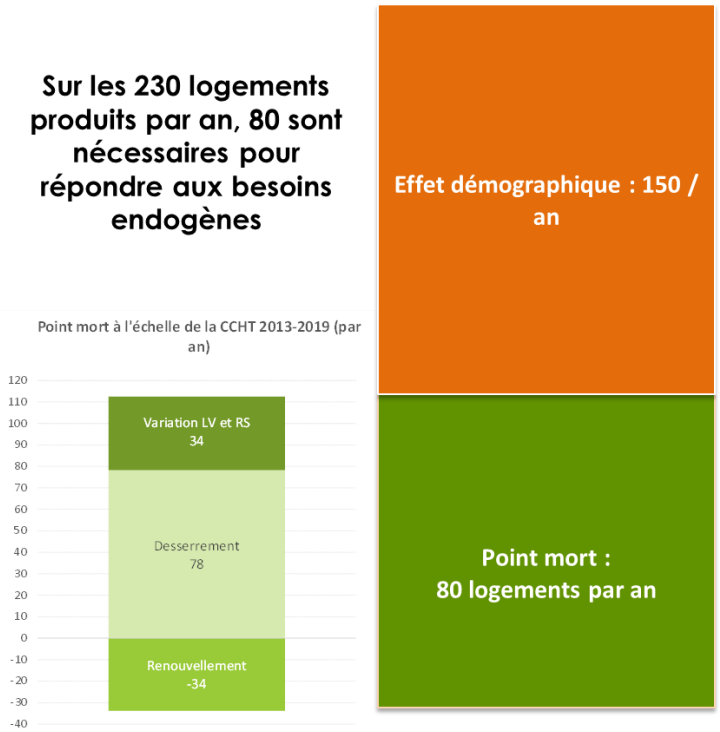
Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,

Le renouvellement du parc de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation dans le parc existant

L'alimentation des réserves de fluidité : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),

L'évolution démographique : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.

Estimation du point mort pour la CCHT entre 2013 et 2019



78 logements/an ont répondu aux besoins de desserrement des ménages

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

Les ménages de la CCHT connaissent un desserrement sur la période 2013-2019. À population constante, il a fallu 78 logements/an pour répondre au besoin de desserrement.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs. En effet, le desserrement a pu entraîner des libérations de grands logements existants entraînant l'occupation de plus petits logements existants.

34 logements/an correspondant à l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 2013 et 2019, la vacance et le nombre de résidences secondaires ont connu une hausse selon l'INSEE. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au point mort[1] de la construction, car cette hausse n'est pas nécessaire. Sur cette période, 34 logements/an ont été nécessaires pour répondre à la hausse des résidences secondaires et des logements vacants sur le territoire.

Un besoin négatif en renouvellement urbain de -34 logements/an

Le second besoin endogène est lié au renouvellement du parc de logement. Il correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements, mais qui a remplacé des logements démolis (notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain) ou ayant changé d'affectation (transformations de résidences principales en résidences secondaires par exemple).

Dans le cas de la CCHT, ce besoin lié à la démolition d'une partie du parc est négatif, ce qui signifie que des logements ont été créés dans le bâti existant via un changement de destination (réinvestissement de corps de ferme par exemple) ou par le biais de la division de grands logements en logements plus petits.

150 logements/an ont contribué à la croissance démographique

150 logements / an ont contribué à l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire, par l'apport migratoire de ménages vivant auparavant ailleurs et par le solde naturel des naissances.

[1] *Point mort : Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.*

Enjeux identifiés à l'échelle de la CCHT

- **Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle**
    - Être attentif au volume, au phasage et à la répartition de la production de logements
    - Prendre en compte les besoins internes au territoire (desserrement des ménages par ex)

- **Optimiser les ressources foncières disponibles**
    - Favoriser le renouvellement de l'habitat existant pour les pôles urbains et les centres-bourgs
    - Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces NAF
    - Optimiser l'utilisation du foncier et la rendre plus efficace

- **Une stratégie foncière à affirmer**
    - Pour orienter qualitativement et quantitativement la production neuve
    - Qui passe par une meilleure maîtrise de la ressource foncière
    - Négocier avec les promoteurs/aménageurs en amont des projets

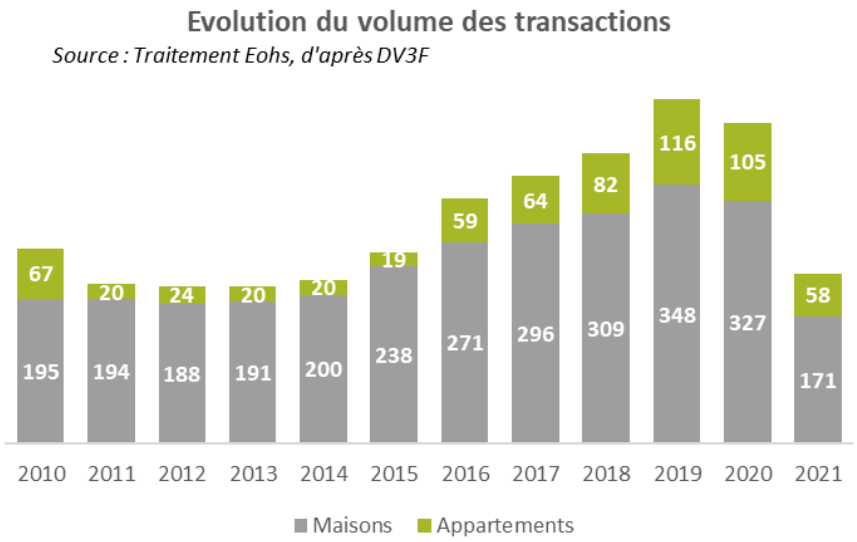
- **Prendre en compte les objectifs et prescriptions de la loi Climat et Résilience**
    - Un enjeu d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, dans un contexte marqué par la périurbanisation des communes rurales et périphériques

PARTIE 4 - LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT –

UN MARCHE IMMOBILIER QUI REPOND PARTIELLEMENT AUX BESOINS DES MENAGES

Un marché de l'accession en croissance

UN MARCHE DOMINE PAR LES TRANSACTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES

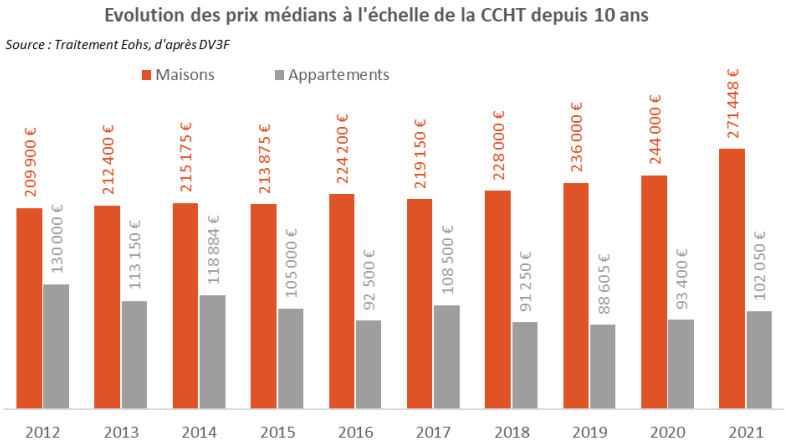


Entre 2015 et 2021, chaque année, ce sont en moyenne 352 transactions qui se sont réalisées, dont 80% pour des maisons et 20% pour les appartements. Plus généralement, on observe une hausse constante des transactions depuis 2015, avec un pic en 2019 (près de 470 transactions). Une baisse des transactions est observable en 2020 et 2021, potentiellement en lien avec la crise nationale du logement.

La majorité des transactions concernant des appartements sont réalisées sur le secteur Est, en lien avec la composition du parc de logements du secteur, plus fortement doté en appartements que les autres.

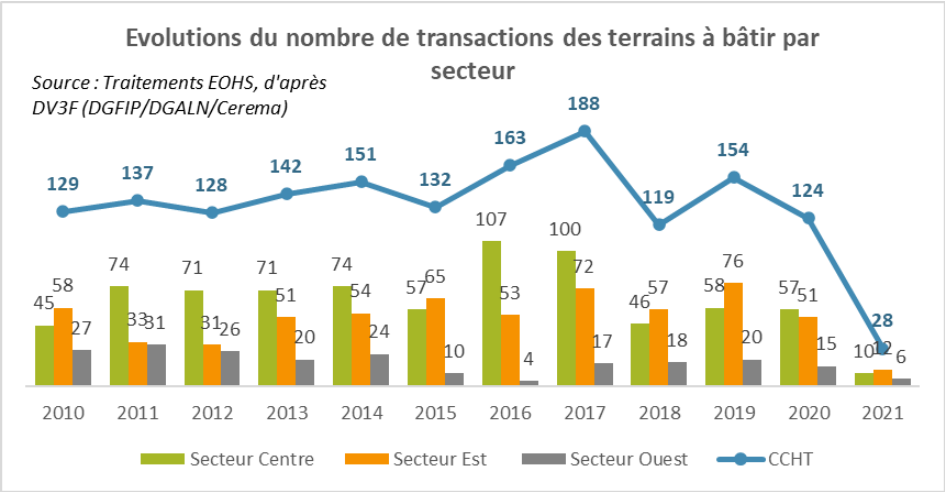
UN RENCHERISSEMENT DES PRIX DE L'INDIVIDUEL

Le marché de l'ancien est le premier marché en accession au sein du territoire de la CCHT : entre 2015 et 2021, on compte environ 350 ventes par an, contre 130 ventes de terrains à bâtir par an, soit 73% des ventes globales. Ce marché de l'ancien est dominé par les ventes de maisons individuelles.



Le prix de vente des maisons individuelles croît assez rapidement sur les dernières années. La hausse des prix des maisons est régulière depuis 2010, mais connait une accélération depuis 2019 pour arriver à un prix médian de 271 000€ en 2021 pour une maison. Les prix des appartements sont plus fluctuants dans le temps, avec des périodes creuses et deux pics : en 2017 et 2021.

UNE TENSION DU MARCHE FONCIER

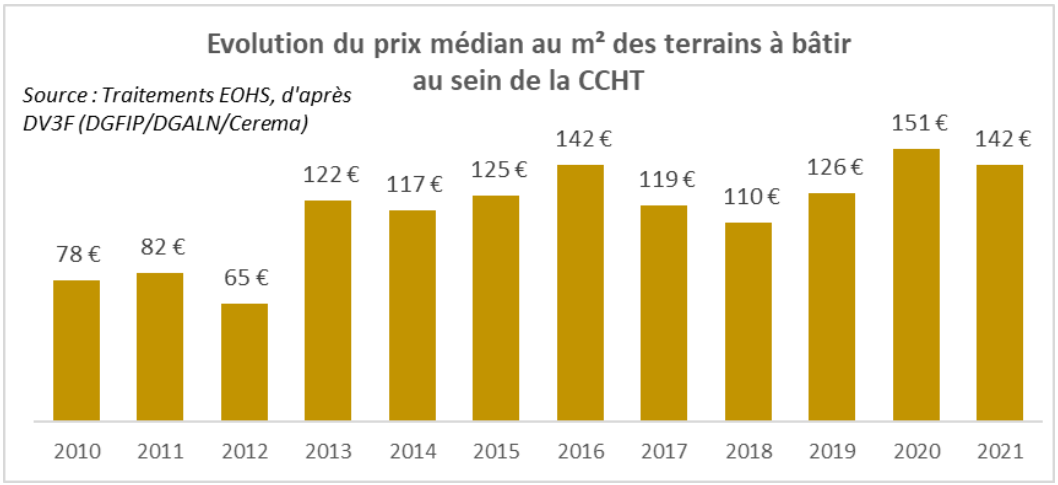


En lien avec un marché de la revente porté par les biens individuels, l'activité du marché neuf se positionne principalement sur les lots à bâtir (terrain où il est possible juridiquement de faire une nouvelle construction) pour la construction individuelle neuve. Malgré une tendance à la raréfaction du foncier, les transactions sur les terrains à bâtir demeurent assez importantes bien que fluctuantes en fonction des années. Sur la période 2015-2020, le volume moyen annuel de ventes de terrains à bâtir s'élève à 147/an. Des années sont plus fortement marquées par les ventes de terrains : 2017 ou 2019 par exemple. Le nombre de ventes de terrains à bâtir est élevé sur les secteurs Centre et Est, mais plus marginal sur l'Ouest.

Entre 2015 et 2021, la surface médiane de ces ventes est d'environ 1 000m², mais peut fortement variée en fonction des communes :

Secteurs	Surface moyenne en m² des terrains sur lesquels un logement a été autorisé (2015-2021)
Secteur Est	586m²
Secteur Centre	847m²
Secteur Ouest	1 305m²
CCHT	**742m²**

Les **prix médians au m² sont également fluctuants en fonction des années**, passant par exemple de 110€/m² en 2018 à 151€/m² en 2020. Malgré tout, les prix sont élevés du fait de la proximité de la Métropole Toulousaine mais aussi à cause de la rareté grandissante du foncier sur le territoire.

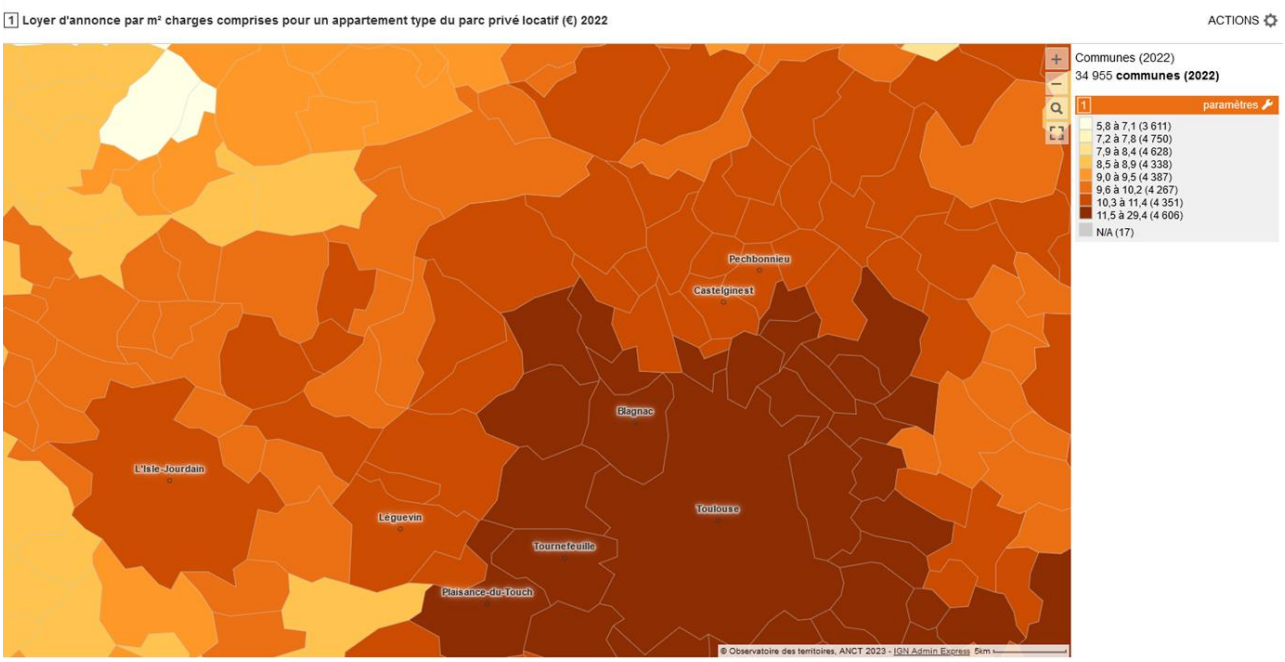


Un marché locatif privé assez peu développé

Le **marché locatif libre est peu développé sur le territoire**. Pour rappel, les logements en location du parc privé représentent 24% des résidences principales (Insee, 2019) en légère augmentation depuis 2015 (+2%).

Les **loyers moyens au m² sont plus élevés pour les maisons que pour les appartements.** Pour les appartements, ce loyer moyen charges comprises se situe à 11,10€/m², mais peut varier en fonction du bien et de sa localisation. Pour les maisons, ce loyer moyen s'élève à 11,60€/m².

Ces niveaux de loyers moyens peuvent être amenés à évoluer en fonction des communes, comme l'illustre la carte ci-dessous, mais reste inférieurs aux prix constatés sur les communes de la Métropole de Toulouse.

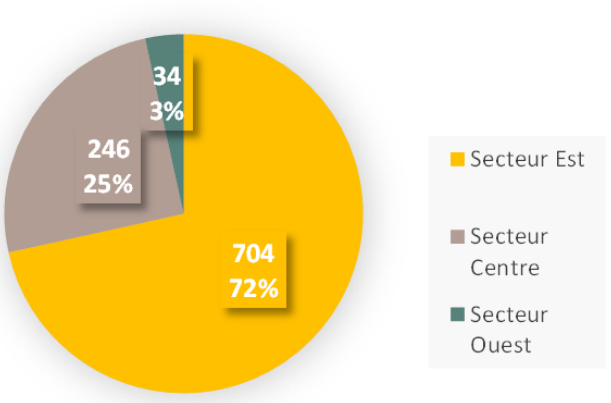


Une offre locative sociale peu développé et inégalement répartie

A l'échelle de la CCHT, on compte **un peu moins de 1 000 logements locatifs sociaux offerts à la location, soit 7% des résidences principales** du territoire (RPLS, 2021). Les trois-quarts de l'offre sociale se situent sur le secteur Est, sur les communes de Grenade, Merville et dans une moindre mesure Ondes. Cette offre est inégalement répartie au sein de la CCHT, puisque seule Cadours possède des logements sociaux sur le secteur Ouest. Ce secteur ne représente que 3% de l'offre locative sociale disponible sur la CCHT. Néanmoins, cette offre portée par les bailleurs sociaux peut être, localement et partiellement, complétée par une offre de logements communaux.

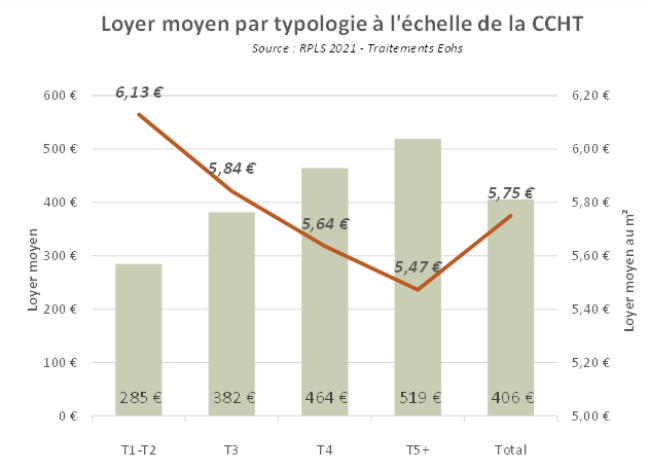
Les logements sociaux par secteur sur la CCHT

Source : RPLS 2021 - Traitements Eohs



Neuf bailleurs sociaux sont représentés sur le territoire. Le patrimoine est plutôt récent du fait du développement important ces dernières années du parc de logements de la CCHT : en effet, **87% du patrimoine a été construit après 1995.** Le parc social est très majoritairement composé de logements de typologies intermédiaires : 80% de T3 ou T4.

En 2021, le **loyer moyen est de 5,75€/m²** sur la CCHT (hors charges). Il varie peu entre les communes. Le loyer moyen peut varier fonction de l'ancienneté du parc, ou en raison de la répartition des différents modes de financement. Les loyers moyens au m² sont plus bas pour les plus grands logements par exemple.



UNE FAIBLE DISPONIBILITE INDUISANT UN MARCHE LOCATIF SOCIAL EN TENSION

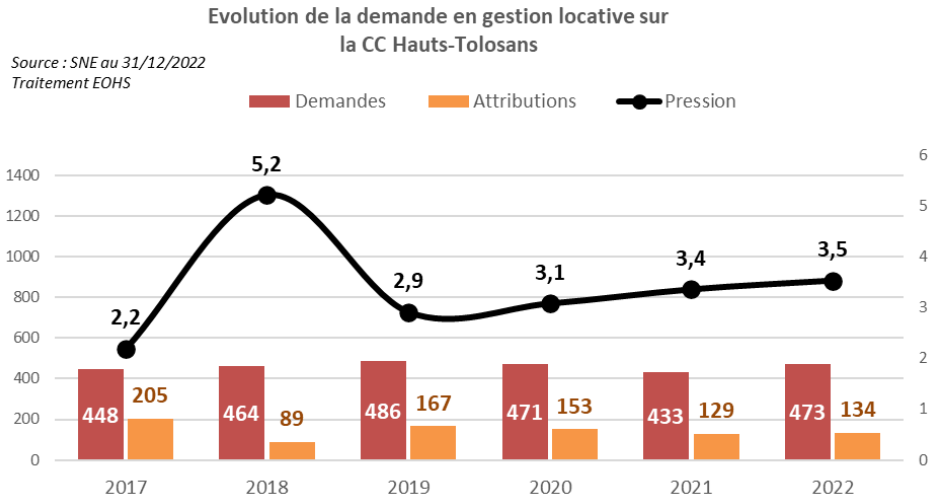
La **rotation est plutôt faible au sein du parc social** (7% soit 87 nouvelles entrées en 2020). Ceci s'explique en partie par un **très faible taux de vacance commerciale** : 2% de vacance seulement à l'échelle de la CCHT.

Taux de rotation : taux de changement de locataires dans les logements

Taux de vacance commercial : part des logements proposés à la location, qui donc ne rentrent pas dans des dispositifs de renouvellement ou réhabilitation, mais vides

Une pression de la demande locative sociale modérée mais en progression régulière

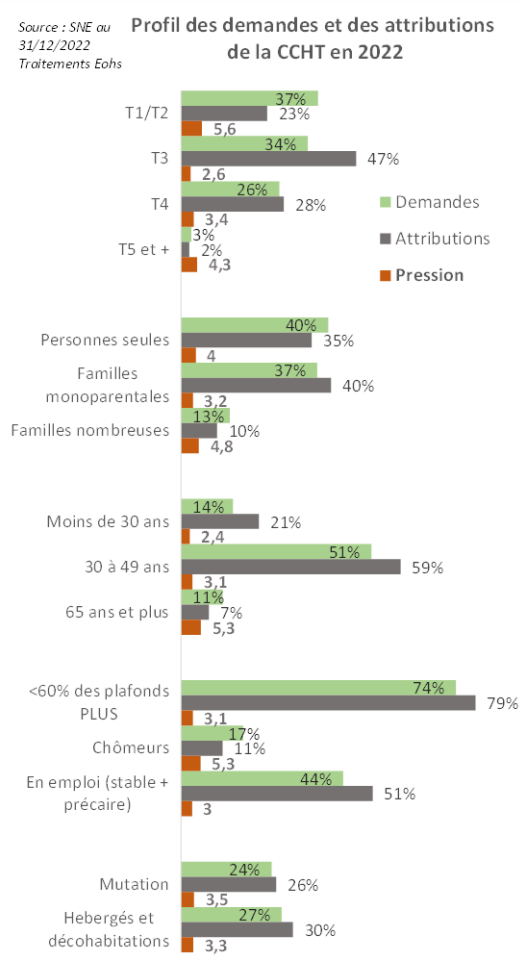
Au 31 décembre 2022, **473 demandeurs étaient en attente d'un logement social sur la CCHT** (1er choix). La grande majorité de ces demandeurs (76%) sont des « primo-demandeurs ». **Sur l'année 2022, 134 attributions ont été réalisées, la pression s'élève donc à 3,5 demandes pour 1 attribution**. Cette pression est inférieure à celle constatée sur le département de la Haute-Garonne à la même période (4,8 demandes pour 1 attribution), mais tend à augmenter progressivement depuis 2019. Cette pression est également différente en fonction des secteurs : **2,7 demandes pour 1 attribution sur le secteur Centre, contre 7,8 demandes pour une attribution sur le secteur Ouest.**



La demande qui s'exerce peut être qualifiée de locale puisque 66% des demandeurs vivent déjà sur le territoire. Cette demande est également précaire : 74% des demandeurs sont très précaires et vivent sous les plafonds PLAi. Il manque donc une dite « très sociale » (PLAi) pour y répondre. Cette offre de PLAi ne représente que 21% de l'offre existante.

Certains profils de demandeurs rencontrent des difficultés à accéder au logement social : les ménages recherchant un petit logement, les personnes seules ou les familles nombreuses, les 65 ans et plus, ainsi que les chômeurs.

Les ménages recherchant un logement intermédiaire, les moins de 30 ans, ainsi que les ménages en situation d'emploi bénéficient d'un accès un peu plus facilité au parc social.



*Les plafonds de ressources sont définis annuellement par arrêté et s'appuient sur le revenu fiscal de référence. Les chiffres présentés sont issus de la grille applicable en 2022 sur les revenus de l'année 2020.

PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)
Il est destiné à un public à très faibles ressources et/ou en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à celui du PLUS. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :

Personne seule :

Ressources à 1 063 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

Ressources à 1 549 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

Ressources à 1 863 € / mois

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
Plafond de ressources de référence permettant d'entrer dans le parc locatif social. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :

Personne seule :

Ressources à 1933 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

Ressources à 2 582 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

Ressources à 3 105€ / mois

PLS (Prêt Locatif Social)
Il est parfois appelé « logement intermédiaire ». Les conditions de ressources* pour y accéder sont plus élevées que le PLUS soit :

Personne seule :

Ressources à 2 513 € / mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :

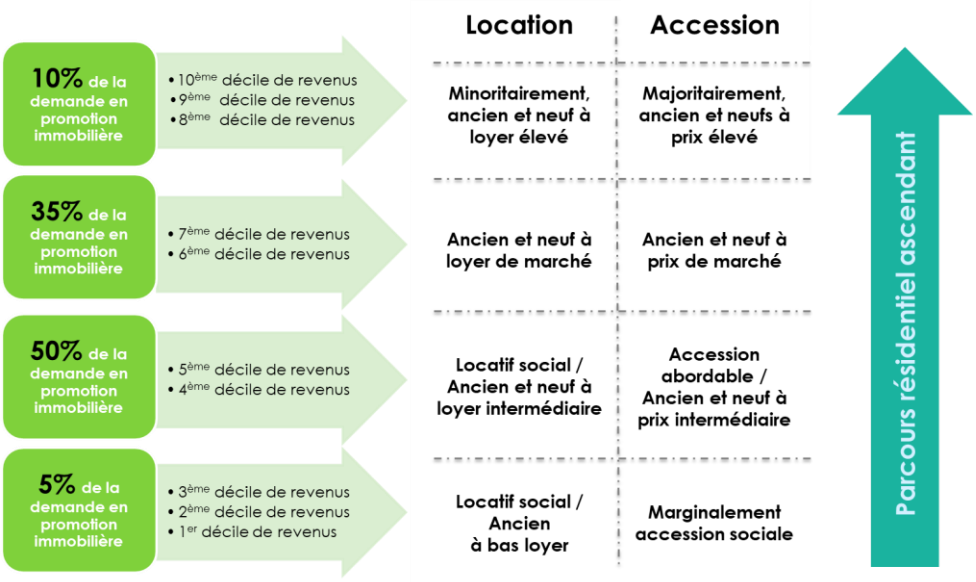
Ressources à 3 357 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :

Ressources à 4 036€ / mois

L'accession dans le parc privé

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par décile de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian est le revenu qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible.



Exemple de lecture : les ménages du 4ème et 5ème déciles représentent 50% de la demande en promotion immobilière. En location, ces ménages se tournent majoritairement vers les logements sociaux ou à loyer intermédiaire (ancien et neuf). En accession, ils se tournent principalement vers l'accession abordable ou sur des prix intermédiaires (ancien ou neuf).

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires.

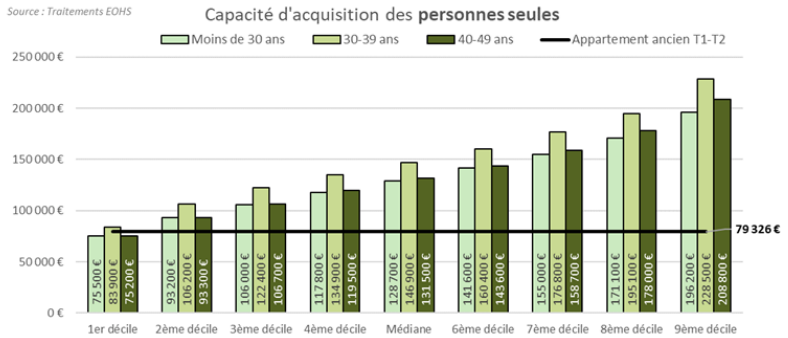
En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

NB : Depuis 2020, la situation économique et sociale tend à entraîner progressivement un resserrement des conditions d'accès aux prêts bancaires, pouvant limiter les possibilités d'achat des ménages modestes.

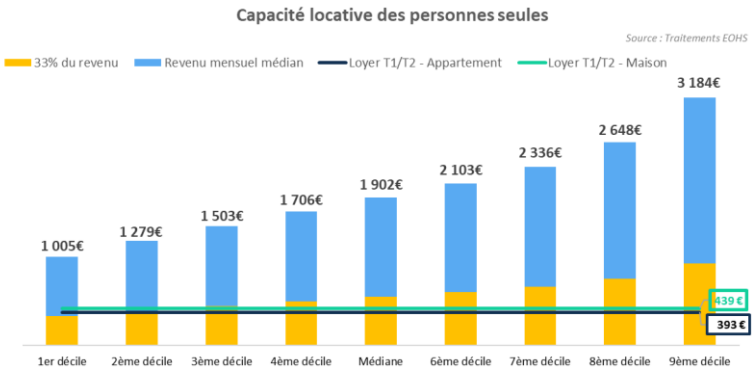
Afin de mieux appréhender les graphiques présentés dans cette partie du diagnostic sur les capacités d'acquisition ou de location, les choix suivants ont été retenus :

- Pour les moins de 40 ans, l'emprunt se fait sur 25 ans ;
- Pour les 40-49 ans, l'emprunt est sur 20 ans.

L'ACCESSIBILITE DU MARCHE PRIVE EXCLUE UNE PARTIE DES MENAGES DU TERRITOIRE



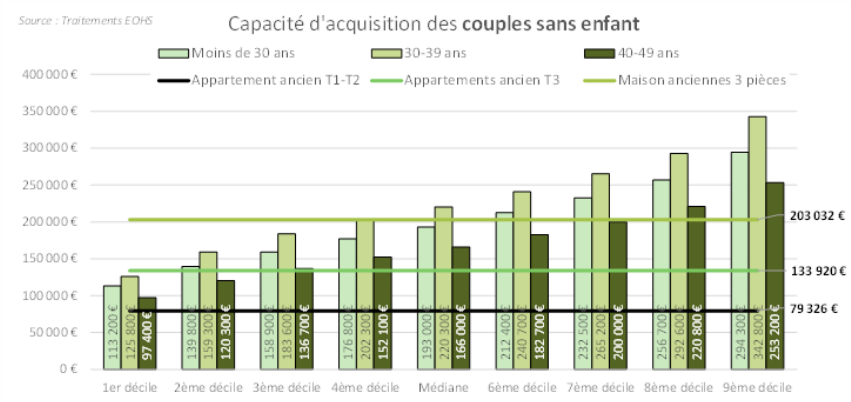
Les personnes seules peuvent très majoritairement accéder à la propriété. Cet accès se fait à partir du 2ème décile de ressources pour les appartements en T2 dans l'ancien. Seules les personnes relevant du 1er décile de ressources sont exclues de ce marché.



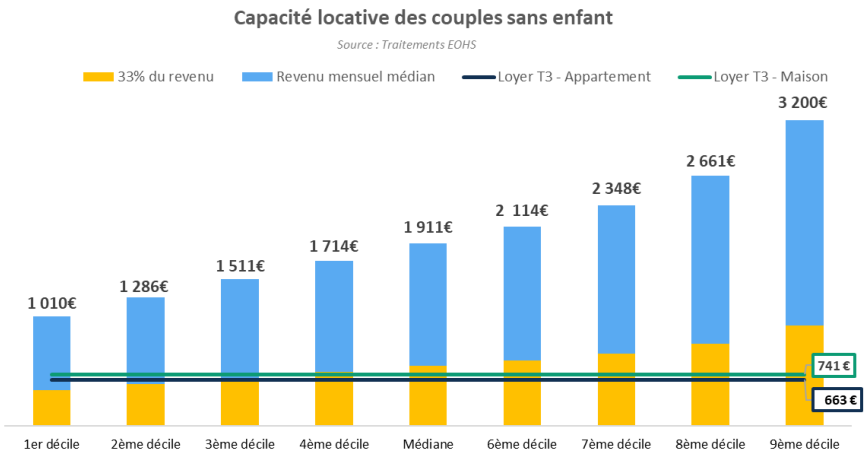
Du côté du locatif privé, la location pour une personne seule n'est possible qu'à partir du 4ème décile pour un T1 ou un T2, laissant de côté les plus modestes.

UN MARCHE EN COLLECTIF PLUTOT ACCESSIBLE AUX COUPLES SANS ENFANT

Les appartements T1-T2 dans l'ancien sont accessibles à l'achat pour l'ensemble des couples sans enfant dès le 2ème décile, sauf pour les couples de 40-49 ans pour qui cette accession est possible dès le 1er décile. Le marché des appartements et maisons T3 est en revanche beaucoup moins accessible. En appartement, cette typologie est accessible à partir du 3ème décile mais seule les couples les plus aisés peuvent prétendre à l'achat d'une maison T3 : au 6ème décile pour les moins de 30 ans et les 30-39 ans et à partir du 8ème décile pour les 40-49 ans.



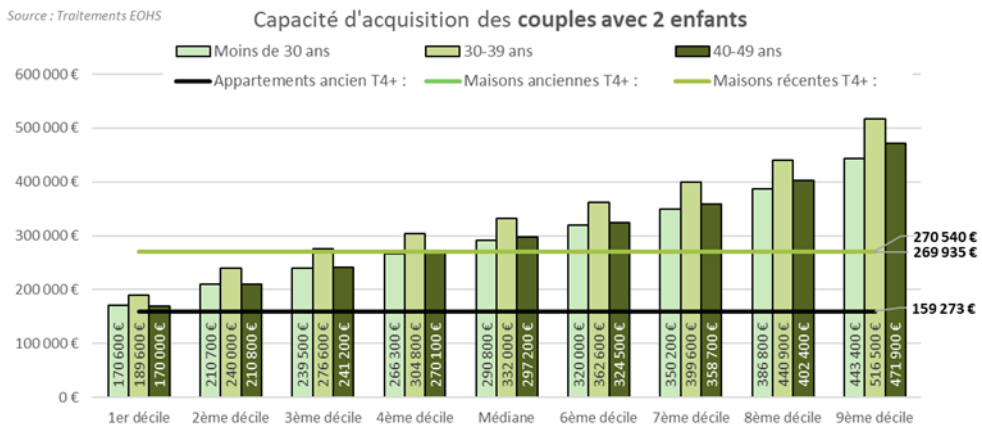
Dans le parc locatif privé, l'accès à un appartement T3 est possible à partir du 4ème décile et celui à une mauson T3 est possible à partir du 4ème décile.



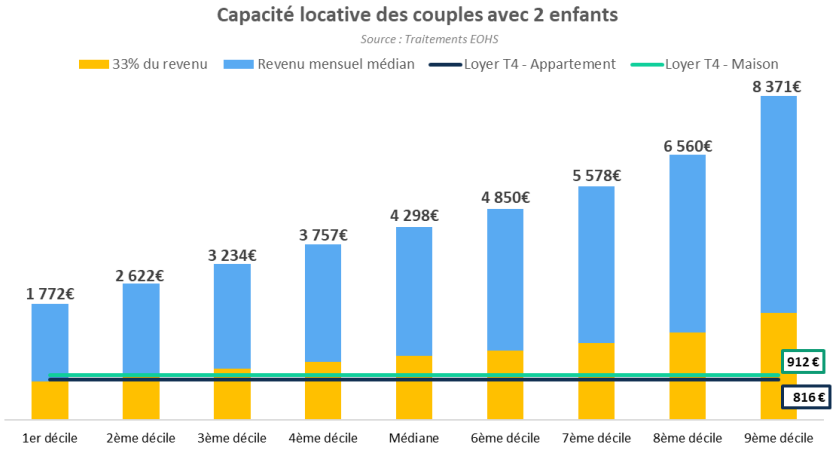
UN MARCHE ACCESSIBLE POUR LES FAMILLES AVEC ENFANTS

Si les appartements en T4 à l'achat sont accessibles pour environ 90% des couples avec deux enfants, la situation est plus complexe sur les maisons T4. Les ménages de âgés de 30-39 ans peuvent accéder à la propriété sur ce

type de bien à partir du 6ème décile. L'ensemble des tranches d'âge peuvent y prétendre seulement à partir du 8ème décile.



En revanche, la location est accessible à l'ensemble des couples avec deux enfants, peu importe leur âge.



Enjeux identifiés à l'échelle de la CCHT

- **Accompagner les parcours résidentiels des ménages**
    - Agir sur les équilibres sociaux et territoriaux
    - Prendre en compte les problématiques connexes au logement comme la précarité énergétique ou le maintien à domicile des seniors
    - Répondre aux besoins locaux

- **Accompagner et soutenir le développement d'une offre abordable sur le territoire**
    - En mobilisant le parc ancien
    - En déployant des formes d'accession abordable (sociale, maîtrisée…) et de locatif social
    - En ciblant les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs/ménages
    - Garantir de l'immobilier neuf pour répondre à l'ensemble des ménages (à un plus large panel de ménages)
    - Une rénovation du parc privé ancien, en complément du développement maîtrisé d'une offre neuve à soutenir

PARTIE 5 - L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

DES BESOINS PARTIELLEMENT COUVERTS ET CONNUS

Dans le cadre du PLH, l'offre en matière de logement et d'hébergement à destination de cinq publics dits spécifiques doit être abordée. Elle concerne :

les jeunes, âgés de moins de 30 ans (étudiants, en formation, actifs, précaires, …),

les personnes âgées (plus de 65 ans) en perte d'autonomie ou indépendantes,

les personnes en situation de handicap,

les ménages défavorisés, précaires,

les gens du voyage.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ainsi que le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La Communauté de Communes des Hauts Tolosans doit s'inscrire dans ces plans ou schémas départementaux.

Une difficulté pour maintenir une population jeune sur le territoire

Dans le cadre d'un PLH, ce sont les jeunes de 15- 30 ans qui sont ciblés : un public au profil divers et varié : ils peuvent être à la fois étudiants ou en formation (alternants, apprentis, stagiaires), en situation de rupture, en situation de précarité, handicapés, ou des actifs en difficultés... Ce public relève en partie d'une autre politique mise en œuvre à l'échelle départementale, dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

UNE DIFFICULTE POUR MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Actuellement, on dénombre environ **12 500 personnes âgées de moins 30 ans, soit plus du tiers de la population intercommunale**. Cette part de la population est en hausse entre 2013 et 2019, de +3,9%.

L'offre en logements à destination des jeunes s'articule autour :

Du parc social, qui propose une offre accessible, mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;

Du parc privé, qui propose une offre accessible, mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;

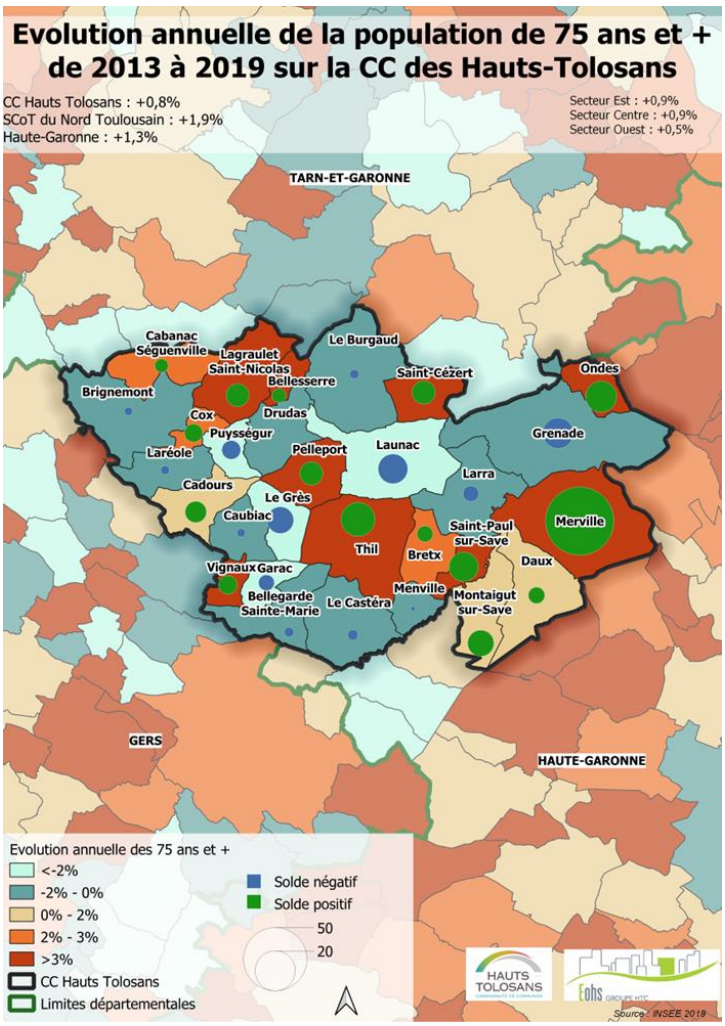
Enjeux du PLH

- **Développer et soutenir une offre abordable et une offre en petits logements (T1-T2) pour inciter les jeunes à rester ou venir s'installer sur le territoire**
- **Identifier les acteurs intervenant localement sur cette question et engager un travail partenarial afin de faciliter le logement des jeunes sur le territoire de la CCHT**

Un vieillissement de la population induisant des besoins

LA CCHT FACE A UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La **CCHT fait face à un vieillissement et une gérontocroissance de sa population** présente sur le territoire : un peu plus de 2 100 personnes sont âgés de 75 ans ou plus, soit 6,3% de la population. Cette catégorie d'habitants est marquée par une **croissance importante de +0,8%/an entre 2013 et 2019**. Cette croissance demeure en revanche moins marquée et moins rapide qu'à l'échelle du SCoT Nord Toulousain (+1,9%/an) ou du département (+1,3%/an).



Le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance.

Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

- **Le maintien à domicile**

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d'éviter les accidents et de vivre confortablement, cela implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne. En 2019, près de 1 000 personnes de plus de 80 ans vivent seules dans leur logement. Ces personnes peuvent nécessiter une adaptation pour prévenir ou répondre à leur perte d'autonomie.

Depuis l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale.

On retrouve cependant des signes de précarité chez les personnes âgées avec des besoins potentiels en maintien à domicile.

D'après les acteurs en charge des questions des personnes âgées, de plus en plus de seniors vivent seuls, la plupart du temps dans des maisons inadaptées (trop grande, avec des escaliers et/ou un grand jardin à entretenir ou un confort rudimentaire). Ces constats de fragilisation des seniors s'accompagnent généralement d'un accès difficile dans des structures classiques type EHPAD en raison de leur coût élevé ou d'un manque de place.

- **La mobilité vers un logement adapté**

En parallèle, des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adapté peuvent être développées pour y répondre ; elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, foyers-logements, maisons

partagées…). Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

Plusieurs communes ont manifesté leur intérêt et leur souhait de développer une offre fléchée pour les personnes âgées encore autonomes.

- **Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes**

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d'avoir accès à une offre de soins et d'accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille. Ainsi, au-delà de l'hébergement des personnes dépendantes, il s'agit bien de proposer différentes solutions d'habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages. Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire. **Ces structures proposent un fonctionnement et des services variés. 225 places en structures médicalisées sont identifiées au sein de 2 EPHAD (Grenade et Cadours).**

DE PROBABLES BESOINS D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

La Communauté de Communes des Hauts Tolosans fait face dès à présent au **besoin d'adapter le parc vieillissant à la fois pour pouvoir maintenir dans son logement les seniors, mais également pour anticiper l'installation des familles dans ces logements** occupés depuis plusieurs décennies. Ces logements n'ont pas toujours fait l'objet de réhabilitations et de mises aux normes. En effet, les travaux représentent un budget important. Par ailleurs, les seniors ne sont pas toujours conscients des changements à réaliser dans leur logement, ayant toujours vécu dans un niveau de confort qui leur convenait.



Enjeux du PLH

Accompagner le vieillissement de la population :

- **Poursuivre, renforcer les dispositifs permettant de répondre aux besoins croissants en matière d'adaptation des logements**
- **Maitriser le développement d'une offre intermédiaire, en complément des EHPAD (habitat inclusif, habitat partagé, intergénérationnel)**

La question du handicap et de la perte de mobilité

En 2020, **342 personnes bénéficient d'une allocation adulte handicapé (AAH).** Le public pouvant avoir besoin d'adaptation des conditions d'habitat est potentiellement plus important que ce volume et il subsiste des personnes non reconnues qui rencontrent des difficultés pour vivre dans leur logement.

En parallèle, **nous constatons que 52 demandes de logement locatif social ont été formulées pour des raisons liées à un handicap en 2022**. Ce motif représente **13% des motifs de demande dans le parc social**, or ces demandeurs n'ont fait l'objet que de 8 attributions (soit 6% des attributions) en 2022. Cette absence de réponse traduit bien l'importance de poursuivre l'adaptation du parc (social, mais aussi privé) au handicap.

Il n'existe pas d'état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d'adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l'offre, de sa localisation, de ses caractéristiques n'est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale, car elle permet d'éviter l'inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d'être en difficulté au moment de la relocation.

Enjeux du PLH

Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap :

- **Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf**
- **Mieux identifier les ménages en situation de handicap (travail partenarial à renforcer)**

Les ménages en situation de grande précarité socio-économique

Les **besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH** d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2019, **10,5% des ménages de la CCHT vivent sous le seuil de pauvreté (Insee, 2019),** contre 14,3% à l'échelle départementale et 14,4% à l'échelle nationale.

Du fait de la tension des marchés immobiliers locaux, les problématiques affectant ces catégories de ménages concernent aussi bien la question de l'offre de logements disponibles que celle de l'accompagnement social qui peut être apporté en termes d'insertion dans le logement.

Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance à la fois de produire une offre abordable et de proposer de l'accompagnement. Les acteurs sociaux locaux notent l'importance de poursuivre le déploiement de solutions d'accompagnement à ces publics.

En cohérence avec le PDALHPD, l'objectif est d'améliorer le repérage et la prise en compte des besoins des ménages fortement précarisés du territoire, notamment en termes d'accompagnement social.

Il n'existe actuellement pas d'offre spécifique en hébergement ou en habitat adapté à l'échelle de la CCHT.

Enjeux du PLH

- **Être vigilant à produire une offre adaptée en droit commun (renforcer le PLAi) et/ou en hébergement spécifique**

L'accueil des gens du voyage

La question des gens du voyage regroupe différentes problématiques sur le territoire :

- Les aires d'accueil de passage ;
- Les secteurs de sédentarisation fléchés sur certaines communes.

La Communauté de Communes des Hauts Tolosans est tenue, dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage de la Haute-Garonne (2025-2030) de réaliser **une aire d'accueil de passage de 20 places à Merville** et, pour répondre aux besoins d'ancrage et de sédentarisation des gens du voyage, de créer **10 places de solutions adaptées à l'ancrage** et de **reloger les familles « résidentialisées » de l'aire de Grenade dans des solutions adaptées,** et restaurer la vocation d'accueil de

passage de cette aire. La CCHT n'est pas concernée par des prescriptions en matière d'aires de grand passage, néanmoins le nouveau SDAHGV de la Haute-Garonne offre aux EPCI la possibilité d'expérimenter des aires de moyen passage ou des terrains soupapes pour participer à l'accueil des passages, en complément de l'offre prescrite par le schéma.

En parallèle, les élus observent des problématiques d'installations, depuis plusieurs années, de familles sédentaires sur plusieurs communes du territoire dans des conditions précaires, insalubres et/ou illégales. Ces situations révèlent un besoin d'habitat auquel il faut apporter des réponses. Ils mettent également en avant la multiplication des stationnements illicites sur des terrains agricoles et/ou non-constructibles. Ces situations peuvent générer des risques et des conflits de voisinages.

L'enjeu, pour le PLH, sera de poursuivre les actions engagées et notamment trouver des leviers de résorption ou de non-développement des zones d'habitat sur des terrains non-constructibles et mettre en œuvre les actions nécessaires pour répondre aux obligations du schéma d'accueil départemental des gens du voyage.

Enjeux du PLH

- **S'inscrire dans les obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV) et travailler sur les zones d'ancrage sur les communes concernées.**



A RETENIR

SYNTHESE DES PRINCIPAUX CONSTATS

→ Le peuplement et l'occupation du territoire communautaire

Un territoire très attractif à l'échelle de la Haute-Garonne, en particulier pour les ménages familiaux travaillant sur la Métropole de Toulouse

Un profil qui demeure familial malgré un phénomène de vieillissement et desserrement des ménages

Une situation économique plutôt favorable mais des disparités en fonction des secteurs et une demande sociale en hausse

→ Un parc de logements dominés par les grandes typologies

Des résidences principales composées essentiellement de maisons individuelles et occupées par leurs propriétaires

Un parc locatif (privé et social) peu développé et concentré sur quelques communes

Des logements souvent très grands, qui peuvent générer des problèmes de sous-occupation et des difficultés de maintien dans les lieux pour les personnes en perte de mobilité

Des logements qui peuvent présenter des besoins d'amélioration thermique

Un phénomène de vacance qui touche plus durement certaines communes et qui représente un potentiel de création de logements sans consommation de foncier

→ Une production de logements neufs portée par le logement individuel

Des niveaux de construction inégaux en fonction des secteurs, mais qui répond globalement à l'arrivée de nouveaux ménages et aux besoins liés au desserrement des ménages

Une très forte domination de la forme individuelle dans la production récente

Une tendance à la baisse de la consommation foncière et à la densification

→ Un marché immobilier qui répond partiellement aux besoins des ménages

Un marché de la revente dynamique, marqué par une hausse des prix sur les maisons individuelles

Une tension importante sur la vente de terrains à bâtir et une tendance à la diminution des surfaces

Des prix élevés dans le locatif privé

Un parc locatif social récent et en développement, mais inégalement réparti sur le territoire et pas assez développé

→ Des besoins spécifiques partiellement couverts à destination des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des ménages défavorisés et des gens du voyage

QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?

Au regard des constats et des analyses faites sur le territoire dans le cadre du diagnostic, **plusieurs grands enjeux ont été observés en matière de développement de l'offre résidentielle sur la CCHT**. La finalité est de s'appuyer sur ces enjeux afin d'élaborer le document d'orientation, définissant la stratégie locale de la collectivité, puis sa déclinaison opérationnelle qui en découle, le programme d'actions.



Accompagner et maîtriser la croissance démographique du territoire :

- En menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire,
- En accompagnant la dynamique de croissance démographique et en tenant compte des spécificités communales et sectorielles,
- En proposant une offre d'habitat répondant aux différents besoins de la population.



Mobiliser le parc existant comme vecteur d'attractivité du territoire

- Intensifier les actions visant l'amélioration du parc vieillissant du territoire,
- Travailler l'attractivité des centres bourgs pour revaloriser le rôle du parc ancien dans le parcours résidentiel des ménages,
- Mobiliser le parc vacant pour développer une offre dans les centre-bourgs, sans mobilisation du foncier.



Continuer de produire, mais différemment

- Optimiser la consommation des ressources foncières en définissant une politique intercommunale en la matière,
- Mieux calibrer (géographiquement et quantitativement) le développement de l'offre résidentielle,
- Chercher à préserver la qualité paysagère ainsi que les espaces NAF du territoire.



Accompagner et permettre les parcours résidentiels des ménages

- En développant une offre locative (social et privé),
- En développant une offre en accession abordable adaptée aux besoins et attentes des jeunes ménages souhaitant s'installer sur le territoire,
- En développant une plus grande diversité d'offre de logements en termes de prix, de surface, de typologie et de forme urbaine.



Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques :

- En accompagnant le vieillissement de la population (maintien à domicile et logement ou hébergement regroupé),
- En identifiant mieux l'offre pour les personnes en situation de handicap,
- En proposant une offre adaptée aux jeunes notamment en formation (étudiants, alternants, apprentis) en recensant davantage les besoins, en lien avec les entreprises,
- En déployant une offre en logements et hébergement d'insertion dans le diffus à destination des ménages les plus fragiles,
- En apportant une réponse conforme au SDAHGV de la Haute-Garonne et adaptée aux besoins des gens du voyage, à la fois en aire d'accueil mais aussi via des solutions d'ancrage comme les terrains familiaux locatifs.

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
Anah	Agence nationale de l'habitat
ASV	loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
CC	Communauté de communes
CCAS	Centre communal d'action sociale
DDT	Direction départementale des territoires
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
Elan	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunal
EPF	Établissement public foncier
Filocom	Fichier des Logements à l'échelle communale
Ha	Hectares
HLM	Habitat à loyer modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS	Logement locatif social
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
RP	Résidence principale
RNU	Règlement national d'urbanisme
RPLS	Répertoire du parc locatif social (base de données)
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage
Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux
SRU	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
UC	Unité de consommation

Etude réalisée par Eohs en 2024
26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

Romain LOUYS
Pilote de l'étude

romain.louys@habitat-territoires.com

Maud HABECHIAN
Chargée d'études Habitat

maud.habechian@habitat-territoires.com

Perrine BESSON
Statisticienne-Cartographe

perrine.besson@habitat-territoires.com

