HAUTS TOLOSANS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2031

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS TOLOSANS

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



Eohs

SOMMAIRE

Préambule 3

Orientation 1 — Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle sur le territoire 7

Objectif 1.1. Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements 8

Objectif 1.2. Mettre en place une stratégie foncière pour limiter l'étalement urbain et proposer un cadre de vie agréable 11

Objectif 1.3. Diversifier l'offre résidentielle pour répondre à l'ensemble des ménages du territoire 12

Objectif 1.4. Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain 14

Objectif 1.5. Développer des pratiques innovantes 14

Orientation 2 — Poursuivre et amplifier la requalification et l'amélioration du parc existant 15

Objectif 2.1. Améliorer la performance énergétique des logements 16

Objectif 2.2. Lutter contre la vacance structurelle 16

Objectif 2.3. Lutter contre l'habitat indigne 16

Orientation 3 – Apporter une réponse adaptée aux ménages spécifiques 18

..... 18

Objectif 3.1. Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées 19

Objectif 3.2. Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap et à la mobilité réduite 20

Objectif 3.3. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes 20

Objectif 3.4. Renforcer l'offre en hébergement et en logement pour les personnes défavorisées 21

Objectif 3.5. Poursuivre les travaux en direction des gens du voyage dans le cadre des obligations du Schéma du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 22

Orientation 4 – Assurer le pilotage, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH 23

..... 23

Objectif 4.1. Développer le rôle d'appui de la CCHT auprès des communes 24

Objectif 4.2. Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat 24

Objectif 4.3. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat 24

Annexe 26

PREAMBULE

LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et indique notamment :

- les principes retenus pour **permettre**, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le PLH
- les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières**
- les axes principaux susceptibles de **guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux**
- **les communes et,** le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires**
- **la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain,** en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées**
- les **réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes actifs et étudiants**

Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues.

Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la communauté de communes, une fois le PLH approuvé, en actant :

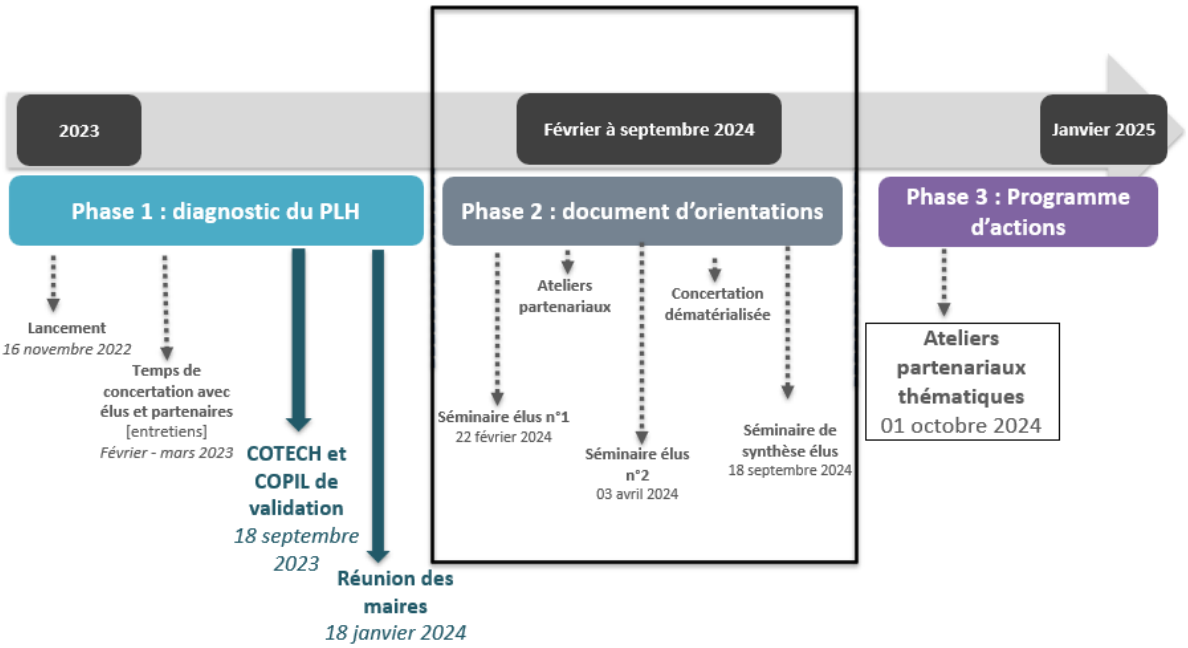
- Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre ;
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
  - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
  - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
  - D'améliorer la qualité du parc existant,
  - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
  - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

UNE RECHERCHE DE CONCERTATION TECHNIQUE ET POLITIQUE POUR UNE ELABORATION PARTAGEE

Ce document a été construit à partir du diagnostic et des échanges issus des ateliers de concertation avec les élus des Communes de la Communauté de communes des Hauts Tolosans, ainsi qu'avec les différents partenaires de l'habitat.

Une concertation dématérialisée avec chacune des communes a été mise en place par la suite, afin de rappeler les objectifs de production de logements (segment privé et segment public) à l'échelle communale, et collecter les éventuelles observations afférentes aux orientations qualitatives présentées en réunion.

Un séminaire élus de synthèse sur les orientations technique s'est tenu le 18 septembre 2024 et a permis de présenter une proposition d'orientations abouties, à la suite des différents échanges avec les élus, techniciens et partenaires.



Identification des ménages cibles lors du forum des orientations avec les élus

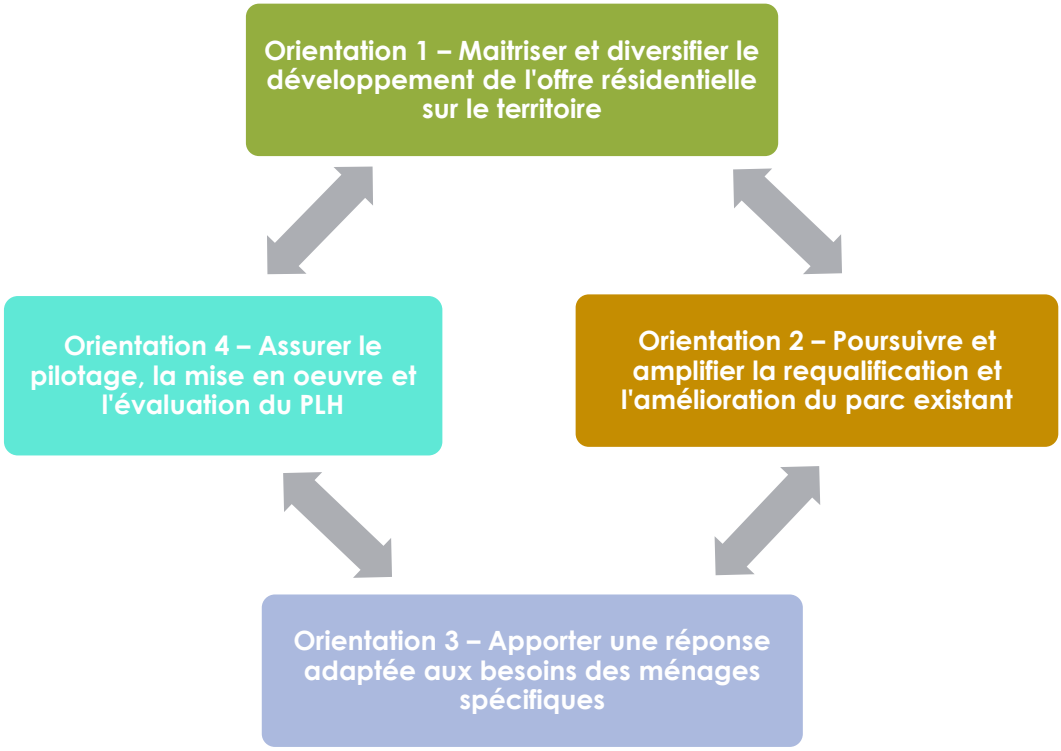
QUI LOGER ?	POUR QUELS BESOINS ?
Séniors autonomes	Développer des logements intermédiaires type « résidences seniors », avec des loyers abordables. Développer des petites structures, petites typologies de logements, de plain-pied, à proximité des centres bourgs et des services Pour garantir de la mixité, proposer de l'intergénérationnel ou des petits logements en location (qui permettent l'accueil d'autres profils de ménages) Favoriser le maintien à domicile, couplé avec le développement d'une offre de services à la personne
Jeunes actifs et primo-accédants	Accession abordable ou logement intermédiaire Offre locative comme porte d'entrée sur la CCHT, avant un achat Construction neuve ou réhabilitation de logements dans les centres-bourgs (car le parc locatif est de mauvaise qualité)
Familles / CSP+	Logements individuels, avec un extérieur, proposant une qualité paysagère et un cadre de vie attractif Veiller à ce que les équipements télécoms et fibre soient accessibles pour permettre le télétravail
Familles monoparentales / personnes seules	Problématique commune de logements trop grands, limiter la sous-occupation Proposer une offre en petites typologies pour les personnes seules et en typologies intermédiaires pour les familles monoparentales (T3)
Apprentis, saisonniers et jeunes seuls	Développer une offre locative meublée, en courte durée Proposer une offre accessible financièrement et en petites typologies Proposer des logements proches des centres et des services (notamment mobilité) Développer l'intergénérationnel
Personnes en difficulté temporairement	Disposer d'une offre en logements temporaires ou logements d'urgence pour pallier des besoins qui peuvent survenir sur le territoire

UN PROJET POLITIQUE CONSTRUIT AUTOUR DE QUATRE ORIENTATIONS INSCRITES DANS UNE STRATEGIE GLOBALE

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle ?
- Quels types d'offres favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- Quelle politique foncière mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

La formulation de quatre grandes orientations repose sur ces différentes problématiques, qui préfigurent également le programme d'actions :



ORIENTATION 1 — MAITRISER ET DIVERSIFIER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE

L'habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport. Dans une logique de développement résidentiel équilibré, le PLH fixe des objectifs de production par commune qui visent à équilibrer le développement résidentiel et assurer la croissance démographique sur le territoire. Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que les communes puissent poursuive leur politique foncière en mobilisant les outils opérationnels et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé.

OBJECTIFS

1.1. Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements

1.2. Mettre en place une stratégie foncière pour limiter l'étalement urbain et proposer un cadre de vie agréable

1.3. Diversifier l'offre résidentielle à l'ensemble des ménages du territoire

1.4. Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain

1.5. Développer des pratiques innovantes

OBJECTIF 1.1. CALIBRER ET REPARTIR GEOGRAPHIQUEMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS

Une politique de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes permet de définir des objectifs territorialisés et qualitatifs sur le parc existant. Les objectifs sont issus de la concertation dématérialisée et précisent les objectifs de construction neuve et de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. La production de logement englobe aussi bien la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour création d'un logement (renouvellement du parc).

Préalable sur les besoins en logements

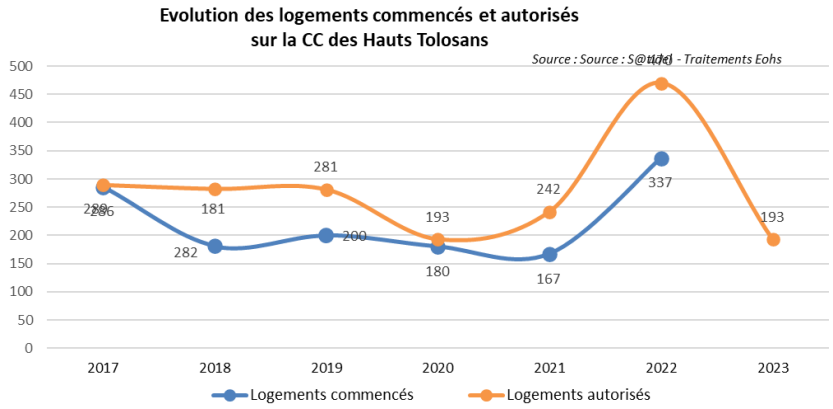
Données de cadrage

A l'échelle de la CCHT, les données issues du recensement de l'INSEE entre 2013 et 2019 mettent en avant les tendances suivantes :

- Une croissance démographique toujours importante avec +1,4%/an entre 2013 et 2019, soit un gain de population de 2 756 habitants
- Mais une tendance au ralentissement de la croissance par rapport à la période 2008-2013, où la croissance annuelle s'élevait à +2,6%/an

	Période 2013-2019	Période 2008-2013
Taux de variation annuel	**+1,4% / an**	+2,6% / an
Dont lié au solde naturel	**+0,6% / an**	+0,7% / an
Dont lié au solde migratoire	**+0,8 % / an**	+1,9% / an

- Un rythme de production de 225 logements ordinaires commencés/an sur la période 2017-2022 et, en parallèle, 277 logements autorisés/an sur 2018-2023

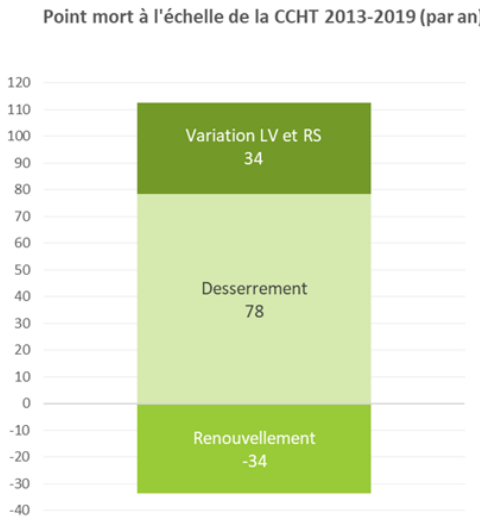


Point mort rétrospectif sur la CCHT (détail de la méthodologie en annexe) :

En parallèle, un calcul du point mort de la CCHT a également été produit. Il s'agit d'une méthode de calcul prenant en compte l'évolution de la démographie du territoire et de son parc de logement pour **estimer le niveau des besoins en logement nécessaire pour maintenir le même niveau de population** (détail de la méthodologie en annexe n°1). Il prend en compte plusieurs facteurs :

Facteurs		**Besoins sur la CCHT**
Le desserrement des ménages	La diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales	**78/an**

La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants	L'alimentation des réserves de fluidité :	**34/an**
Le renouvellement du parc	Le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation	**-34/an**



Ainsi, 80 logements/an correspondent au point mort sur le territoire. Sur les 225 logements mis en chantier chaque année entre 2017 et 2022, 145 logements ont permis un accroissement démographique.

Un scénario de besoin de logements défini sur la base d'un développement démographique stable, s'inscrivant dans les tendances récentes, et sur la remobilisation d'une partie du parc vacant

Au regard des dynamiques observées par les élus sur leur territoire ainsi que les enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic du PLH, **les élus ont retenu un scénario de croissance démographique stable avec action sur la vacance.**

Ce scénario s'appuie sur plusieurs hypothèses



Produire 1 499 logements sur la période du PLH

Au global, un objectif de production de **1499 logements a été fixé durant la période du PLH 2025-2031, dont 1 383 logements neufs et 116 logements vacants à remettre sur le marché** :

	Volume de production de logements neufs sur le PLH 2025-2031	Volume de sortie de vacance sur le PLH 2025-2031	Volume total de logements sur le PLH 2025-2031	Soit par an
Secteur Est	**389**	**55**	**444**	**74**
Grenade	244	40	284	47
Merville	125	11	136	23
Ondes	20	4	24	4
Secteur Centre	**611**	**22**	**633**	**106**
Bretx	60	2	62	10
Daux	156	4	160	27
Larra	100	2	102	17
Launac	81	3	84	14
Menville	30	1	31	5
Montaigut-sur-Save	140	3	143	24
Saint-Paul-sur-Save	24	3	27	5
Thil	20	4	24	4
Secteur Ouest	**383**	**39**	**422**	**70**
Bellegarde-Sainte-Marie	5	5	10	2
Bellesserre	1	0	1	0
Brignemont	8	2	10	2
Cabanac-Séguenville	10	1	11	2
Cadours	101	7	108	18
Caubiac	16	1	17	3
Cox	6	4	10	2
Drudas	7	1	8	1
Garac	15	3	18	3
Lagraulet-Saint-Nicolas	0	0	0	0
Laréole	4	3	7	1
Le Burgaud	60	2	62	10
Le Castéra	50	2	52	9
Le Grès	24	1	25	4
Pelleport	24	1	25	4
Puysségur	4	1	5	1
Saint-Cézert	41	4	45	8
Vignaux	7	1	8	1
CC Hauts Tolosans	**1383**	**116**	**1499**	**250**

Pour répondre aux besoins du gain de population estimé d'ici la fin du PLH (+1,3%/an), le PLH fixe un objectif de production qui se décline entre :

- La production nouvelle de logement à hauteur de 1 383 logements, soit 230 logements par an ;
- La remise sur le marché de logements vacants fixé à 116 logements, soit 19 logements vacants à remettre sur le marché par an.

La production nouvelle de logement correspond aussi bien à la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour la création d'un logement (renouvellement du parc). En revanche, la remise sur le marché d'un logement vacant n'est pas considérée comme une production de logements. Pour autant, ils sont nécessaires pour satisfaire le besoin global en logements, et permettent de réduire les besoins en foncier.

En ce qui concerne les moyens pour parvenir à l'atteinte des objectifs, il s'agira notamment de développer une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers de développer sur les centralités et de limiter la production sur les autres communes. Les documents d'urbanisme devront jouer un rôle fondamental pour la réalisation de ces objectifs de répartition géographique de la production neuve, en vérifiant la compatibilité de ces derniers.

Compatibilité du PLH avec le SCoT

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.

En matière de production de logements

Sur le secteur de la CCHT, le SCOT en vigueur projette la production de 7 150 logements entre 2012 et 2030, soit près de 400 logements / an.

Entre 2012 et 2022, environ 230 logements / an ont été commencés (2 534 logements au global). Ainsi, le volume est très en-deçà des projections envisagées par le SCoT en 2012. De manière purement comptable, le « reste à produire » d'ici 2030 serait de l'ordre d'environ 4 600 logements, soit 577 / an.

Par ailleurs, dans le cadre des travaux portant sur la révision du SCoT, des projections ont été établies sur la CCHT (via les modèles OMPHALE et OTELO) en matière de besoin en logements d'ici 2031. En fonction des hypothèses retenues, les **estimations projetant un besoin en logements oscillant entre 233 logements / an (scénario bas) à 319 logements / an (scénario haut) d'ici 2031, avec un scénario central à 275 / an.**

Aussi, le volume fixé par le PLH de 230 / an parait être compatible avec le SCoT en vigueur mais aussi avec les prévisions OMPHALE / OTELO.

En matière de territorialisation

Le SCoT en vigueur s'appuie sur une armature urbaine avec une volonté de renforcer la production sur les polarités. Sur la CCHT, Grenade est identifié en polarité principale et Merville, Montaigut-sur-Save, Daux et Cadours en pôles complémentaires.

Depuis 2012, 67% de la production a été réalisée sur les polarités, mais davantage sur les polarités complémentaires que la polarité principale.

Les objectifs du PLH conduisent à une répartition de la production attendue à hauteur de 55% sur les polarités, notamment 19% à Grenade, polarité principale.

OBJECTIF 1.2. METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET PROPOSER UN CADRE DE VIE AGREABLE

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations, que de la réduction de la consommation de l'espace.

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière.

Afin de concilier le développement du territoire et un cadre de vie agréable, la CCHT devra poursuivre la mise en place de cette stratégie foncière permettant une densification raisonnée. Pour cela, le territoire pourra s'appuyer sur l'inventaire des gisements fonciers disponibles, réalisé dans le cadre du PLH, et formaliser un partenariat avec l'EPF Occitanie.

En collaboration avec la CCHT, les communes devront veiller à la maîtrise de leur développement à travers leur document d'urbanisme communal (PLU, Carte Communale) qui devra être mis en compatibilité avec le PLH. Elles auront la possibilité de mobiliser les différents outils permettant de suivre les objectifs de ce PLH :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent des intentions qualitatives d'aménagement de secteurs ciblés
- Les Emplacements Réservés (ER), qui permettent d'acquérir du foncier afin de réaliser des projets de voiries, d'équipements publics, d'espaces verts…
- Le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet à une personne publique d'acquérir un bien mis en vente (ou faisant l'objet d'une donation) pour y réaliser une opération d'aménagement

- Le règlement du PLU qui permet d'encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs rappelés par le PLH.
- …

Pour cela, elles pourront poursuivre la stratégie foncière, en partenariat avec l'EPF Occitanie, afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux tout en réduisant la consommation d'espace dans l'ensemble de leur territoire communal. Le développement du parc de logement sera orienté en partie par le renouvellement urbain et l'évolution des espaces déjà bâtis.

OBJECTIF 1.3. DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR REPONDRE A L'ENSEMBLE DES MENAGES DU TERRITOIRE

Produire 16% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve, soit 233 logements durant toute la période du PLH

Compte tenu du profil des ménages, l'ensemble des acteurs du territoire s'accordent sur l'importance du rôle du parc social et la nécessité de maintenir cette offre. Le diagnostic a démontré que des besoins de production de logements locatifs sociaux existent sur le territoire. En effet, la fragilisation croissante d'une partie de la population, l'augmentation des séparations, l'évolution des prix du marché immobilier rendent nécessaire le développement d'une offre locative abordable à l'échelle de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans. Les objectifs du PLH visent à s'assurer d'un développement équilibré en tenant compte de la localisation des besoins.

La CCHT s'engage donc à produire 16% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve, soit 233 logements durant toute la période du PLH (sur la base des objectifs de logements globaux). Ces 16% sont déclinés à l'échelle des centralités du SCoT en vigueur et d'un groupe de communes rurales.

Communes	(%) de production à consacrer aux logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux sur la période 2025-2031
Grenade	20%	57
Merville	20%	27
Montaigut-sur-Save	20%	29
Daux	20%	32
Cadours	20%	22
Autres communes	10%	67
CCHT	16%	233

Au global, le PLH fixe un objectif de 233 logements sociaux sur la durée du PLH (39/an), représentant 16% des besoins en logements fixés dans le PLH.

Principe concernant la ventilation de la production neuve de logements sociaux par produit (PLAI, PLUS, PLS)

<u>En lien avec la demande locale, il est préconisé la ventilation suivante, par type de produit :</u>

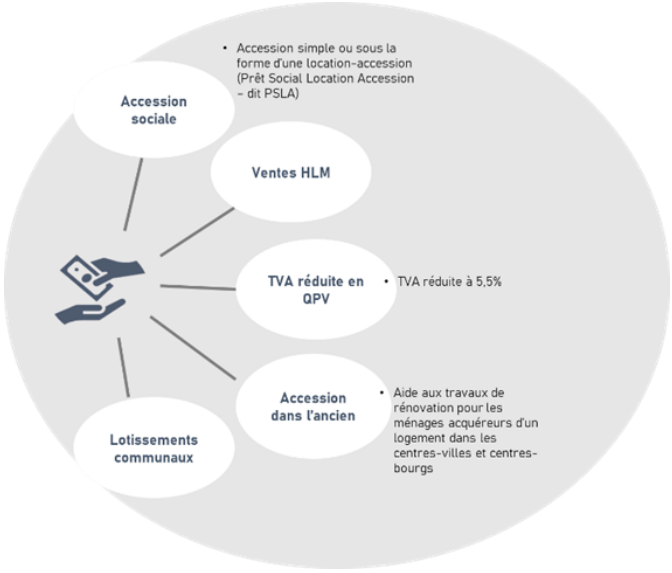
Au sein de la programmation globale en logement social neuf de ce PLH :

- Taux de logements PLAI : 30% minimum ;
- Taux de logements PLUS : 60%
- Taux de logements PLS : 10% maximum

Produire 13% de logements en accession abordable

Au-delà d'une demande locative, l'accession reste la finalité première de tous ménages venant ou souhaitant s'installer dans le territoire communautaire. Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, les élus souhaitent développer l'accession abordable en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire (PSLA, BRS, …).

Outils à disposition pour développer l'offre en accession abordable



Faciliter les opérations en PSLA (Prêt Social Location-Accession)

Au regard du caractère tendu du marché immobilier et des retours d'expériences existants, notamment sur la cherté des prix du foncier, les logements en Prêt Social Location Accession (PSLA – principe de location-accession) sont une solution pour faciliter les parcours résidentiels. Cette forme d'accession peut permettre aux ménages avec un niveau de ressource modéré d'accéder à la propriété tout en restant sur le territoire. Cette solution apporte une réponse pour éviter le départ des ménages vers d'autres territoires détenant des fonciers plus accessibles.

Développer le BRS (Bail Réel Solidaire)

Ce dispositif permet de décorréler le foncier et l'immobilier : l'Office Foncier Solidaire (OFS) est et demeure propriétaire du foncier sur lequel est bâti le bien. Ainsi, seuls les murs de ce bien immobilier seront vendus à l'accédant, et non le terrain. En échange de l'usufruit du foncier, l'accédant devra payer une somme mensuelle à l'OFS, qui permet d'assurer son bon fonctionnement. L'OFS peut être un organisme créé par la collectivité, ou peut être porté par un bailleur social local.

Ce dispositif d'accession sociale permet de limiter le prix payé par l'accédant, tout en assurant que le bien restera un produit en accession aidé à la revente éventuelle, dans la mesure où tout acquéreur potentiel doit correspondre à des plafonds de revenus, qui sont les mêmes que les plafonds PSLA.

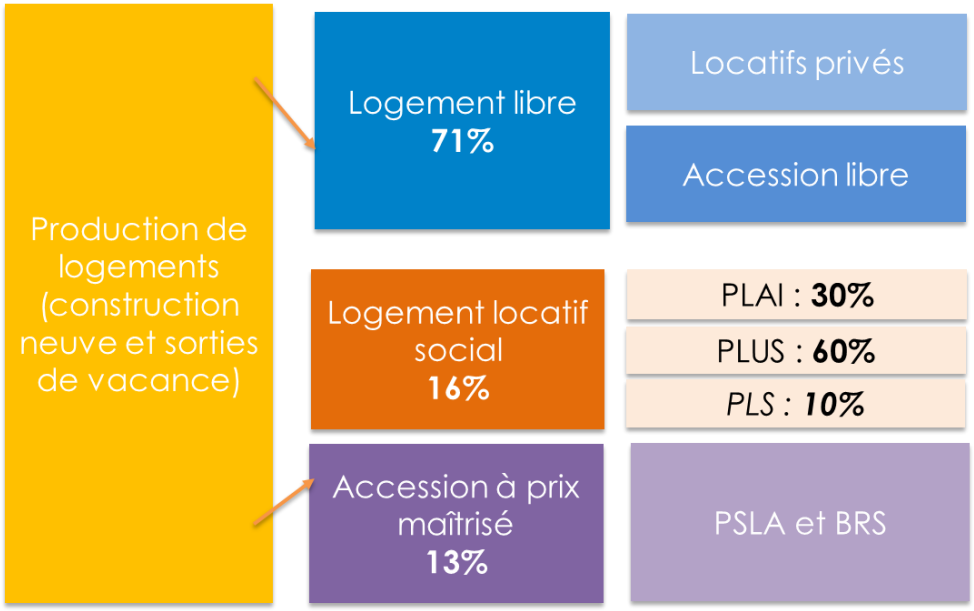
Pour ces deux types d'accession sociale, le PLH fixe un objectif de 13% de la production attendue en accession dite abordable, soit 199 logements sur 6 ans.

Communes	(%) de production à consacrer aux logements en accession abordable	Nombre de logements en accession abordable sur la période 2025-2031
Grenade	20%	57
Merville	20%	27
Montaigut-sur-Save	20%	29
Daux	20%	32

Cadours	20%	22
Secteur Centre (hors polarités du SCoT)	10%	32
Autres communes	0%	0
CCHT	**13%**	**199**

Synthèse de la diversification de l'offre attendue dans le cadre du PLH de la CCHT

Projection à l'échelle de la CCHT des objectifs de répartition de la production de logement locatif social



OBJECTIF 1.4. MOBILISER LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Au-delà des objectifs de sorties de vacance fixés dans le PLH qui s'inscrivent dans une logique d'économie du foncier et de réduction de la consommation d'espaces NAF, il conviendra de prioriser le développement de l'offre résidentielle dans le tissu déjà urbanisé. Cette densification se fera, entre autres, par la reconquête des dents creuses et le recyclage des friches. Des projets innovants tels que le « bimby » pourront aussi être expérimenter sur le territoire.

OBJECTIF 1.5. DEVELOPPER DES PRATIQUES INNOVANTES

La CCHT souhaite réfléchir à l'habitat de demain dans le cadre de sa politique de l'habitat. Ainsi, pour mieux satisfaire les besoins en logements de son territoire, assurer la diversité des parcours résidentiels, ou encore répondre à des exigences de mixité, le PLH met en avant l'expérimentation en faveur de dispositifs innovants : habitat participatif, inclusif avec des matériaux biosourcés en lien avec les ressources locales, réalisation d'opérations d'habitat valorisant l'innovation en termes de formes urbaines, …

ORIENTATION 2 — POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA REQUALIFICATION ET L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT

L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat qui vise non seulement à améliorer les conditions de vie des ménages, principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration ; mais également à soutenir l'action de lutte contre la vacance et le mal-logement en proposant un appui aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement, que ce soit pour s'y installer ou pour le louer.

Parmi les travaux de rénovation, l'amélioration des performances énergétiques des logements est particulièrement visée afin de diminuer la consommation énergétique du territoire, d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages et leur permettre d'avoir de meilleures conditions de vie. (santé, bien-être).

OBJECTIFS

2.1 Améliorer la performance énergétique des logements

2.2 Lutter contre la vacance structurelle

2.3 Lutter contre l'habitat indigne

OBJECTIF 2.1. AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Une partie du parc de logements de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans est potentiellement énergivore : près de 30% des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1975, et plus de 860 logements seraient potentiellement des passoires thermiques. Avec la loi Climat et Résilience, ces logements étiquetés E, F ou G seront interdits à la location et doivent donc faire l'objet d'une rénovation. Enfin, 10% des ménages seraient aujourd'hui en situation de précarité énergétique.

Face à ces constats, une stratégie intercommunale et partenariale est à construire sur le sujet : mutualisation des moyens, coordination des acteurs, diffusion d'une information ciblée sur les dispositifs existants, …. La sensibilisation des ménages à l'amélioration énergétique de leurs logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat est un enjeu important pour tendre vers une diminution de l'impact écologique et économique de l'habitat.

OBJECTIF 2.2. LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

Bien que le phénomène de vacance soit « contenu » sur le territoire, le diagnostic a montré qu'une partie du parc de logements était en situation de vacance structurelle : 316 logements privés vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC, 2021). Or, ces logements vacants constituent un vivier potentiel pour le développement d'une nouvelle offre. La résorption du parc vacant doit donc constituer un axe d'intervention, notamment lorsqu'il se concentre dans les centres-villes et les centres-bourgs.

L'objectif est à la fois de dynamiser les centres bourgs, de diversifier l'offre, autre que l'accession à la propriété de maison individuelle (en location d'appartements par exemple). Cette démarche contribue à anticiper la mise en place du « Zéro artificialisation nette ».

Produire 116 logements en mobilisant du parc vacant sur toute la durée du PLH, soit 19 sorties de vacance par an.

Afin d'atteindre ces objectifs de sorties de vacance et de limiter la progression de la vacance dans le parc, il est nécessaire d'adopter une politique ambitieuse de réhabilitation et d'amélioration du parc existant dans son ensemble : conventionnement privé avec et sans travaux, soutien aux bailleurs sociaux pour qu'ils réalisent des opérations d'acquisition-amélioration, soutien aux propriétaires privés, etc. Il est également nécessaire de mobiliser ou créer des outils de suivis pour contrôler l'évolution de ces logements vacants (LOVAC, INSEE).

OBJECTIF 2.3. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains : « 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 Besson du 31 mai 1990).

Dans le territoire de la CCHT, 306 résidences privées potentiellement indignes sont recensés. Cela représente 2,4% des résidences principales privées.

Associer tous les partenaires (privés, parapublics et publics)

L'enjeu sur le territoire est de mieux coordonner les acteurs du sujet entre eux afin de mutualiser les moyens et les outils sur l'identification des situations de mal-logement, et afin de mieux répondre aux besoins des habitants. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.

Un renforcement de la communication et de l'information autour du mal-logement

Le diagnostic a fait ressortir le manque de connaissance des élus sur l'existence de situations de mal-logement sur leur commune et sur les démarches à mettre en œuvre pour protéger les habitants. La CCHT pourra organiser des formations auprès des élus, avec l'aide des partenaires compétents et notamment du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour les aider dans l'identification et la gestion de ces situations.

ORIENTATION 3 – APPORTER UNE REPONSE ADAPTEE AUX MENAGES SPECIFIQUES



Le PLH a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques de cinq publics identifiés au sein du territoire et par le CCH dans une finalité de promouvoir un habitat solidaire pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les ménages les plus fragilisés, quel que soit l'âge et le type de vulnérabilité.

Les publics concernés sont :

- les personnes âgées (plus de 65 ans) en perte d'autonomie ou indépendantes,
- les personnes en situation de handicap,
- les jeunes, âgés de moins de 30 ans (en formation, actifs, précaires, …),
- les ménages défavorisés, précaires.
- Les gens du voyage.

Les élus souhaitent permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable (en loyer et en charges) et en bon état. Il s'agit ainsi de faciliter le parcours résidentiel, en proposant des solutions alternatives et/ou intermédiaires.

OBJECTIFS

3.1 Soutenir les actions en faveur du logement des personnes âgées

3.2 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap et à la mobilité réduite

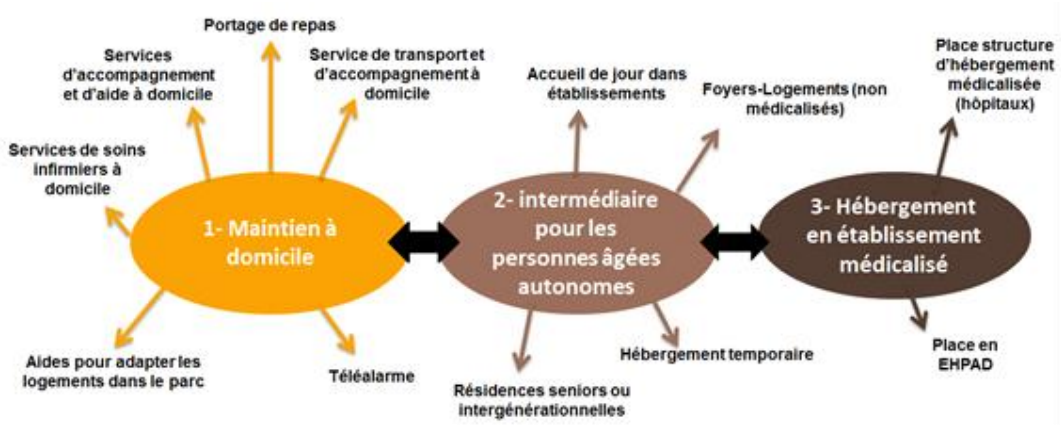
3.3 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes

3.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

3.5 Répondre aux besoins des gens du voyage

OBJECTIF 3.1. SOUTENIR LES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES PERSONNES AGEES

La CCHT n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population. Trois étapes déterminent le parcours résidentiel des personnes de plus de 75 ans :



Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements

Le maintien à domicile constitue le premier levier dans l'accompagnement au vieillissement dans le logement. Il s'agit de permettre aux personnes âgées encore autonomes de rester le plus longtemps possible chez elles. Or, le manque d'adaptation au vieillissement et à la perte de mobilité reste le premier obstacle au maintien à domicile. La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement car, même si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, notamment le droit de pouvoir vivre de manière autonome dans un logement adapté. L'adaptation concerne l'ensemble des travaux ayant pour finalité de permettre aux personnes en perte de mobilité de se maintenir dans le logement et, ainsi, de retarder l'entrée en structure d'hébergement spécialisée.

Une partie du parc de logements de la CCHT présente des besoins d'adaptation et il conviendra donc d'en tenir compte. Les communes et la Communauté de Communes doivent également informer et accompagner les propriétaires de ces logements qui souhaiteraient s'engager dans des travaux d'adaptation en communiquant par exemple sur les aides financières existantes (Ma Prime Adapt'). En complément, des expérimentations pourront aussi être envisagées comme le déploiement de dispositifs innovants dans certains logements (domotique par exemple).

Un développement du logement intermédiaire adapté et regroupé

Au-delà de l'adaptation des logements, à la fois dans le parc privé et dans le parc public, la CCHT pourra également accompagner le parcours résidentiel des seniors autonomes en développant une offre ad hoc et innovante :

- Une offre supplémentaire en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (de type résidence autonomie Maison d'Accueil et de Résidence) ;
- Une offre alternative à étudier (colocation intergénérationnelle, béguinage, habitat participatif) : cette offre permettrait de répondre à la fois aux besoins des pré-seniors/seniors et des jeunes (actifs) et/ou des familles tout en luttant contre l'isolement ;
- Le PLH encouragera le développement de petits et/ou de moyens logements, (T2) dans les opérations immobilières, en centre-bourg et à proximité des services et commerces, permettant d'adapter l'offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, des transports en commun. Elle devra être abordable pour des ménages encore autonomes, mais ne pouvant ou ne souhaitant plus rester dans leur domicile du fait de l'éloignement des services, de la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers), des difficultés d'entretien du logement et de l'isolement.

La libération des logements occupés jusqu'à présent par ces seniors pourra également participer du renouvellement de la population et à l'accueil de nouveaux ménages. Il s'agira pour la CCHT de limiter au maximum que ces logements libérés génèrent de la vacance.

OBJECTIF 3.2. AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS LIES AU HANDICAP ET A LA MOBILITE REDUITE

En 2020, 342 personnes vivant sur la CCHT bénéficiaient d'une allocation adulte handicapé (AAH). Bien que plus difficile à appréhender et à recenser, les personnes en situation de handicap (jeunes et adultes) nécessitent également une offre résidentielle adaptée. Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CCHT et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologies de logement, types d'hébergement, …).

OBJECTIF 3.3. PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE A LA SPECIFICITE DES JEUNES

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.

Mieux informer ce public sur les aides existantes

L'enjeu est de mieux informer les jeunes sur les dispositifs pouvant faciliter leur accès au logement. Pour cela, il conviendra d'améliorer la communication à la fois auprès des jeunes mais aussi des propriétaires-bailleurs sur les aides comme la Garantie Visale, les APL ou encore le Loca-Pass.

Développer différentes modalités de gestion locative adaptées aux jeunes

Le public jeune (18-25 ans) se caractérise souvent par une forte mobilité liée, par exemple, au statut étudiant, mais aussi à des emplois souvent précaires. Au-delà de la question financière se pose donc la question de la capacité du territoire et de ses acteurs à répondre rapidement aux besoins de ces ménages et donc des modalités de gestion locative comme l'intermédiation locative par exemple.

L'intermédiation locative consiste en la mise en place d'un intermédiaire entre le propriétaire du logement et l'occupant. Cet intermédiaire, souvent une association, et plus spécifiquement une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), loue le logement au bailleur puis le met à disposition de ménages se trouvant dans une situation socio-économique difficile.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- La location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelables). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;

- Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges.

Encourager la production de logement adaptée aux besoins des jeunes ménages

Pour les jeunes ménages, l'objectif sera de proposer **une offre à la typologie adaptée (Entre T2 et T3) et accessible financièrement**. En termes de typologies, cela pourra se traduire par un développement de l'offre en petites typologies en location, et notamment en T2-T3, pour les jeunes actifs ou encore pour les familles monoparentales. Cette offre en location offre plus de fluidité pour ces ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et ayant besoin de plus de souplesse dans leur parcours résidentiel. Elle devra être localisée, de préférence dans des secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des commodités.

En raison du manque de petites typologies sur le territoire, l'accès au logement pour les populations jeunes de moins de 30 ans est parfois complexe. La diversité de situations des publics jeunes s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation. La libération de grands logements par les personnes âgées ou la reconquête des centres-bourgs pourront également permettre de développer une offre spécifique en reconfigurant le bâti.

Accompagner l'installation pérenne des jeunes sur la CCHT

L'accès au logement, et en particulier à l'accession, pour les jeunes actifs de moins de 30 ans est parfois complexe. Les prix du foncier ou de l'achat dans l'ancien ne permettent souvent pas aux jeunes actifs de s'installer sur les communes de la CCHT, en particulier celles du secteur centre. La manque de petites typologies, l'éloignement des commodités ou des transports, les prix de l'immobilier, … ne favorisent pas l'installation pérenne des jeunes ménages sur le territoire. Il conviendra donc de produire une offre permettant de répondre à leurs besoins tout en étant plus accessible financièrement : locatif social ou accession aidée (PSLA, BRS).

OBJECTIF 3.4. RENFORCER L'OFFRE EN HEBERGEMENT ET EN LOGEMENT POUR LES PERSONNES DEFAVORISEES

Des réponses à trouver en lien avec le PDALHPD

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH. Plusieurs profils de ménages peuvent s'y apparenter, ce qui complexifie les réponses à apporter : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2021, 9,1% des ménages de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans vivent sous le seuil de pauvreté (Insee, 2021). Les acteurs soulignent d'ailleurs que les ménages rencontrant des difficultés socio-économiques augmentent et sont souvent confrontés à un cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études, difficultés sociales et financières, …

Au regard du contexte local, l'enjeu sera de proposer une offre supplémentaire en matière de logement. Le **PLH fixe un objectif de 30% de l'offre locative sociale à produire en PLAi** (ou conventionnement très social dans le parc privé) :

- Produire une offre de logements sociaux à loyers minorés (PLAi adaptés) pour mieux adapter l'offre aux revenus de la majorité des demandeurs.

Le PLH fixe un objectif de 10% de l'offre locative sociale PLAi à produire en PLAi adapté :

- Produire une offre sociale proposant une solution de logement pérenne destinée à des ménages présentant de grandes difficultés socio-économiques avec des modalités de gestion locative adaptées, comprenant un accompagnement social individualisé et ciblé sur le maintien dans le logement.

Au-delà de la réponse dans le parc social, d'autres champs doivent être expérimentés et développés pour apporter une aide à ces ménages : intermédiation locative, conventionnement d'une partie du parc privé, … Enfin, la CCHT pourra également initier la réflexion sur la nécessité de se doter, ou non, d'une Conférence Intercommunale du Logement et ainsi disposer d'une instance de gouvernance permettant de traiter des questions de peuplement du parc social.

OBJECTIF 3.5. POURSUIVRE LES TRAVAUX EN DIRECTION DES GENS DU VOYAGE DANS LE CADRE DES OBLIGATIONS DU SCHEMA DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Poursuivre les objectifs du Schéma départemental et engager un travail sur les secteurs de sédentarisation des gens du voyage

À travers le PLH 2025-2031, la CCHT et ses partenaires s'engagent à satisfaire aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV) en vigueur en Haute-Garonne. Pour cela, la CCHT doit prévoir :

- La réalisation d'une aire d'accueil de 20 places sur la commune de Merville ;
- La création de 20 places en solutions d'ancrage ;
- Le relogement des familles « résidentialisées » de l'aire de Grenade dans les solutions adaptées et restaurer la vocation d'accueil de passage de cette aire.

Les élus souhaitent également engager un travail sur la sédentarisation des familles qui le souhaitent via la mise en place d'une MOUS.

ORIENTATION 4 – ASSURER LE PILOTAGE, LA MISE EN ŒUVRE ET L'EVALUATION DU PLH

La CCHT s'est engagée dans l'élaboration de son premier Programme Local de l'habitat à l'échelle des 29 communes, définissant la stratégie locale pour les six prochaines années en matière de logement et d'hébergement à destination de l'ensemble des ménages. Cette démarche initiale de PLH répond à une politique volontariste de la collectivité.

La loi du 24 mars 2014 dite ALUR a renforcé les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de la politique du logement. Une double exigence doit caractériser cette gouvernance : exigence de cohérence d'ensemble puisque la CCHT n'est pas la simple juxtaposition de 29 communes et constitue un territoire vécu par ses habitants, un territoire de projet avec des acteurs engagés, mais aussi exigence de respect des spécificités communales, sectorielles, et de la diversité des attentes pouvant émaner du territoire.

La CCHT doit être attentive à cette double approche dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat communautaire. Son rôle doit ainsi s'inscrire dans une logique partenariale, d'assistance à l'ingénierie, de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

Cette orientation se veut transversale et permettra d'articuler au mieux les trois précédentes.

OBJECTIFS

4.1 Développer le rôle d'appui de la CCHT auprès des communes

4.2 Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat

4.3 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

OBJECTIF 4.1. DEVELOPPER LE ROLE D'APPUI DE LA CCHT AUPRES DES COMMUNES

Une concertation régulière entre les communes et la CCJEB pour une meilleure coordination sur le territoire

Il apparaît un besoin de la part des élus, de mieux connaître les possibilités et les acteurs sur lesquels s'appuyer ; ainsi que d'être mieux informés sur les questions habitat (rénovation du logement, problématiques d'indignité, etc.) et les interventions de la CCHT dans la mise en œuvre du PLH.

Une ingénierie technique auprès des communes

La politique de l'habitat est communautaire, mais sa mise en œuvre et sa gestion relèvent en partie des communes. Les communes manquent parfois de moyens et d'outils pour atteindre les enjeux en matière d'habitat et agir sur leur parc de logements. Les élus souhaitent donc que la CCHT accompagne et conseille les communes en cas de besoin (par exemple : accompagnement technique dans leur projet d'aménagement, soutien technique dans les procédures et aides en faveur de la réhabilitation des logements, etc.)

OBJECTIF 4.2. ASSURER LE PILOTAGE OPERATIONNEL DU PLH ET ANIMER LA POLITIQUE HABITAT

Un renforcement de l'information autour de l'accès au logement

Un nombre important de structures agissent sur le territoire et traitent de problématiques de l'habitat sur un champ très précis (rénovation énergétique, conseils juridiques, accompagnement social, conseils en matière d'architecture, d'urbanisme, etc.). Le diagnostic a parfois remarqué une insuffisance de synergies entre ces structures. Les acteurs sont mal identifiés par les habitants, mais également par les partenaires. L'enjeu réside donc dans une meilleure coordination et connaissance des partenaires afin de conseiller, orienter et répondre efficacement aux habitants sur des questions autour de l'accès et de l'amélioration du logement et afin de mutualiser des outils et moyens sur le territoire.

Une communication autour des actions du PLH

Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de la CCHT et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux, voire les habitants.

Une association régulière et pérenne des partenaires publics, parapublics et privés

Progressivement, la CCHT se fait connaître auprès des différents acteurs de l'habitat et inversement, ces derniers identifient davantage l'EPCI.

Pour maintenir le réseau d'acteurs locaux déjà existant sur le territoire, mais parfois pas ou peu connu par la collectivité, il est essentiel pour la collectivité de réunir, d'associer, de travailler en partenariat avec l'ensemble des professionnels selon les thématiques, les sujets abordés, puis de rendre pérenne ce partenariat, afin de partager une connaissance et d'être plus efficace dans le repérage des situations et le traitement à apporter.

OBJECTIF 4.3. OBSERVER, EVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Un approfondissement de la connaissance du territoire

Afin d'atteindre les objectifs définis dans le PLH, la CCHT doit pouvoir recueillir et accéder à des informations essentielles pour mieux connaître et appréhender les enjeux de son territoire puis pour faciliter l'évaluation de sa politique communautaire en matière d'habitat. Pour cela, elle doit s'appuyer sur l'existant et le compléter en mettant en place ses propres outils (observatoire, indicateurs de suivi, …).

La mise en œuvre du PLH et son évaluation

La mise en œuvre sur six ans du PLH de la CCHT exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- Le comité de pilotage et technique du PLH, qui seront pilotés par la CCHT, devront faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions ; ainsi qu'un bilan triennal (à mi-parcours) et final.

- Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans, et notamment le bilan triennal, se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, les objectifs et le programme d'actions.

- Un dispositif d'animation et d'ingénierie qui permettra d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, et faire l'état de la situation.

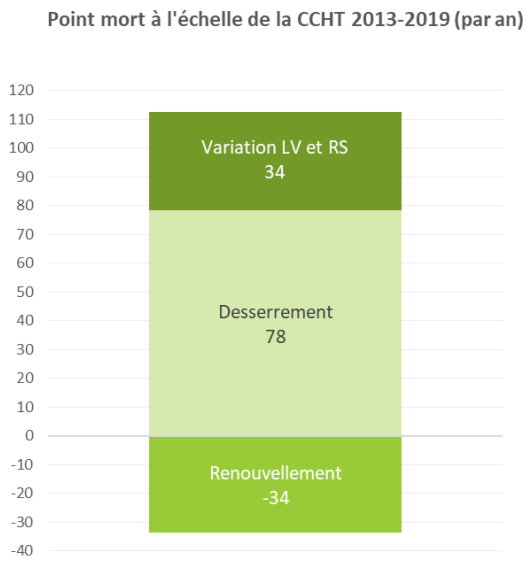
L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilitées par l'observatoire de l'habitat et du foncier. Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de la CCHT et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux voire les habitants.

ANNEXE

ANNEXE N°1 – METHODOLOGIE DE CALCUL DU POINT MORT DE LA CCHT ENTRE 2013 ET 2019

L'analyse rétrospective de la production en logements vise à identifier les différentes catégories de besoins satisfaits par la production des logements produits ces six dernières années, 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 logements, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation ;
- 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.



78 logements/an ont répondu aux besoins liés au 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.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs, mais que l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements satisfaisant ces besoins.

Besoins liés au desserrement des ménages = (Population des ménages en début de période / taille des ménages en fin de période) – nombre de ménages en début de période

Besoins liés au desserrement des ménages sur la CCHT = (31 201/2,4) – 12 376/ 6 = ***78/an***
Source INSEE 2013-2019

34 logements/an captés par l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants

31 logements/an captés par l'augmentation des logements vacants

Entre 2013 et 2019, la vacance a augmenté de 31 unités/an selon l'INSEE. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au point mort de la construction, car cette hausse n'est pas nécessaire.

3 logements / an captés par l'augmentation des résidences secondaires

Sur la même période, 3 logements/an ont été nécessaires pour répondre à la hausse des résidences secondaires.

Besoins captés par les logements vacants et résidences secondaires = (nombre de logements vacants en fin de période – nombre de logements vacants en début de période) + nombre de résidences secondaires en fin de période – nombre de résidences secondaires en début de période

Besoins captés par les logements vacants et les résidences secondaires sur la CCHT : (189 + 17) / 6= ***34/an***
Source INSEE 2013-2019

-34 logements / an pour compenser le renouvellement du parc

Le dernier 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.

Pour évaluer la part de la production neuve qui a servi au renouvellement d'une partie du parc de logement, on compare la différence du nombre de logements entre 2013 et 2019, au nombre de logements construits sur la période 2012-2018 (avec l'hypothèse qu'un logement construit sera recensé dans l'INSEE l'année suivante).

Dans le cas de la CCHT, ce besoin est négatif : davantage de logements ont été créés par le biais du renouvellement du parc (transformations, changements d'usage, division de grands logements, …) que de logements ont été détruits entre 2013 et 2019.

Besoins liés au renouvellement du parc = Logements commencés sur une période donnée « SITADEL » 2012/2018– variation des logements sur la période « INSEE » **2013-2019**

Besoins liés au renouvellement du parc sur la CCHT : (1 617- 1 820) / 6 = ***-34/an***
Source INSEE 2013-2019 et SITADEL 2012-2018

Ainsi, 80 logements / an correspondent au point mort.
Sur les 225 logements mis en chantier chaque année entre 2017 et 202, 145 ont permis un accroissement démographique.

Etude réalisée par Eohs en 2024

26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

LOUYS Romain
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr
04 72 85 67 32

HABECHIAN Maud
Chargée d'études Habitat
m.habechian@eohs.fr
06 17 68 73 14

BESSON Perrine
Statisticienne-Cartographe
p.besson@eohs.fr
04 72 85 67 35

