

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Grand Ouest Toulousain

2025-2030



Mode d'emploi

Composition du Programme Local de l'Habitat

Le PLH se compose de 3 documents :

- Le Diagnostic et les Orientations Stratégiques
- Le Programme d'actions thématiques
- Le Programme d'actions territorialisées

➤ Le présent document constitue le diagnostic et les orientations stratégiques.

Edito

Pour répondre aux enjeux des huit communes du territoire, Le Grand Ouest Toulousain s'engage dans la construction et la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est le fruit d'un travail de plusieurs mois réalisé en partenariat avec les élus-es, les technicien-nés des communes et l'AUT. À l'heure où les prix fonciers et immobiliers sont à la hausse, Le Grand Ouest Toulousain souhaite faire de son Programme Local de l'Habitat un document ressource pour développer une offre d'habitat respectueuse du cadre de vie, des ressources et des besoins de chacun-e.

Vers un territoire attractif et inclusif

Partie prenante du dynamisme de la Grande Agglomération Toulousaine, la communauté de communes connaît une croissance démographique importante et ayant vocation à se poursuivre dans les prochaines années.

Le Programme Local de l'Habitat devra répondre à l'évolution socio-démographique pour pallier les difficultés du territoire à loger les familles monoparentales et les personnes seules, et proposer une offre plus conséquente de logements adaptés en raison du vieillissement constaté de la population.

L'offre locative sociale et la rénovation énergétique au cœur des préoccupations

Le Programme Local de l'Habitat place la rénovation énergétique au centre de ses actions. Sur le territoire, près d'un tiers des logements sont des maisons individuelles en lotissement construites avant les années 1990. Des travaux de rénovation seront nécessaires pour améliorer leur performance énergétique.

Parallèlement, le développement de l'offre de logements locatifs sociaux est une priorité et nécessitera de renforcer cette capacité au regard des demandes recensées par les communes.

Ensemble mettons en œuvre le plan d'actions du Programme Local de l'Habitat pour les six années à venir et assurons aux habitant-es un cadre de vie durable et inclusif

Philippe Guyot
Président
Le Grand Ouest Toulousain

Marie Barrère
Vice-présidente déléguée au logement et à l'habitat
Le Grand Ouest Toulousain

Sommaire

Introduction.....	5
Diagnostic territorial	8
Partie 1 : Dynamiques socio-démographiques du territoire.....	9
Partie 2 : Structure et évolution du parc de logements.....	21
Partie 3 : Occupation du parc et marchés immobiliers.....	38
Partie 4 : L'accès au logement et l'adaptation de l'habitat pour les ménages ayant des besoins spécifiques.....	56
Synthèse des enjeux.....	66
Orientations stratégiques	67
Des enjeux du territoire à l'élaboration des orientations stratégiques.....	68
Une orientation transversale : Porter, piloter et animer la politique locale de l'habitat.....	69
1. Développer une offre d'habitat respectueuse du cadre de vie et des ressources.....	70
2. Promouvoir la qualité de l'habitat neuf et ancien afin de conforter l'attractivité résidentielle.....	73
3. Permettre à chacun de se loger, quels que soient ses revenus et ses besoins.....	76

Introduction

Le PLH, un outil de programmation de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale

Le Programme Local de l'Habitat est l'outil stratégique de définition et d'orientation de la politique intercommunale de l'habitat. Elaboré pour une durée de six ans, son contenu est défini par l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). A ce titre, le PLH doit permettre :

- De programmer et de répartir les nouveaux logements sur le territoire, en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale
- D'adapter l'offre aux besoins des ménages dans toute leur diversité et de répondre aux problématiques locales concernant l'habitat
- De renforcer ou d'infléchir les actions déjà mises en œuvre sur le territoire
- De promouvoir une politique foncière en accord avec les besoins
- De produire de la connaissance pour évaluer et adapter les actions

Le PLH doit également intégrer les évolutions réglementaires récentes en matière de réduction de la consommation de la ressource foncière, afin d'atteindre l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050** (loi relative à la lutte contre le dérèglement climatique et au renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, dite loi « Climat et résilience »). Il doit aussi s'aligner sur les obligations légales concernant le **renforcement de la production de l'offre de logements sociaux pour répondre aux besoins identifiés localement**, conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite « loi SRU », la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 (dite « loi ELAN ») et à la loi pour la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et la Simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 (dite « loi 3DS »).

Le Programme Local de l'Habitat se décline en 3 grandes parties :

1. **Un diagnostic du territoire** portant sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et des conditions d'habitat sur le territoire. A ce titre, il doit présenter une analyse de la situation existante et des évolutions en termes d'adéquation entre offre et demande et étudier les dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat. Cette partie doit permettre d'identifier les principaux enjeux du territoire en matière d'habitat.
2. **Un document d'orientations** énonçant les objectifs stratégiques de la politique locale de l'habitat de l'intercommunalité (volume et diversité de l'offre, amélioration du parc existant, réponses aux besoins spécifiques etc.).
3. **Un programme d'actions :**
 - **Thématiques** déclinant les modalités opérationnelles des actions qui seront menées à l'échelle du territoire pour répondre aux objectifs de la politique de l'habitat, ainsi que les moyens humains, techniques et financiers pour y parvenir.
 - **Territorialisées** par commune permettant d'établir les objectifs de production de l'offre de logements, y compris sociaux, selon la nature des communes.

Un PLH en articulation avec les autres politiques sectorielles

Le présent PLH de la Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain portera sur la période 2025-2030 et constitue le **troisième exercice de définition de la politique locale de l'habitat** sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes de la Save-au-Touch. Il s'inscrit dans une **trajectoire de montée en charge des compétences de l'intercommunalité dans ce domaine**. Ayant rejoint la Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain en 2023, la commune de Fontenilles est également couverte par le présent document.

Volet fondamental du projet de territoire, la politique de l'habitat doit s'articuler aux autres politiques publiques (protection de l'environnement, mobilités, développement économique, action sociale...).

Ainsi, le présent PLH a été notamment élaboré dans une **volonté de compatibilité avec les objectifs d'accueil de populations et de développement de l'offre de logements établis dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**. La démarche de révision de ce document n'ayant pas progressé aussi vite que prévu, le présent PLH s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCoT actuellement en vigueur.

Le PLH 2025-2030 prend également en compte les ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), notamment en ce qui concerne la préservation des ressources du territoire, la diminution des émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel, la rénovation énergétique du parc de logements, et la lutte contre la précarité énergétique. Il **intègre aussi les objectifs du Schéma Directeur des Mobilités**, visant à assurer une articulation entre le développement de l'habitat et le déploiement de l'offre de mobilités durables.

Ce document tient compte des objectifs des schémas élaborés à l'échelle de la Haute-Garonne en réponse aux besoins en matière d'habitat des **ménages ayant des besoins spécifiques**, notamment les schémas départementaux en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), ainsi que le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

Il convient de mentionner que l'élaboration du présent PLH s'est déroulée dans un contexte d'incertitude, marqué par la révision de plusieurs de ces « documents cadres », tels que le SCoT, le PDALHPD et le SDAHGV. La politique nationale en matière d'aides à l'amélioration de l'habitat est également en cours d'évolution et les différents règlements et dispositifs d'intervention opérationnels pourraient être modifiés d'ici 2025. De ce fait, les actions prévues en matière d'amélioration de l'habitat et de développement des solutions d'habitat pour les ménages aux besoins spécifiques devront être ajustées pour prendre en compte les changements qui découleront de l'évolution de ces documents cadres.

Un PLH co-construit avec les acteurs du territoire

L'élaboration du présent PLH s'inscrit d'une démarche de co-construction, qui a fédéré élus, services techniques communaux et intercommunaux, ainsi que des acteurs de l'habitat privés, publics et institutionnels.

Différentes instances de suivi (comité technique et comités de pilotage) et des temps de travail ont été organisés afin de favoriser l'appropriation de la démarche par les communes, d'identifier collectivement les problématiques en lien avec l'habitat et de définir les objectifs de la politique intercommunale dans ce domaine :

- **Deux séries de rencontres communales ont été réalisées** : la première, effectuée entre décembre 2023 et janvier 2024, visait à alimenter le diagnostic du territoire et à identifier les enjeux communaux ; la deuxième, organisée durant le mois de juillet 2024, a permis de préciser les projets et les capacités foncières des communes, ainsi que de valider les objectifs communaux de production de logements.
- **Un séminaire de travail s'est tenu en mai 2024** afin de définir les orientations stratégiques de la politique de l'habitat de l'intercommunalité.

Parallèlement, **l'élaboration de ce nouveau PLH a mobilisé les acteurs locaux de l'habitat** (ADIL, promoteurs, bailleurs sociaux, CCAS, Conseil Départemental, Etat...), via notamment **l'organisation d'une matinée d'ateliers partenariaux** en décembre 2023. Cette matinée a été l'occasion d'alimenter le diagnostic et de débattre autour d'une multiplicité de thématiques (besoins de solutions d'habitat pour les jeunes, les personnes âgées et/ou en situation d'handicap, les ménages en situation de vulnérabilité, freins et leviers pour la rénovation du parc de logements, évolution des formes urbaines...).

Ces différents temps de travail et instances de suivi ont permis de co-construire ce document et d'en affiner l'opérationnalité, tout en préfigurant la gouvernance de sa mise en œuvre. Celle-ci devra être marquée par un positionnement fort du Grand Ouest Toulousain en tant que chef de file de la politique de l'habitat, nécessaire pour garantir la réussite du PLH.



Rencontres communales avec les élus et les techniciens des communes, décembre 2023 – février 2024.



Ateliers partenariaux, réunissant les acteurs locaux de l'habitat (élus, techniciens, professionnels de l'immobilier et de la promotion, associations, Etat), décembre 2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

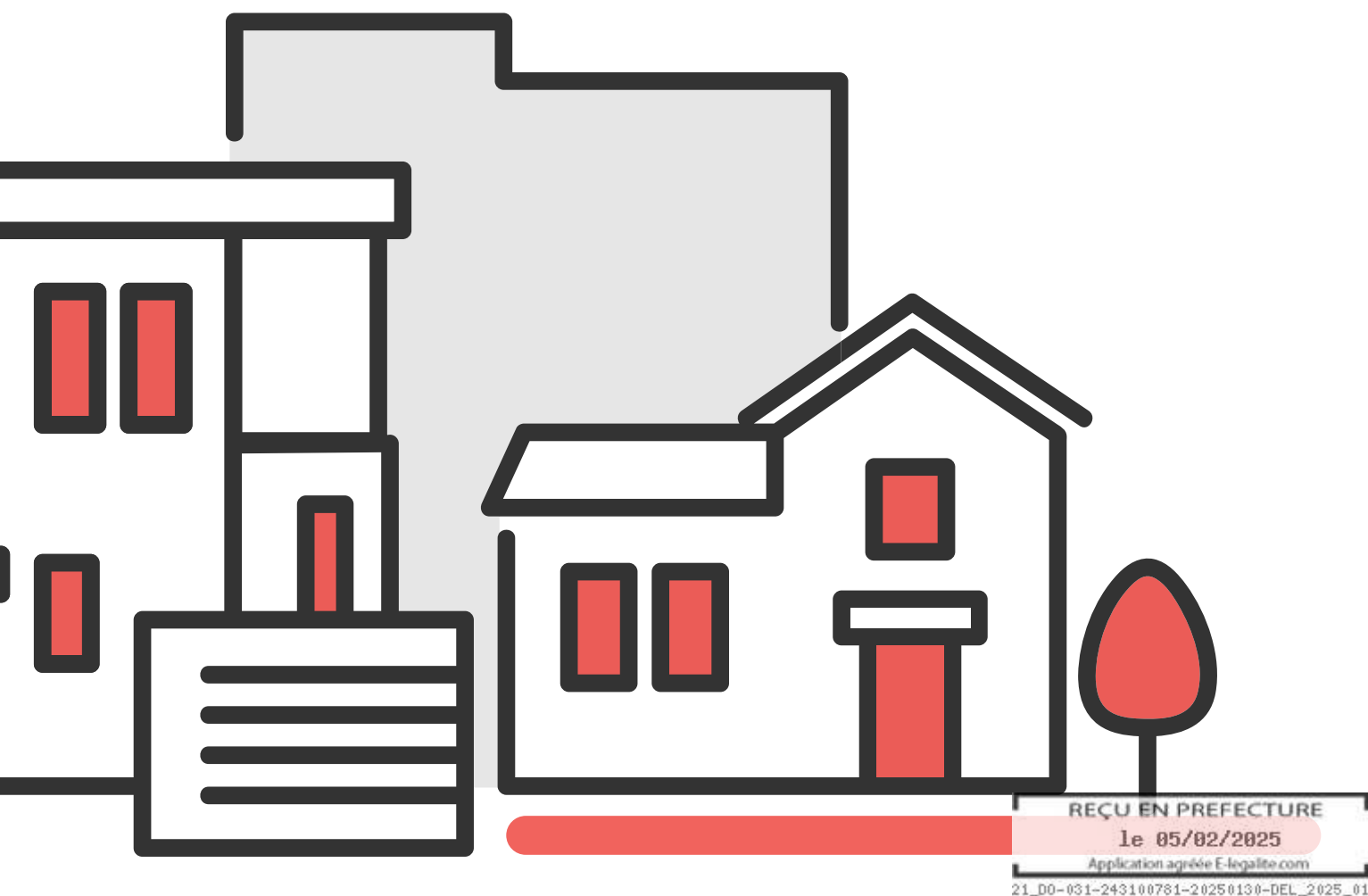
Le Grand Ouest Toulousain

2025-2030

**Diagnostic
et orientations**



DIAGNOSTIC TERRITORIAL



REÇU EN PREFECTURE

le 05/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_00-031-243100781-20250130-DEL_2025_01

Partie 1 : Dynamiques socio-démographiques du territoire

1. Un territoire à double identité inscrit dans la dynamique de l'ouest toulousain

La Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain se situe au cœur de l'aire métropolitaine toulousaine, entre les territoires ruraux et vallonnés du Gers et les territoires péri-urbains et urbains de l'agglomération toulousaine.

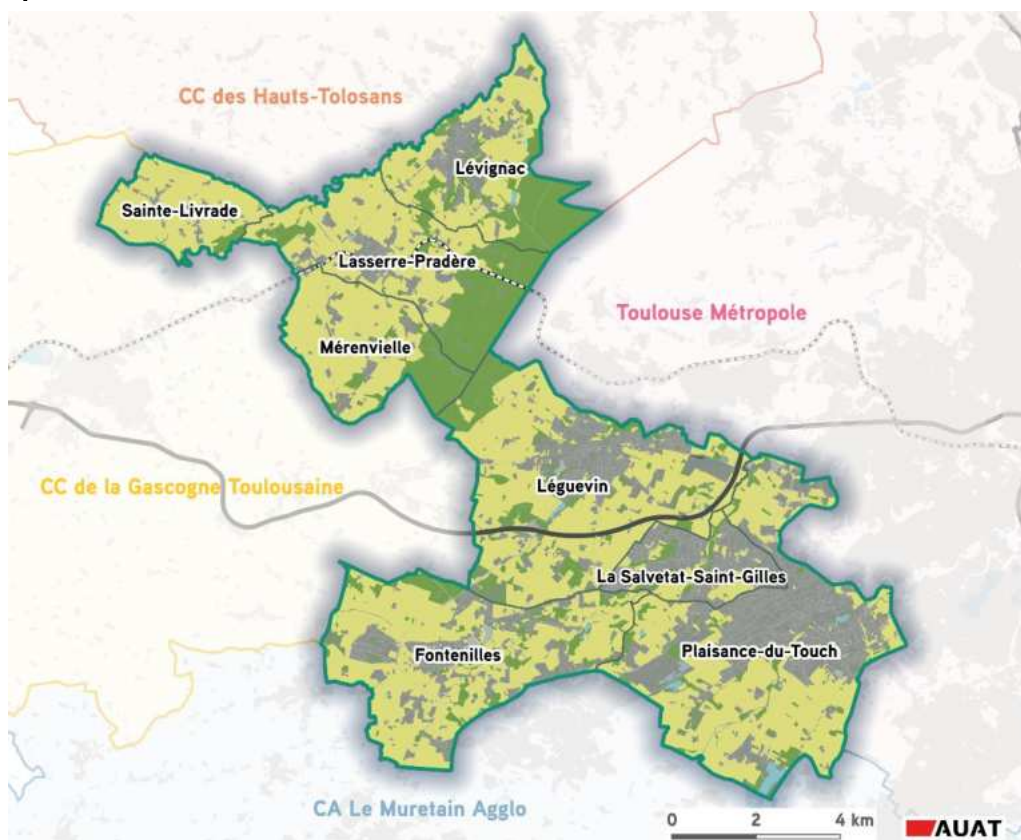
S'étendant sur un territoire d'environ 120 km², l'intercommunalité se caractérise par une double identité entre les communes urbaines situées au sud (Plaisance du Touch, Lègevin, La Salvétat-Saint-Gilles et Fontenilles), et les communes plus rurales de la Vallée de la Save (Sainte-Livrade, Mérenvielle, Lasserre-Pradère et Légnac). Cette double identité se manifeste par une diversité de paysages et d'ambiances, séparés par la forêt domaniale de Bouconne, un réservoir de biodiversité exceptionnel aux portes de l'agglomération toulousaine.

Par ailleurs, le Grand Ouest Toulousain se positionne entre les bassins d'emploi de l'Isle Jourdain à l'Ouest et de Toulouse-Blagnac-Colomiers à l'Est. L'intercommunalité s'inscrit ainsi dans la dynamique économique de l'ouest de l'aire métropolitaine toulousaine, notamment en lien avec les activités du secteur aéronautique, tout en bénéficiant d'un cadre de vie privilégié.

Enfin, l'intercommunalité fait partie intégrante du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, tout comme Toulouse Métropole, la CA du Sicoval, la CA Muretain Agglo et la CC Coteaux de Bellevue. Cette appartenance témoigne de son rôle dans le développement de l'ensemble de l'aire métropolitaine.

Localisation géographique de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain

Source : IGN, 2023

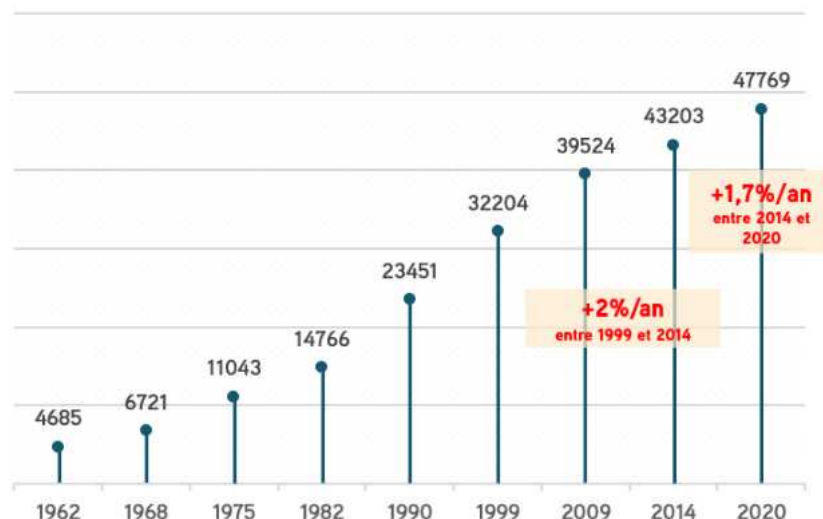


2. Une croissance démographique continue, dynamique et différenciée

Le Grand Ouest Toulousain compte 47 769 habitants au 1^{er} janvier 2020 et s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique continue depuis les années 1970. Entre 2014 et 2020¹, la population a augmenté de manière soutenue avec près de 4 600 habitants supplémentaires, soit une croissance moyenne de +760 habitants par an.

Evolution de la population à la CC GOT entre 1962 et 2020

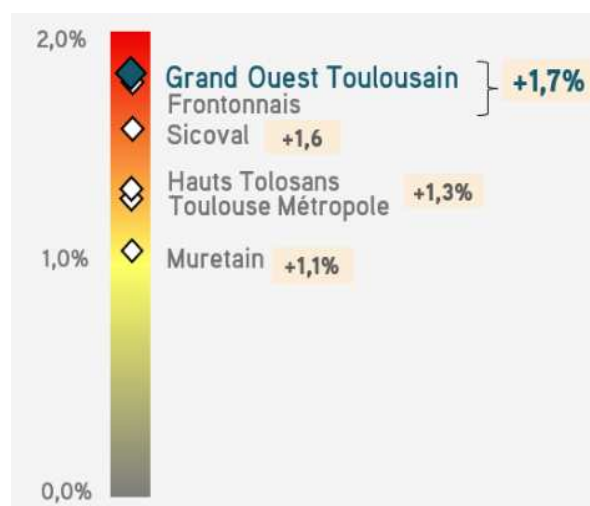
Source : INSEE, recensement 2020



Si l'intercommunalité poursuit sa croissance, un ralentissement est observé sur la période récente, passant +2% par an entre 1999 et 2014 à +1,7% par an entre 2014 et 2020. Toutefois, ce taux de croissance positionne le Grand Ouest Toulousain, avec la CC du Frontonnais, comme les intercommunalités à plus forte croissance à l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse, devançant ainsi le Sicoval (+1,6%/an), les Hauts Tolosans (+1,3%), Toulouse Métropole (+1,3%/an) et le Muretain Agglo (+1,1%/an).

Taux de croissance de la population annuels moyens entre 2014 et 2020 dans l'aire d'attraction toulousaine

Source : INSEE, recensement 2020



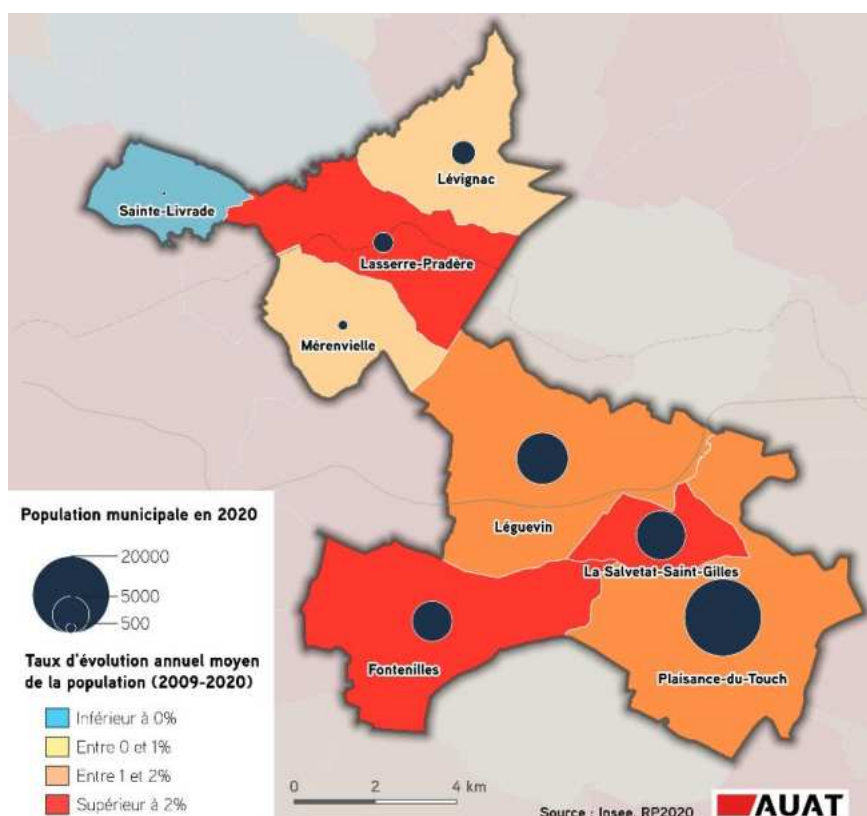
¹ En raison de la non-disponibilité des données Insee pour le millésime 2021 au moment de l'élaboration du présent diagnostic, sont mobilisés les millésimes de 2009, 2014 et 2020 pour la plupart de chapitres. A ce sujet, il convient de préciser que l'Insee préconise de comparer les résultats 2020 à 2014, soit un bond de six ans contre cinq habituellement (en raison de l'absence d'enquête du recensement en 2021 liée au contexte de crise sanitaire de la Covid-19).

Sur la période 2014-2020, la croissance démographique est portée principalement par les communes urbaines (Plaisance-du-Touch, La Salvétat Saint-Gilles, Lègevin et Fontenilles) avec +700 habitants supplémentaires en moyenne par an. Ces quatre communes ont concentré à elles seules 91% de l'augmentation de la population, dont la moitié à Plaisance du Touch. Bien que le taux de croissance des communes urbaines (+1,7% par an) reste élevé par rapport à celui de l'aire d'attraction de Toulouse (+1,3% par an), il tend néanmoins lui aussi à se ralentir (-0,2 points) par rapport à la période 2009-2014.

Si la population de la Vallée de la Save registre une hausse plus limitée avec environ + 65 habitants supplémentaires en moyenne par an entre 2014 et 2020, son taux de croissance a augmenté considérablement : il est passé de +1% par an entre 2009 et 2014 à +1,6% par an lors de la période récente. Cette évolution est portée par Lasserre-Pradère et Lévignac, qui ont enregistré respectivement une hausse de +2,5% et +1,9% habitants par an, en lien notamment avec l'augmentation de leur parc de logements. La baisse de la population mesurée sur Sainte-Livrade (-2% habitants par an) est à relativiser en raison du faible nombre d'habitants².

Evolution de la population à la CC GOT entre 2014 et 2020

Source : INSEE, recensements 2014 et 2020



Commune	Population en 2020	Taux d'évolution annuel moyen 2014-2020	Densité en 2020 (hab/km2)
Fontenilles	5 872	1,5%	290
La Salvétat-Saint-Gilles	8 497	2,1%	1 478
Lasserre-Pradère	1 622	2,5%	113
Lègevin	9 361	0,9%	383
Lévignac	2 206	1,9%	181
Mérenvielle	491	0,2%	47
Plaisance-du-Touch	19 462	2,0%	734
Sainte-Livrade	258	-2,0%	42
CC du Grand Ouest Toulousain	47 769	1,7%	397
Communes urbaines	43 192	1,7%	561
Communes de la Vallée de la Save	4 577	1,6%	106

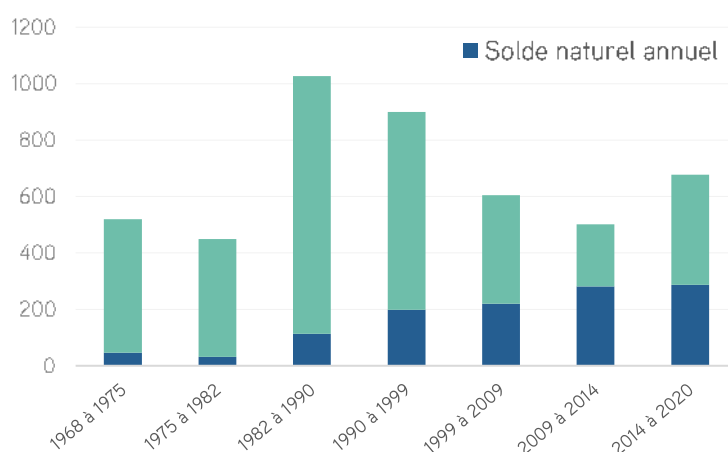
² D'après les chiffres de l'INSEE, sur la commune de Sainte-Livrade on observe une baisse d'environ -30 habitants entre 2014 et 2020. Cependant, selon cet organisme les variations de moins de 200 habitants sont à relativiser en raison des biais des calculs statistiques.

Une croissance portée par l'attractivité résidentielle du territoire et un solde naturel positif

L'évolution positive de la population du Grand Ouest Toulousain entre 2014 et 2020 s'explique majoritairement par son attractivité résidentielle : 58% du gain d'habitants résulte des individus ayant emménagé dans le territoire. Toutefois, au cours des deux dernières décennies, on observe une augmentation continue de la part de croissance due au solde naturel (soit la différence entre le nombre de naissances et de décès). Le solde naturel explique 42% de la croissance lors de la période récente (2014-2020), et environ la moitié de la croissance au cours de la dernière décennie (2009-2020).

Evolution du solde naturel et du solde migratoire annuel depuis 1968

Source : INSEE, recensements de la population

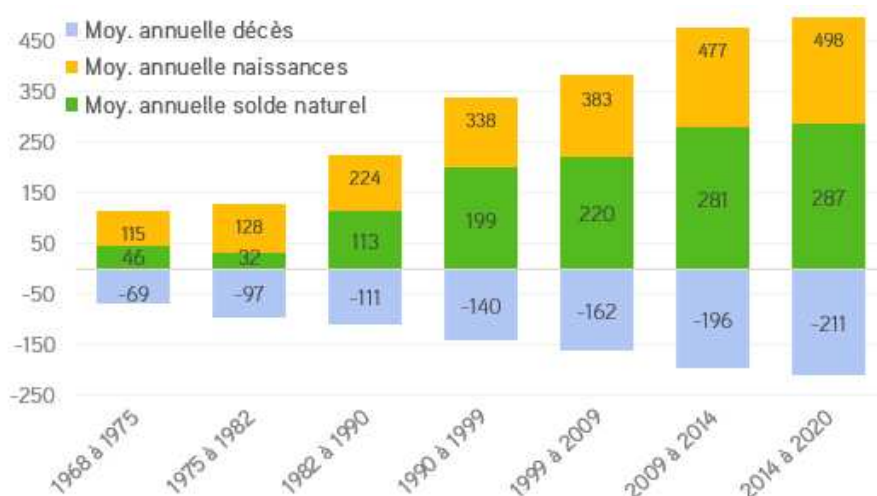


Un solde naturel toujours positif mais qui tend à se stabiliser

A partir de 2009, une stabilisation du nombre de naissances est constatée, avec près de 500 naissances par an. En parallèle, et comme résultat du phénomène de vieillissement de la population, le nombre de décès augmente sensiblement sur le territoire depuis 2009 : environ 200 décès en moyenne par an entre 2009 et 2020, contre environ 160 décès par an en moyenne entre 1999-2009. Ainsi, bien que le solde naturel reste bénéficiaire, il tend à se stabiliser entre 2014 et 2020. Les évolutions récentes devront être suivies afin d'identifier toute tendance émergente.

Evolution du solde naturel depuis 1968

Source : INSEE, recensements de la population



Des mobilités résidentielles qui confirment l'attractivité du territoire, mais des départs au profit de la proximité

Entre 2014 et 2020, le Grand Ouest Toulousain a gagné, en moyenne, 400 habitants par an par le jeu des entrées et des sorties du territoire. Cette attractivité a connu un quasi-doublement par rapport à la période 2009-2014, où le territoire n'accueillait que 220 nouveaux habitants par an via les migrations.

Des mobilités résidentielles de proximité qui concernent une diversité de ménages³

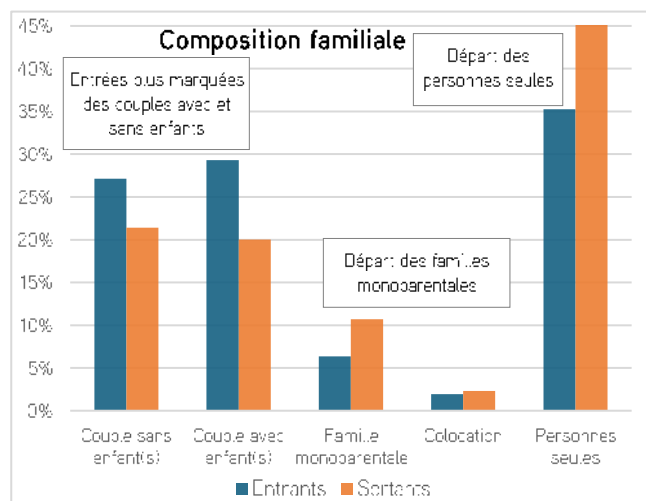
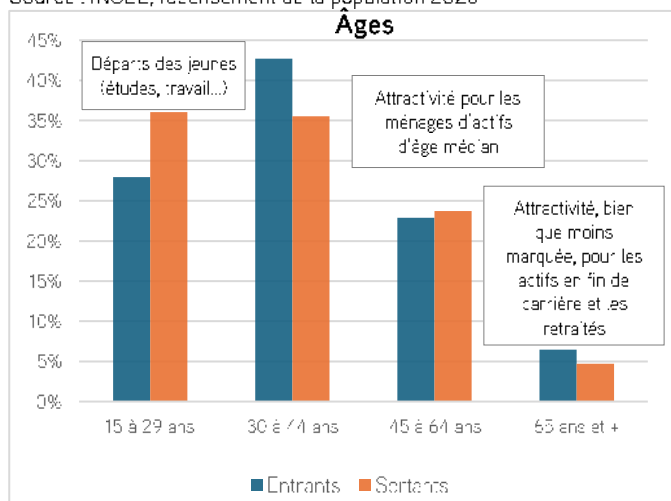
Le territoire du Grand Ouest Toulousain apparaît comme fortement attractif pour les ménages composés de couples d'actifs avec enfants, qui représentent un tiers des nouveaux arrivants en 2020. Le fort dynamisme économique de l'ouest toulousain et l'offre de logements individuels dans un cadre de vie attrayant expliquent en grande partie ce constat. Les couples sans enfants représentent également une partie non négligeable des arrivées (27%), en lien également avec les opportunités d'achat immobilier et la perspective de créer une vie familiale sur le territoire. La majorité des ménages arrivants proviennent des intercommunalités limitrophes (65%). En effet, en 2020 un ménage arrivant sur deux était originaire de Toulouse Métropole et près d'un sur cinq (17%) d'une autre intercommunalité du département de la Haute Garonne.

Parmi les ménages qui quittent l'intercommunalité en 2020, près de la moitié (46%) sont composés de personnes seules. Il s'agit notamment de jeunes décohabitants en début d'études supérieures ou de parcours professionnel, ainsi que d'adultes célibataires en âge intermédiaire (30 à 44 ans). Ces ménages se dirigent essentiellement vers Toulouse Métropole, intercommunalité avec laquelle le Grand Ouest Toulousain présentait des échanges négatifs en 2020 (en nombre de ménages).

Le Grand Ouest Toulousain enregistre également des disparités dans les flux migratoires des ménages avec le Muretain Agglo, la Gascogne Toulousaine et les Hauts-Tolosans. Contrairement aux mouvements observés avec Toulouse Métropole, ces départs concernent principalement des ménages de couples avec et sans enfants (60%), et dans une moindre mesure des familles monoparentales (11%). La présence d'une offre d'habitat plus abordable à l'achat et à la location peut expliquer en grand partie la dynamique d'échanges négatifs entre le Grand Ouest Toulousain et ses territoires limitrophes (hors Toulouse Métropole).

Quels ménages entrent et sortent du territoire ?

Source : INSEE, recensement de la population 2020



³Dans cette analyse, les données sont exprimées en pourcentage car dans un nombre important de cas, les soldes entre les différentes catégories analysées sont inférieurs à 200 ménages. En dessous de ce seuil, l'INSEE recommande d'éviter les raisonnements en volume, mais de privilégier les traitements en proportion. Ces traitements excluent les échanges avec l'étranger.

Des migrations internes essentiellement depuis et vers les communes urbaines

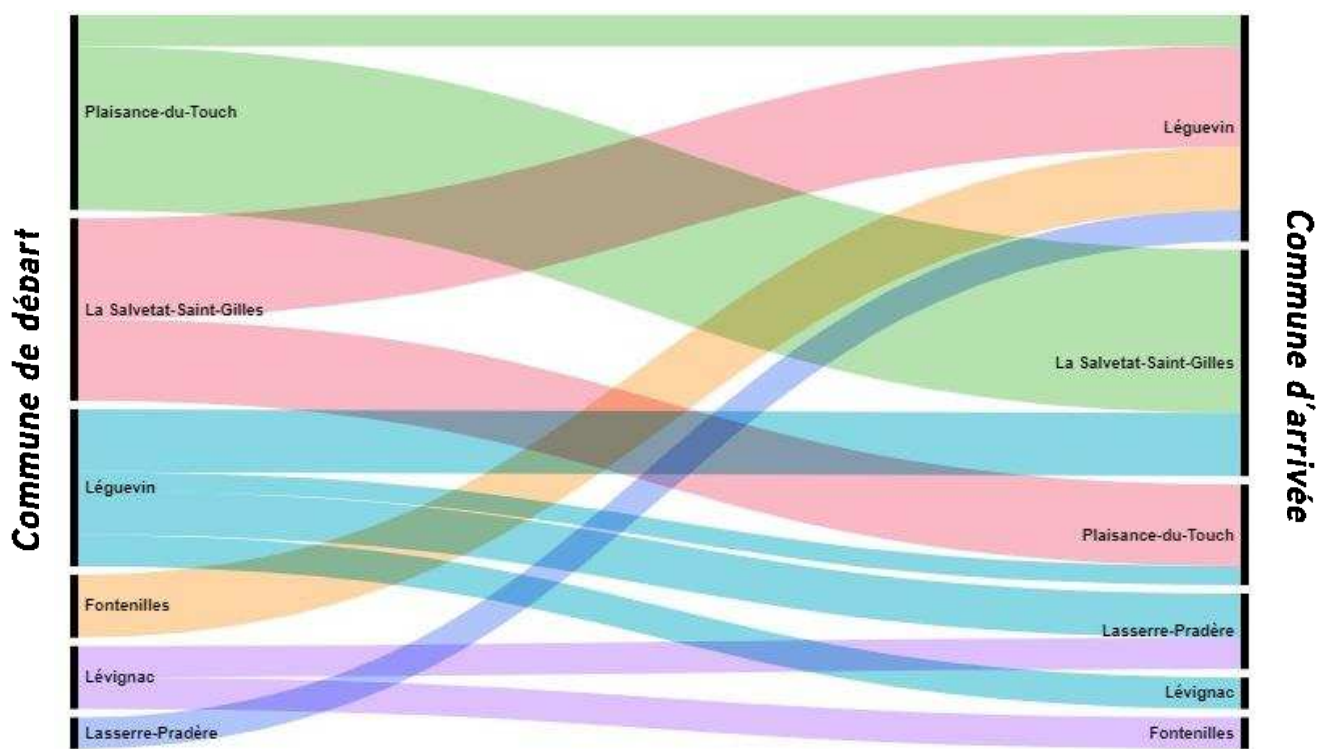
Au-delà des échanges avec l'extérieur, les mobilités résidentielles sont également à l'origine de flux de population internes à l'intercommunalité, que ce soit par des déménagements d'une commune à l'autre du territoire ou au sein d'une même commune.

Au total, ce sont ainsi **près de 600 ménages qui ont déménagé à l'intérieur de l'intercommunalité sur la période 2019 – 2020**. La majorité de ces déménagements se sont opérés au sein de la même commune de résidence des ménages (80%), les changements de domicile entre les communes du territoire représentant une proportion plus limitée (20%).

Parmi les flux résidentiels qui s'opèrent entre les différentes communes de l'intercommunalité, **prédominent logiquement les mobilités des ménages quittant et s'installant dans les communes urbaines du territoire (85% des migrations internes)**. La moitié des ménages quittant les communes urbaines poursuivent leur parcours résidentiel au sein du territoire en tant que propriétaires (50%), tandis que l'autre moitié déménage pour s'installer dans le parc locatif privé (30%) et social (20%). Par ailleurs, l'essentiel des ménages ayant quitté les communes rurales dans la période étudiée, se sont installés dans une commune urbaine, notamment à Fontenilles et Léguevin (70%), tous en tant que propriétaires.

Flux de migrations internes en 2020

Source : Recensement INSEE, 2020



3. Une population principalement composée de ménages familiaux actifs aux revenus élevés

Une population à dominante familiale en lien avec la structure du parc de logement

La population du Grand Ouest Toulousain présente une forte composante familiale : parmi les 19 611 ménages qui habitent le territoire en 2020, environ la moitié sont des familles. En comparaison à d'autres territoires, la proportion de couples avec enfants en particulier est élevée : 35% sur le Grand Ouest Toulousain, pour 24% dans l'aire d'attraction de Toulouse. Ce constat est à relier à la forte part de logements individuels présente sur le territoire (cf. partie structure du parc de logements), très prisés par ce type de ménages.

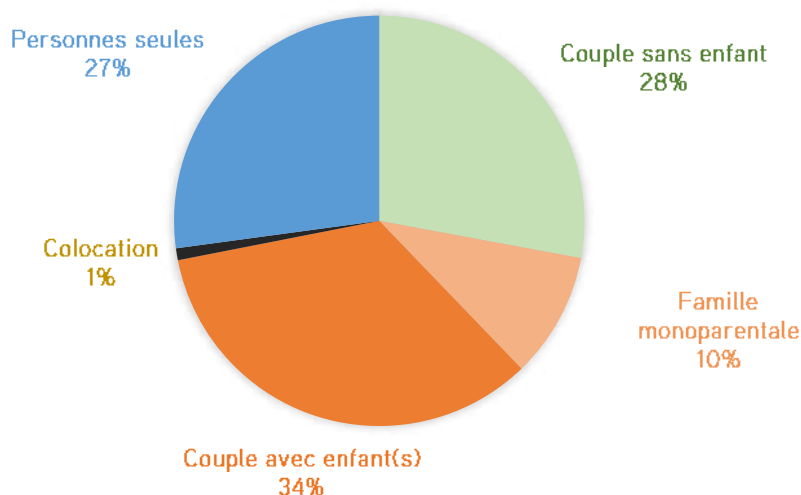
Les familles monoparentales représentent 10% des ménages (soit environ 1 950 ménages), un taux légèrement supérieur à celui de la grande agglomération toulousaine (9% des ménages). La part des ménages monoparentaux parmi l'ensemble de la population a progressé très modestement au cours de la dernière décennie : ils représentaient 9% des ménages en 2009.

Si le territoire est habité principalement par des ménages familiaux, près d'un ménage sur trois est composé d'une seule personne (27%, 5 300 ménages). Il s'agit du type de ménage dont le poids parmi l'ensemble des ménages a enregistré la plus forte progression au cours de la dernière décennie, passant de 21% en 2009 à 27% en 2020. Près d'un tiers des personnes vivant seules sont des personnes âgées de plus de 65 ans (31%), suivies des jeunes adultes de moins de 30 ans (14%), en début de parcours de formation ou professionnel.

En 2020, les couples sans enfant représentent près d'un tiers des ménages du territoire (28%, 5 500 ménages). Dans le Grand Ouest Toulousain, ce profil concerne essentiellement des couples de personnes âgées de plus de 50 ans (80%), dont les enfants ont quitté le domicile parental.

Répartition des ménages par mode de cohabitation à la CCGOT en 2020

Source : INSEE, recensement de la population 2020



Une population jeune, mais un vieillissement à l'œuvre comme partout

En raison de son fort caractère familial, le Grand Ouest Toulousain est un territoire jeune : environ 20% de la population a moins de 15 ans en 2020 (10 500 habitants). Entre 2009 et 2020, cette part est en progression de +22%, un rythme légèrement supérieur à celui de l'ensemble de la population (21%).

Les habitants 15 à 29 ans représentent 15% de la population intercommunale en 2020. Il s'agit de la seule tranche d'âge dont le nombre est en recul en 2020 (-3%) par rapport à 2009. Cette diminution est à relier aux départs des jeunes principalement vers la Métropole de Toulouse pour réaliser des études et/ou

débuter leurs parcours professionnels, mais aussi à l'offre insuffisante de logements à destination des jeunes décohabitants au sein du territoire (notamment des petites typologies en location).

Les personnes de 30 à 44 ans sont 10 283 à résider sur le territoire et représentent 23% de la population totale. Il s'agit notamment des parents de familles avec enfant(s), et pour une partie importante des primo-accédants. **Bien que le nombre d'habitants dans cette classe d'âge continue de progresser entre 2009 et 2020, cette croissance se fait à un rythme plus modéré (+13%) par rapport à l'ensemble de la population (+21%).**

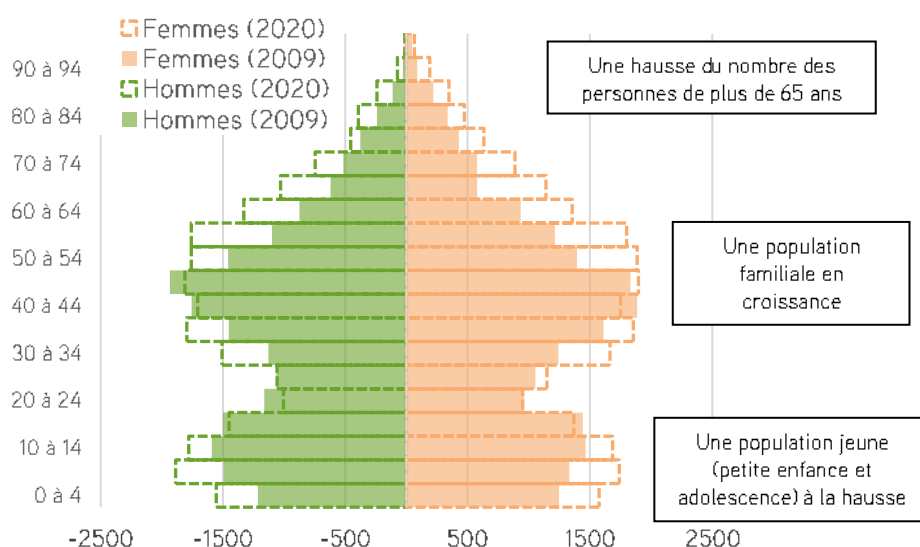
La tranche d'âge de 45-65 ans constitue la part la plus importante de la population en 2020 avec un tiers de la population (13 600 habitants). Entre 2009 et 2020, **cette tranche d'âge progresse à un rythme plus élevé (27%) que l'ensemble de la population.** Cette progression s'explique à la fois par le vieillissement naturel des ménages primo-accédants qui se sont installés au cours de la décennie précédente, mais aussi par l'arrivée de ménages de cette tranche d'âge en capacité d'acheter un logement individuel sur le territoire (cf. partie marchés immobiliers).

En 2020, 6 700 habitants âgés de plus de 65 ans résident dans l'intercommunalité, soit 15% de la population. Au cours de la dernière décennie, **cette tranche d'âge a évolué trois fois plus vite que l'ensemble de la population**, ce qui traduit localement la poursuite du phénomène du vieillissement de la population à l'œuvre à l'échelle nationale. Ce phénomène est le résultat, d'une part de l'arrivée massive des générations du baby-boom à l'âge de la retraite, et d'autre part de l'allongement de la durée de la vie. **Ainsi, au cours des deux dernières décennies, la population âgée de plus de 80 ans a connu une très forte progression (+88%), avec environ 500 habitants de plus de 80 ans supplémentaires.**

Le vieillissement de la population s'opère selon des rythmes différents entre les communes urbaines et rurales : entre 2009 et 2020, **la frange de la population âgée de plus de 65 ans a progressé plus vite dans les communes urbaines (+62%, soit +2 300 habitants) par rapport aux communes rurales (+42%, soit +200 habitants).** Ceci s'explique notamment par un plus grand nombre d'habitants dans les communes urbaines, mais aussi par les mouvements des populations âgées cherchant à se rapprocher des services et d'une offre de logements plus adaptée au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Evolution de la pyramide des âges de la CC du Grand Ouest Toulousain entre 2009 et 2020

Source : INSEE, recensement de la population 2009 et 2020



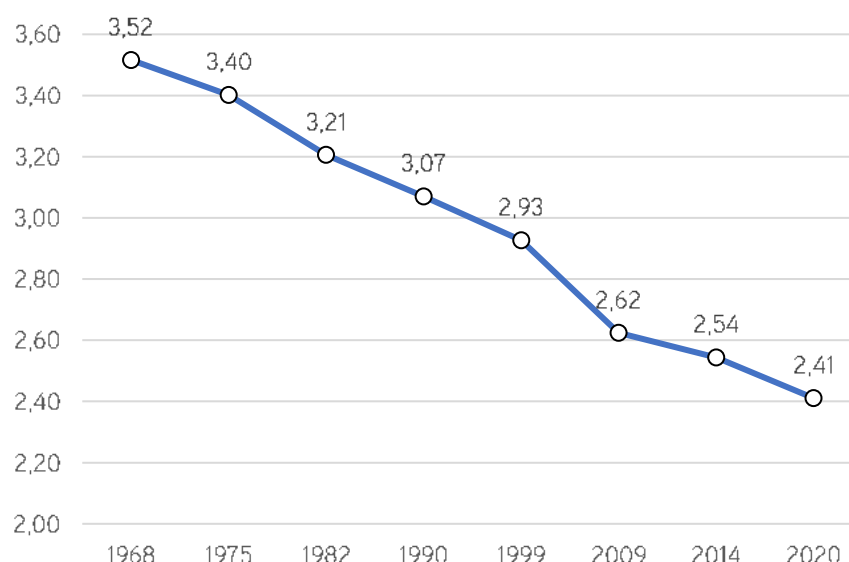
Une diminution de la taille moyenne des ménages qui se poursuit en lien avec le vieillissement et l'évolution des modes de vie

Le Grand Ouest Toulousain étant un territoire à fort caractère familial, la taille moyenne des ménages demeure relativement élevée avec 2,4 personnes par ménage en moyenne en 2020. Elle est légèrement supérieure à celle du Sicoval (2,2) et du Muretain (2,3) et équivalente celle de la Gascogne Toulousaine (2,4).

Cependant, et comme partout en France, au cours des cinquantes dernières années, la croissance démographique du territoire s'est accompagnée d'une diminution de la taille des ménages. La tendance au vieillissement de la population, ainsi que l'évolution des modes de vie (entrée tardive dans une vie familiale, hausse des séparations...) sont la cause. En parallèle, les structures des ménages tendent à se complexifier avec une augmentation des familles recomposées et le développement de la garde alternée des enfants. Cette conjonction de facteurs, entraîne la diversification des besoins en logements et la nécessité de créer une offre suffisamment variée pour répondre à chaque situation.

Evolution de la pyramide des âges de la CC du Grand Ouest Toulousain entre 2009 et 2020

Source : INSEE, recensement de la population 2009 et 2020



Une population principalement active et qualifiée

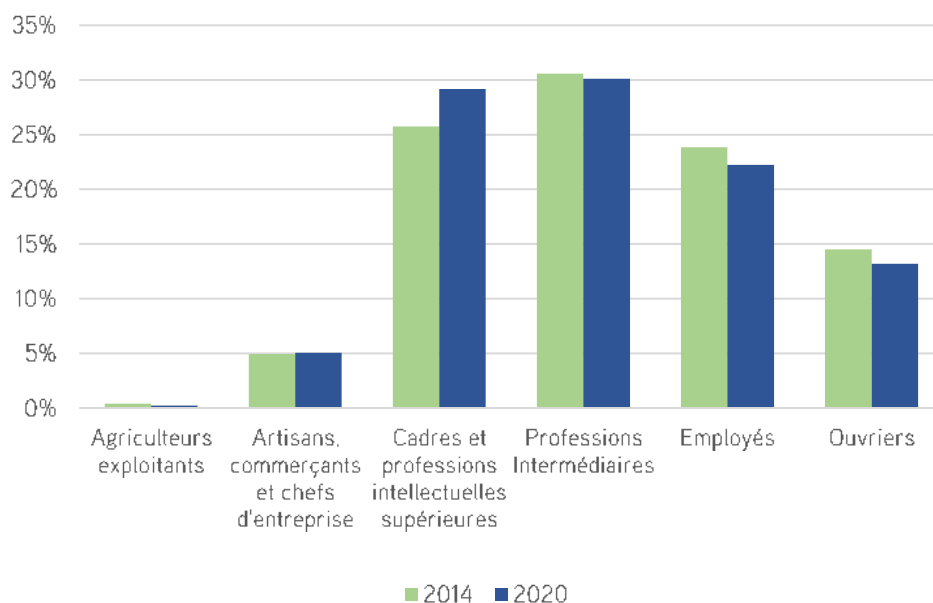
En 2020, le taux d'activité⁴ atteint 74% sur le Grand Ouest Toulousain, ce qui signifie que trois adultes en âge de travailler sur quatre ont un emploi ou en recherchent activement un. Parmi les actifs, les cadres et les personnes exerçant des professions intermédiaires sont majoritaires, représentant respectivement 29% et 30%.

Entre 2014 et 2020, la catégorie de cadres et professions intellectuelles est la seule à avoir connu une progression en proportion, passant de 26% à 29%, ainsi que la plus forte croissance en volume (+1 300 personnes). En revanche, sur la période étudiée, le poids des employés et des ouvriers dans la population globale a baissé d'environ -2%, une diminution légèrement supérieure à celle observée à l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse (-1%).

⁴ Taux mesurant le pourcentage d'actifs dans la tranche d'âge de 15 à 64 ans.

Catégorie socio-professionnelle des actifs résidents

Source : INSEE, recensement de la population 2014 et 2020



Une population avec des niveaux de revenus médians élevés

En lien avec la présence d'une population active et qualifiée, le Grand Ouest Toulousain se caractérise par un niveau de revenu médian élevé, avec 26 500€⁵ par unité de consommation en 2020. Cela classe le territoire parmi les plus aisés de l'agglomération toulousaine, juste derrière les Coteaux de Bellevue (28 430€) et le Sicoval (27 730€), mais nettement devant le Muretain Agglo (23 610€) et Toulouse Métropole (23 150€).

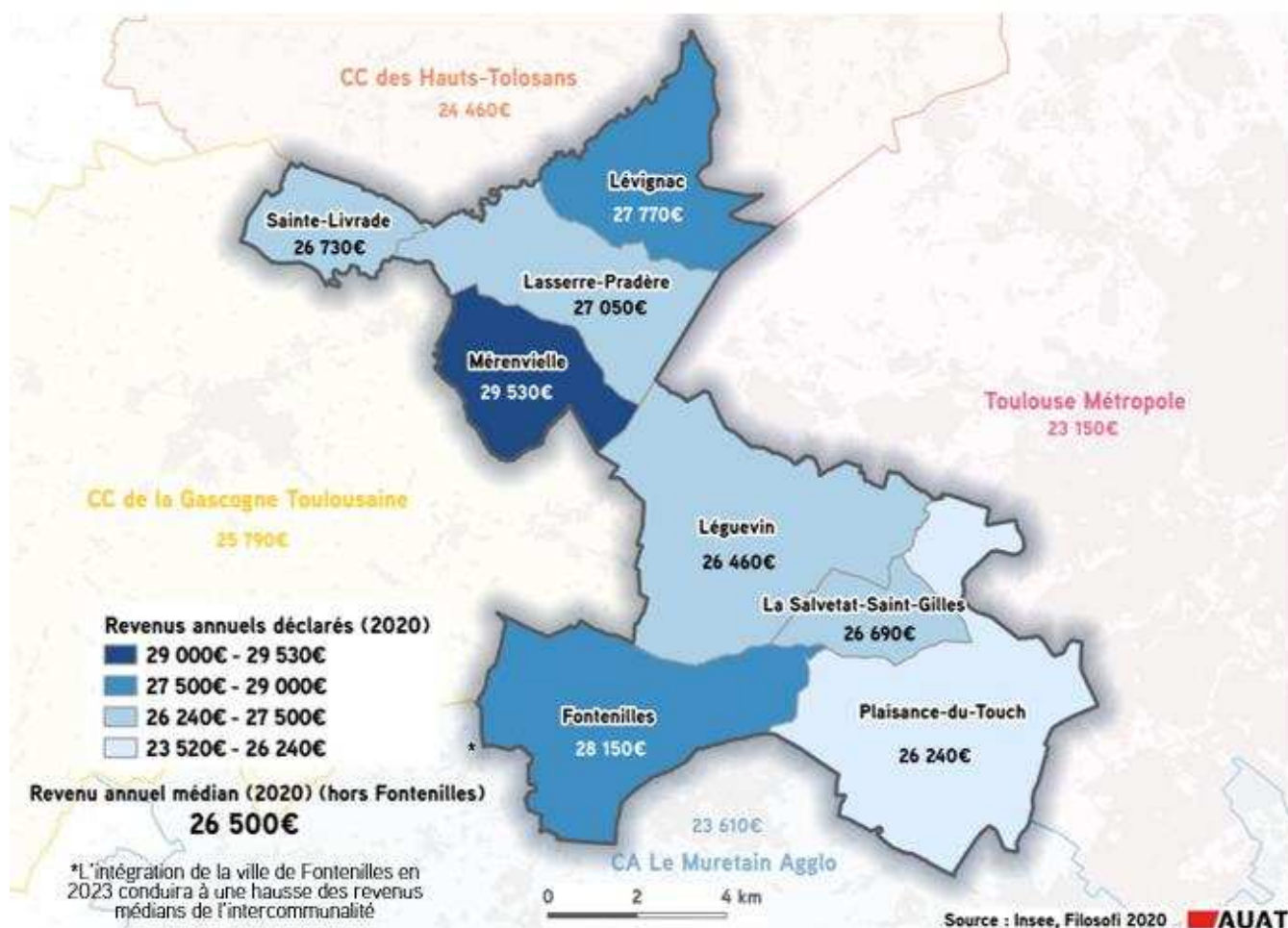
Les communes de Mérenvielle et Fontenillesregistrent des niveaux de revenus médians plus élevés par rapport à la médiane intercommunale, avec 29 530€ et 28 150€ respectivement. En revanche, dans les communes de Plaisance-du-Touch et Léguevin le niveau de revenus est légèrement inférieur à la médiane intercommunale, en raison notamment de la présence d'un parc locatif social et privé plus important, accueillant une plus grande diversité de profils de ménages.

Ainsi, malgré l'existence d'un niveau de revenus globalement élevé, des disparités subsistent au sein du Grand Ouest Toulousain. En 2020, environ 1 500 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 8% des ménages de l'intercommunalité. Ce taux reste toutefois inférieur à celui du Muretain Agglo (10%) et équivalent à celui du Sicoval (8%).

⁵ Le calcul du revenu médian au sein de l'intercommunalité ne prend pas en compte la commune de Fontenilles, car cette dernière n'était pas encore intégrée à la géographie de l'INSEE dans le cadre du fichier Filosofi au moment de la réalisation du présent diagnostic. Cependant, une fois que cette commune intégrée, le revenu médian de l'EPCI a vocation à augmenter.

Revenus annuels déclarés en 2020 dans la CC du Grand Ouest Toulousain

Source : INSEE, Filosofi 2020



DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Les principaux constats :



- ↪ Une attractivité du territoire qui se poursuit et qui a vocation à se prolonger.
- ↪ Une croissance et un accueil de population concentrés dans les communes urbaines.
- ↪ Un territoire qui continue d'accueillir des nouveaux ménages, mais des départs également observés vers des intercommunalités proches, probablement en lien avec une offre d'habitat plus abordable.
- ↪ Une population à dominante familiale, mais une diminution de la taille moyenne des ménages qui se poursuit, portée essentiellement par le vieillissement et l'évolution des modes de vie (entrée tardive dans une vie familiale, hausse des séparations...).
- ↪ Un territoire habité par une population majoritairement active et qualifiée, avec des revenus élevés. Cependant, des disparités des revenus subsistent au sein de l'intercommunalité.

Les enjeux identifiés :



- ↪ La réponse aux besoins d'une population en croissance, via la production d'une offre de logements suffisante et spatialisée selon les polarités du territoire.
- ↪ Le développement d'une offre de logements variée et abordable permettant l'accueil et le maintien de tous types de ménages (personnes seules, couples sans enfants, ménages monoparentaux), tout en favorisant la diversité sociale du territoire.
- ↪ La prise en compte du phénomène de vieillissement de la population dans la politique de l'habitat, en lien avec le développement de l'offre de mobilités, l'aménagement de l'espace public et l'offre de services dédiés.

Partie 2 : Structure et évolution du parc de logements

1. Un parc de logements récent, dont la diversification est fragilisée par la baisse de la construction neuve

Un parc de logements en forte progression dont la structure reste stable, avec un faible niveau de vacance

En 2020, le territoire du Grand Ouest Toulousain comptabilise près de 21 000 logements :

- 94% sont occupées à titre de résidences principales (environ 19 600 logements)
- 5% sont vacants (un peu plus de 1 150 logements)
- 1% sont des résidences secondaires (200 logements environ)

Entre 2014 et 2020, environ +3 000 logements supplémentaires ont été recensés dans le parc total, représentant une progression annuelle moyenne de +2,6%. Ce niveau de croissance du parc dépasse celui de la population sur la même période (+1,7%), en lien notamment avec la diminution de la taille des ménages. Cette augmentation est principalement reliée à la hausse du nombre de résidences principales (près de +2 800 sur la période récente).

La croissance du parc de logements est portée principalement par les communes urbaines (92%), concentrant la grande majorité de la population intercommunale (90%) et des nouveaux arrivants (91%).

Si le volume du parc continue de croître au fil du temps (en lien avec la construction neuve, les changements de destination, les divisions, etc.), la répartition entre ses 3 grandes catégories (résidences principales, secondaires et logements vacants) demeure identique à celle observée sur la base des données 2014 de l'INSEE, ce qui témoigne d'une stabilité de la structure du parc.

Compte tenu de l'attractivité résidentielle du territoire et de son dynamisme démographique, la proportion de logements vacants reste modérée sur le territoire (5%). Cette vacance est majoritairement frictionnelle, signe de la pression à laquelle est soumise le parc de logements sur le territoire. En 2020, le taux de vacance est équivalent à celui de la Gascogne Toulousaine (5%), du Sicoval (5%), et légèrement inférieur à celui du Muretain Agglo (6%).

Selon les données INSEE, au sein du Grand Ouest Toulousain, la vacance est un phénomène plus marqué dans la Vallée de la Save. Ainsi, en lien avec la présence d'une proportion plus importante de logements anciens par rapport au reste du territoire, trois communes de la Vallée affichent des niveaux de vacance supérieurs au taux intercommunal : 10% à Légnac, 8% à Sainte-Livrade et 7% à Mérenvielle⁶.

Par ailleurs, selon la source LOVAC, 150 logements sont recensés comme vacants depuis plus de 2 ans en 2020, ce qui représente seulement 1% du parc de logements du Grand Ouest Toulousain. Ce faible nombre de logements vacants de longue durée confirme la nature essentiellement frictionnelle de la vacance. Ce phénomène concerne principalement l'habitat individuel, avec plus de deux tiers de logements vacants de longue durée. Environ 40% de logements vacants de longue durée (soit 56 logements) ont été construits avant 1916, et sont potentiellement en état de dégradation. En termes de

⁶ L'estimation du phénomène de vacance via les données de l'INSEE ne permet pas d'appréhender les logements structurellement vacants (le taux global de 5 % de logements vacants inclut en effet la vacance dite frictionnelle qui caractérise des logements vides sur de courtes périodes, entre deux locations par exemple). Sont considérés comme vacants de longue durée les logements inoccupés depuis au moins 2 ans, cible potentiellement prioritaire dans une optique de remise sur le marché. L'information sur ce critère est notamment accessible au travers des données LOVAC qui permettent à la fois de géolocaliser les logements vacants de longue durée tout en fournissant leurs principales caractéristiques (typologie, date de construction, profil des propriétaires etc.).

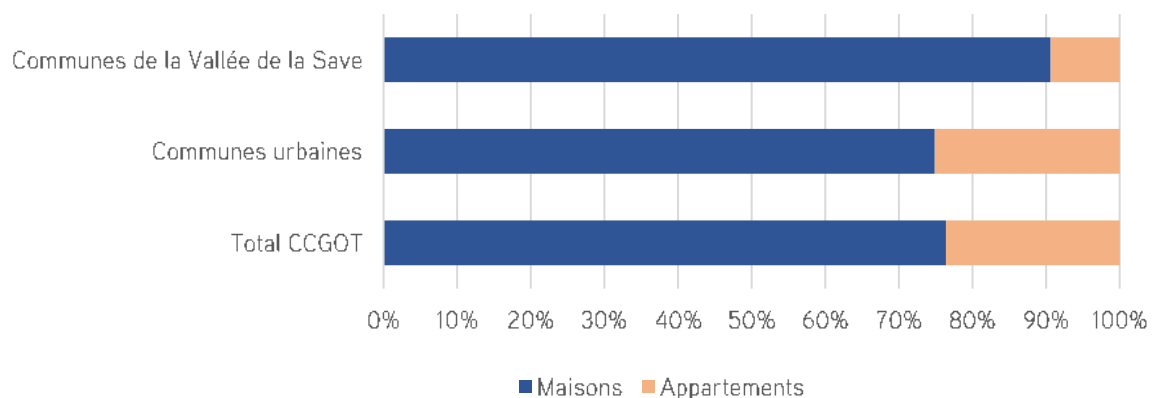
localisation, le parc vacant de longue durée se situe majoritairement dans les communes de Plaisance-du-Touch (48 logements) et Lévignac (35 logements), notamment dans leurs centres anciens, cependant leur poids au sein du parc total reste très faible (respectivement 0,5% et 3%).

Une poursuite de la diversification du parc de logements

La très grande majorité des logements du Grand Ouest Toulousain, toutes périodes confondues, sont des maisons individuelles (76%), une proportion qui reste plus élevée dans les communes de la Vallée de la Save (91%) que dans communes urbaines (75%). Si l'habitat individuel est prédominant sur le territoire, la part de logements collectifs est en progression, ce qui témoigne de la poursuite de la diversification du parc déjà observée dans le PLH précédent : le territoire est passé de 9% d'appartements en 1999 à 20% en 2012, pour atteindre 24% en 2020. Cette diversification est portée principalement par la construction neuve dans les communes urbaines, qui a été davantage orientée vers le collectif au cours des dernières décennies, par rapport à la Vallée de la Save. Ainsi, en 2020, les appartements représentent un tiers du parc à Léguevin, et un quart du parc à La Salvetat-Saint-Gilles et Plaisance-du-Touch.

Répartition du type d'habitat au sein de la CC du Grand Ouest Toulousain en 2020

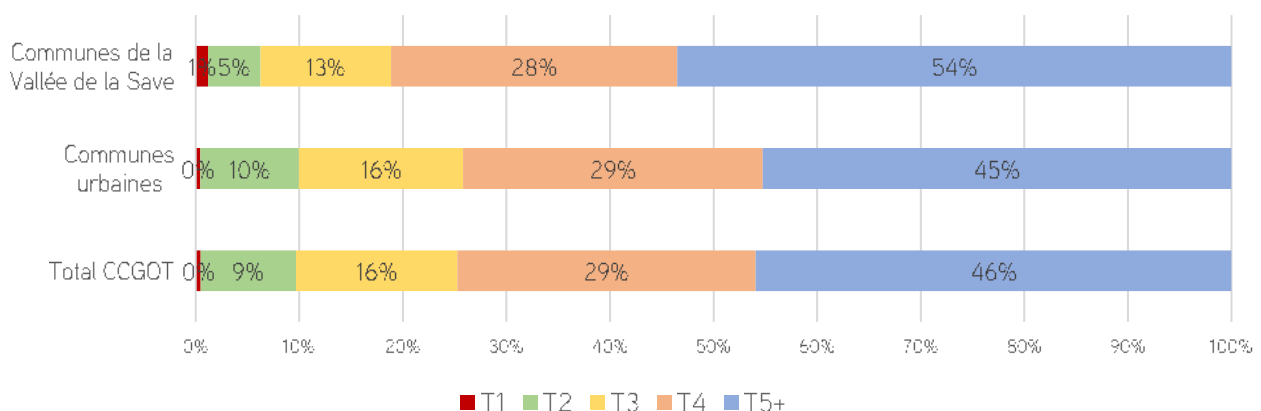
Source : INSEE, recensement 2020



En lien avec cette forte représentation de l'habitat individuel, le Grand Ouest Toulousain se caractérise par une proportion considérable de grands logements : 75% sont ainsi composés de 4 pièces ou plus. En revanche, les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentent que 10% du parc et sont très concentrés (95%) dans les communes urbaines.

Typologies des résidences principales par secteurs au Grand Ouest Toulousain

Source : INSEE, recensement 2020



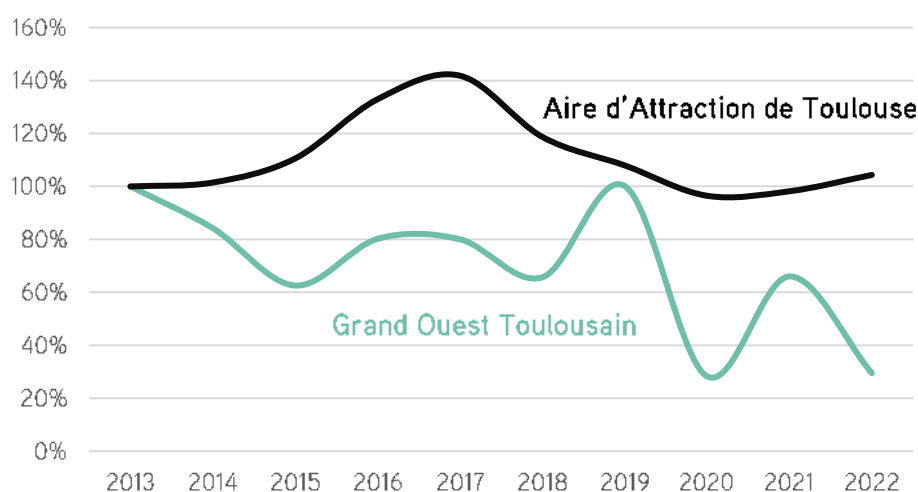
2. Un ralentissement de la construction neuve et une diminution de la consommation foncière

Un recul de la production neuve qui suit la tendance observée dans l'aire d'attraction toulousaine

Territoire au fort développement démographique, le Grand Ouest Toulousain présente naturellement une dynamique importante de production de logements, avec 9,2 logements autorisés pour 1000 habitants en moyenne de 2017 à 2022. Toutefois, malgré le pic de production observé sur l'intercommunalité en 2019 (plus de 600 autorisations de construire, équivalant au niveau de production en 2013) une tendance baissière s'est amorcée, notamment depuis 2018.

Evolution de la construction neuve entre 2013 et 2022 (indice base 100)

Source : Sit@del, 2023

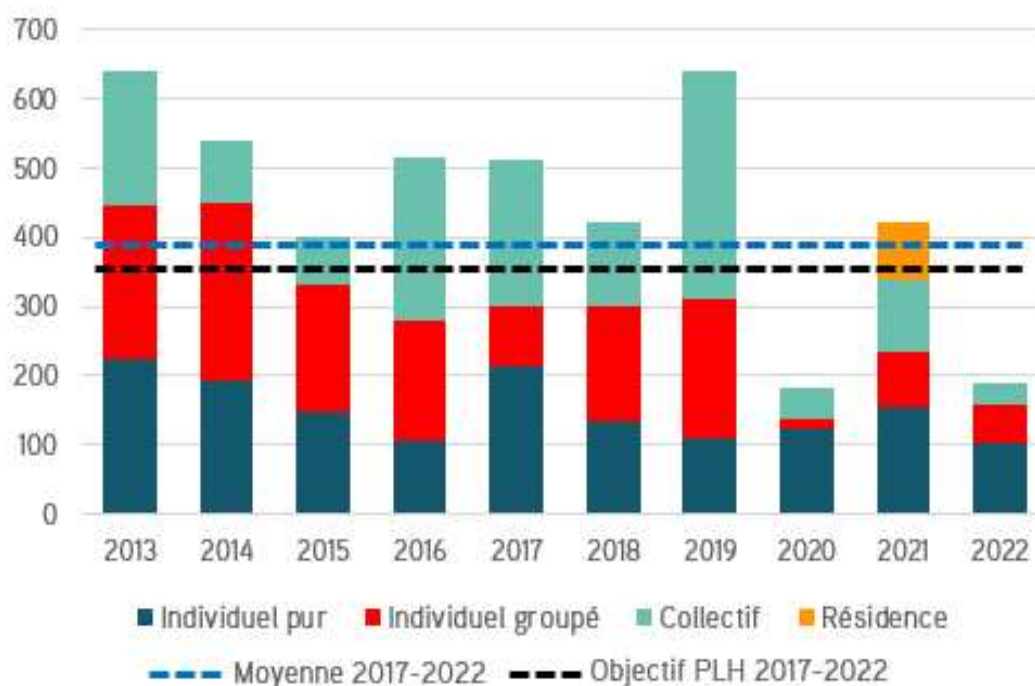


Au sein de l'intercommunalité, cette tendance baissière se traduit notamment par une diminution des permis de construire des logements collectifs et individuels groupés. A l'image de l'aire d'attraction de Toulouse, l'offre neuve dans le segment individuel pur est quant à elle celle qui a mieux résisté à cette tendance : elle reste stable sur la période récente, avec 150 logements autorisés en moyenne par an entre 2013 et 2022 sur le Grand Ouest Toulousain. L'offre en résidence demeure peu développée sur le territoire, avec une seule opération de cette nature autorisée en 2021 (85 logements en résidence senior), ce qui explique en partie le rebond des permis accordés cette année-là.

La diminution des autorisations dans le segment collectif, notamment à partir de 2020, témoigne d'un ralentissement de la diversification du parc, dans un contexte marqué d'abord par la crise sanitaire de la Covid-19, puis par des multiples difficultés dans le secteur immobilier (forte augmentation des prix des matériaux et du foncier, hausse des taux des crédits, désolabilisation des ménages...). Pourtant, la production d'une offre qualitative et diversifiée de logements collectifs est nécessaire pour éviter la production d'un parc trop monotype (grande maison individuelle destinée aux propriétaires occupants), et pour faciliter les parcours résidentiels, en location ou en accession à la propriété, des habitants de tous âges, ainsi que l'accueil des ménages, notamment les moins favorisés (cf. partie marchés immobiliers).

Logements autorisés entre 2013 et 2022 par typologie

Source : Sit@del, 2023



Afin de répondre aux besoins en logement des habitants intercommunaux et des nouveaux arrivants, le PLH précédent avait programmé la production de 2 079 logements sur la période 2017-2022, soit une moyenne de 346 logements en moyenne par an. A l'échelle intercommunale, **le niveau de production sur ladite période se situe au-dessus cet objectif avec près de 400 logements autorisés en moyenne entre 2017 et 2022⁷.**

Une production polarisée sur les communes urbaines

Dans le Grand Ouest Toulousain, **la production neuve entre 2017 et 2022 est, sans surprise, largement concentrée dans les communes urbaines (93%).** Cette dynamique traduit l'objectif de polarisation du développement de la construction neuve dans les secteurs résidentiels situés à proximité des zones d'emploi, des transports et des équipements, tel qu'inscrit dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. **Entre 2017 et 2022, le niveau de production neuve des communes urbaines (hors Fontenilles) dépasse cependant (+20%) l'objectif fixé par le PLH précédent (291 logements en moyenne par an), avec une moyenne de 345 logements autorisés par an.** La commune de Fontenilles, qui a intégrée en 2023 le Grand Ouest Toulousain, présente un rythme de production d'environ 30 logements en moyenne par an entre 2017-2022, ce qui la place en dessous de La Salvétat Saint-Gilles (45 logements autorisés en moyenne par an).

En revanche, **avec une moyenne d'environ 30 logements autorisés par an entre 2017 et 2022, les communes de la Vallée de la Save n'atteignent que près de la moitié de l'objectif de production de 55 logements par an fixé dans le PLH précédent.**

⁷ Volume avec la commune de Fontenilles.

Logements autorisés entre 2017 et 2022 en moyenne par an par commune

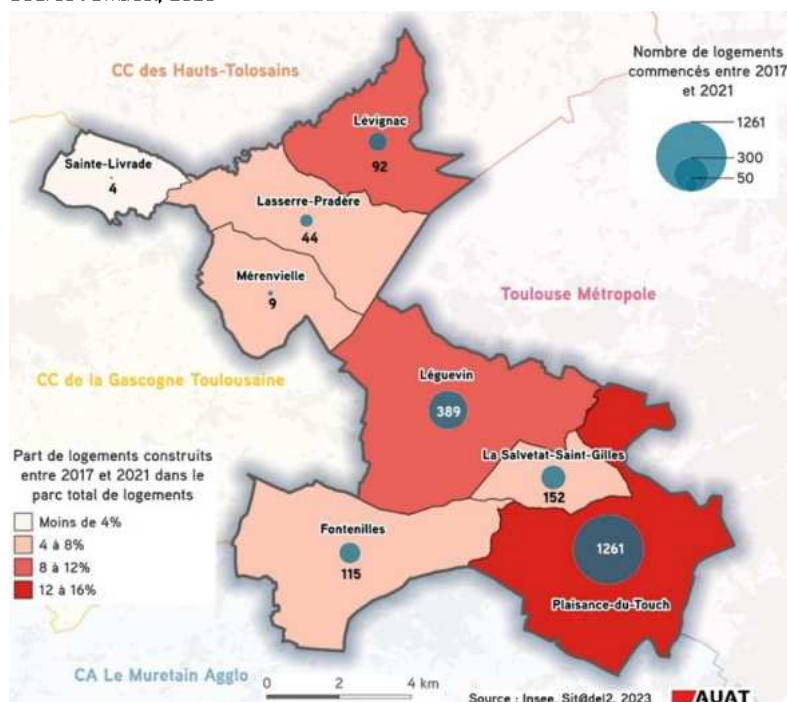
Source : Sit@del, 2023

Commune	Objectif de production PLH 2017-2022 moy. / an	Logements autorisés 17-22 moy. / an
Plaisance-du-Touch	125	230
Léguevin	80	70
La Salvetat-Saint-Gilles	86	45
Fontenilles	~~~~~	30
Lévignac	29	10
Lasserre-Pradère	12	15
Mérenvielle	9	2
Sainte-Livrade	5	1
Total communes urbaines	291	≈ 370
Total Communes rurales	55	≈ 30
Total CC GOT	346	≈ 400

L'analyse des logements effectivement mis en chantier entre 2017 et 2021, en complément de celle des logements autorisés, offre un éclairage sur la dynamique de croissance du parc de logements au sein du Grand Ouest Toulousain. Durant cette période, **les niveaux de construction les plus significatifs ont été enregistrés à Plaisance-du-Touch et à Léguevin**. Pour la première, la réalisation de plusieurs opérations de logements collectifs constitue le principal facteur explicatif à cette dynamique, tandis que l'offre en logements individuels a porté l'essentiel de la production sur la seconde. Sur ces deux communes, les logements mis en chantier entre 2017 et 2021 ont participé considérablement à la croissance du parc total de logements : **15% de l'ensemble des logements de Plaisance-du-Touch ont été construits sur cette période et près de 10% pour Léguevin**.

Logements mis en chantier sur la période 2017-2021

Source : Sit@del, 2023



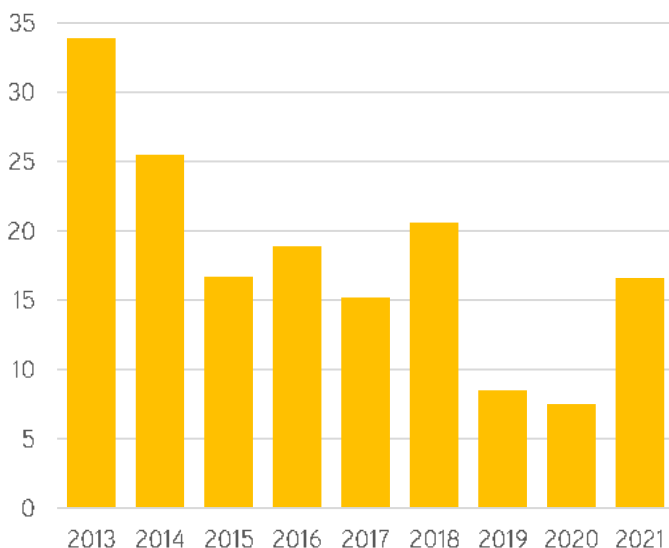
Communes	Moyenne annuelle de logements commencés (2017-2021)	Part de logements commencés (2017-2021) sur le parc total de logements
Plaisance-du-Touch	252	15%
Léguevin	78	9%
La Salvetat-Saint-Gilles	30	4%
Fontenilles	23	5%
Lévignac	18	9%
Lasserre-Pradère	9	7%
Mérenvielle	2	4%
Sainte-Livrade	1	3%

Une consommation foncière qui tend à diminuer lors des dix dernières années

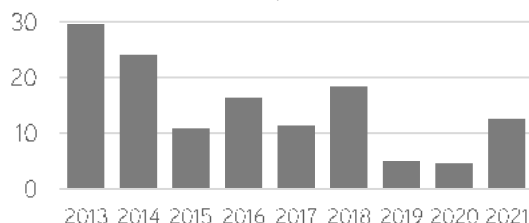
Selon les données disponibles de l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols, **la consommation de la ressource foncière pour l'habitat tend à diminuer depuis 2013 dans le Grand Ouest Toulousain**. Ce constat peut s'expliquer notamment par la tendance à la baisse de la construction neuve, l'augmentation de la part d'autorisations dans le segment collectif jusqu'en 2020, et, dans une moindre mesure, par la réduction de la taille de parcelles, signe d'une tension croissante sur le marché foncier du territoire (cf. partie marché foncier).

Consommation d'espaces destinés à l'habitat dans la CCGOT, en nombre d'hectares

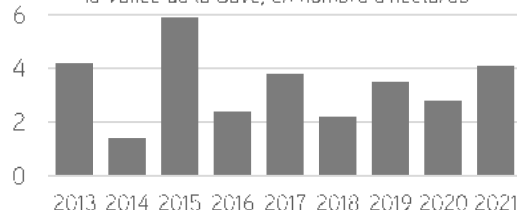
Source : Observatoire de l'artificialisation de sols, 2023



Consommation d'espaces destinés à l'habitat dans les communes urbaines, en nombre d'hectares



Consommation d'espaces destinés à l'habitat dans la Vallée de la Save, en nombre d'hectares



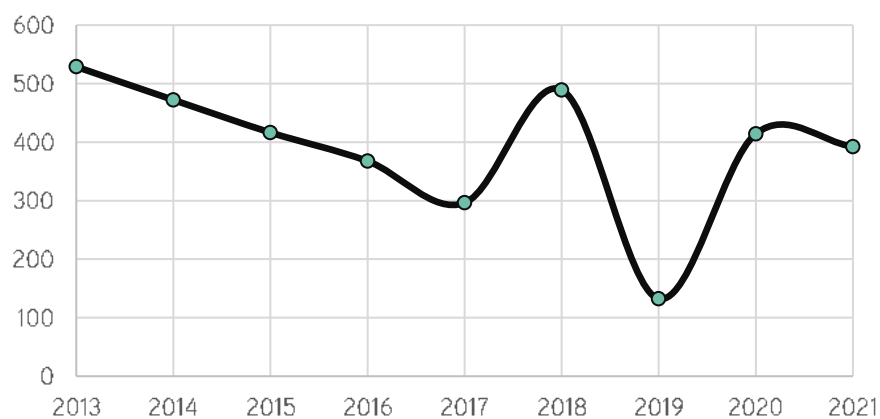
Au sein de l'intercommunalité, **cette tendance au ralentissement de la consommation foncière est plus prononcée dans les communes urbaines, où elle a reculée de -34% hectares consommés entre 2018-2021 par rapport à 2014-2017**, en lien notamment avec une proportion plus importante de logements collectifs dans la production neuve. En raison de la production d'une offre de logements essentiellement sous forme d'habitat individuel en lotissement ou sur parcelle libre, les communes de la Vallée de la Save enregistrent une diminution plus modérée de consommation foncière, avec -7% pour les mêmes périodes. En revanche, du fait d'un volume de production de logements plus important, les communes urbaines concentrent la majeure partie de la consommation foncière liée à l'habitat avec 76% de consommation intercommunale entre 2018 et 2021.

Après une forte diminution de la consommation foncière en 2019, attribuable au pic d'autorisations dans le collectif, et la chute de la production neuve de 2020 due à la crise covid, **un rebond de cette consommation a été constaté en 2021**. La poursuite de l'observation de la consommation foncière pour la production de logements devra permettre de vérifier si la hausse observée en 2021 constitue une amorce de tendance ou s'il s'agit d'un épiphénomène.

Par ailleurs, **les efforts de densité dans la production de logements déjà identifiés dans le diagnostic du PLH précédent se poursuivent à l'échelle de l'intercommunalité : le nombre de m² consommés par logement autorisé est passé de 530 m² en 2013 à 390 m² en 2021**, ce qui représente une **diminution de -25%**. Les communes de la Vallée de la Save, caractérisées par la présence de grandes parcelles, ont consommée en moyenne 785m² par logement autorisé entre 2013 et 2021, contre 340m² dans les communes urbaines.

Nombre moyen de m2 consommés par logement autorisé entre 2013 et 2021

Source : Observatoire de l'artificialisation de sols et Sit@del2, 2023





Une synthèse des échanges de l'atelier thématique sur les aspirations résidentielles des ménages et l'évolution des formes urbaines

Dans un contexte d'injonctions à la sobriété foncière, et dans l'optique d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, la poursuite de l'effort engagé en matière de densification devient cruciale. La production en habitat individuel pur, qui conserve un poids significatif sur l'intercommunalité, est ainsi vouée à se diversifier. Les dires d'acteurs qui ont participé à la matinée d'ateliers organisée en décembre 2023, ont permis d'identifier des pistes pour favoriser la diversification de l'offre logements, afin de répondre à la multiplicité d'aspirations et de besoins des ménages, et d'économiser la ressource foncière.

- ⇒ **Habitat intermédiaire** : La production d'une offre avec des formes intermédiaires, c'est-à-dire des logements collectifs avec des espaces extérieurs attrayants et des niveaux de confort équivalents à ceux de la maison individuelle, peut correspondre aux aspirations résidentielles des ménages du territoire, notamment des familles et des jeunes retraités, tout en favorisant la sobriété foncière.
- ⇒ **Habitat individuel groupé qualitatif** : cette offre peut répondre aux aspirations des ménages ayant une appétence pour l'habitat individuel, sous réserve de proposer des hauts standards de qualité d'usage (intimité, présence d'extérieurs de qualité, hautes performances énergétiques...).
- ⇒ **Logements collectifs diversifiés** : une offre variée de logements collectifs, en termes de tailles et de prix à la location et à l'achat, peut répondre aux besoins d'une multiplicité de ménages (jeunes actifs ou étudiants seuls ou en couple, ménages familiaux, personnes âgées...). Une attention particulière devra être accordée à la localisation de cette offre à proximité des centralités urbaines, aux agencements intérieurs, ainsi qu'à la qualité des espaces extérieurs du logement, ou à la présence d'espaces verts à proximité.
- ⇒ **Evolution de l'habitat individuel existant** : face à l'objectif de sobriété foncière, le parc individuel est porteur d'un potentiel important pour la production d'une offre logements par intensification, via les multiples modalités de densification (extension et/ou surélévation de l'existant et construction neuve en fond de parcelle). Cependant, un encadrement adapté est nécessaire afin de maîtriser et d'accompagner l'évolution de ce parc.
- ⇒ **Requalification de l'offre de logements collectifs et individuels en cœur de ville** : la requalification de cette offre, à travers notamment sa rénovation énergétique et l'amélioration ou la création des espaces extérieurs lorsque cela est possible, peut permettre de favoriser la fluidification des parcours des personnes âgées souhaitant se rapprocher des centralités urbaines (services, commerces...). La rénovation de l'offre d'habitat individuel en centre-ville peut aussi la rendre à même de capter des familles aujourd'hui orientées plutôt vers l'achat de pavillons individuels en diffus.

STRUCTURE DU PARC, PRODUCTION DE LOGEMENTS ET CONSOMMATION FONCIERE

Les principaux constats



- Un parc de logements essentiellement habité au titre de résidence principale, composé principalement de maisons individuelles de grande taille (4 pièces ou plus). La part de petites surfaces (1 et 2 pièces) demeure faible et concentrée dans les communes urbaines.
- Un niveau de vacance faible et de nature principalement frictionnelle, signe de la tension à laquelle est soumis le parc de logements du territoire. Malgré sa présence marginale, la vacance de longue durée concerne plus fortement le parc individuel localisé en centre ancien.
- Une tendance à la diminution de la construction neuve s'observe de manière continue, notamment à partir de 2018. La diversification du parc s'est également ralentie sur la période récente, en particulier depuis la crise sanitaire de 2020, avec un recul des autorisations dans le segment collectif.
- L'offre nouvelle du territoire se compose essentiellement de logements individuels. Une marge de progression dans la diversité des formes urbaines est ainsi identifiée face aux objectifs de sobriété foncière.
- Un objectif de production de logements du PLH précédent globalement atteint à l'échelle de l'intercommunalité, voire dépassé à mi-parcours. Les communes de la Vallée de la Save, rencontrent cependant davantage de difficultés pour atteindre leurs objectifs de production par rapport aux communes urbaines.
- Une poursuite de la diminution de la consommation foncière par logement autorisé est observée, en lien avec l'évolution des autorisations dans le segment collectif et la tendance à la réduction de la taille des parcelles.

Les enjeux identifiés



- L'encadrement et l'accompagnement de la production de nouveaux logements afin de préserver la qualité du cadre de vie du territoire et la ressource foncière.
- La diversification de l'offre nouvelle en termes de typologies et de formes urbaines, permettant de répondre aux besoins et aux aspirations des ménages actuels et futurs du territoire.
- L'accompagnement technique des communes, notamment de la Vallée de la Save, dans le montage et la maîtrise des projets de production neuve.
- La maîtrise et l'accompagnement de l'évolution des tissus pavillonnaires et du renouvellement urbain.

3. L'habitat existant face aux défis de la sobriété et de la transition énergétique

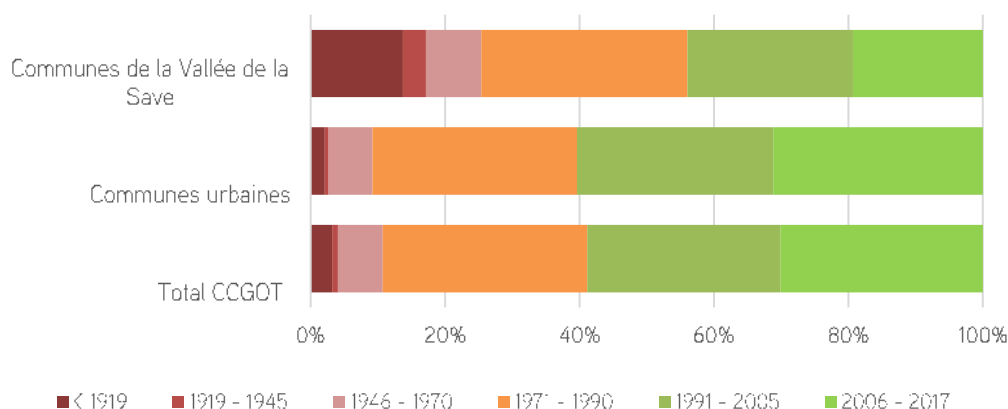
Un parc de logements globalement récent

Le parc de logements du Grand Ouest Toulousain est majoritairement récent, en lien notamment avec l'essor économique du secteur depuis les années 1970 qui s'est traduit par une importante dynamique d'accueil et de construction neuve. Au total, **plus de la moitié du parc (58%) a été construit il y a moins de 35 ans**, une proportion légèrement supérieure à celle de la Gascogne Toulousaine (56%), du Muretain Agglo (54%), de la CC des Hauts Tolosans (53%) et du Sicoval (52%).

A l'échelle intercommunale, **le poids des logements anciens dans le parc de logements est donc modeste, avec seulement 12% de logements construits avant 1970**. Cependant, **dans les communes de la Vallée de la Save, cette proportion s'élève à 25%**, dont la majorité correspond à des logements construits avant 1946. Ce parc ancien est localisé principalement dans les centres-villes et centres-bourgs, ainsi que dans des hameaux ruraux du territoire.

Périodes de construction de logements sur la CC du Grand Ouest Toulousain

Source : Source : INSEE, recensement 2020



Un parc de logements vieillissants potentiellement énergivores nécessitant des actions de rénovation

Sur le Grand Ouest Toulousain, **plus d'un logement sur trois est une maison individuelle construite avant les années 1990, dont plus des deux tiers entre 1970 et 1990**. Ce parc de logements, construit principalement sous forme de lotissements, est aujourd'hui en cours de vieillissement et une partie peut nécessiter une rénovation, notamment thermique.

Afin d'estimer la performance énergétique du parc résidentiel et de fournir une approximation du nombre de logements nécessitant une rénovation, une équipe de chercheurs a développé en 2022 une méthode de calcul basée notamment sur une extrapolation des données des DPE collectées par l'Ademe⁸. Leurs travaux permettent ainsi d'identifier le parc énergivore à l'échelle des EPCI. Sur le territoire, cette base de données estime **qu'environ 2 500⁹ logements seraient des passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE), soit environ 13% du parc total de logements**, une proportion

⁸ La méthode développée par Robin Girard et Yassine Abdelouadoud (2022), se fonde notamment sur un croisement de la base des diagnostics de performance énergétique produite par l'Ademe (2020) et de différentes bases de données de l'Insee, notamment le recensement.

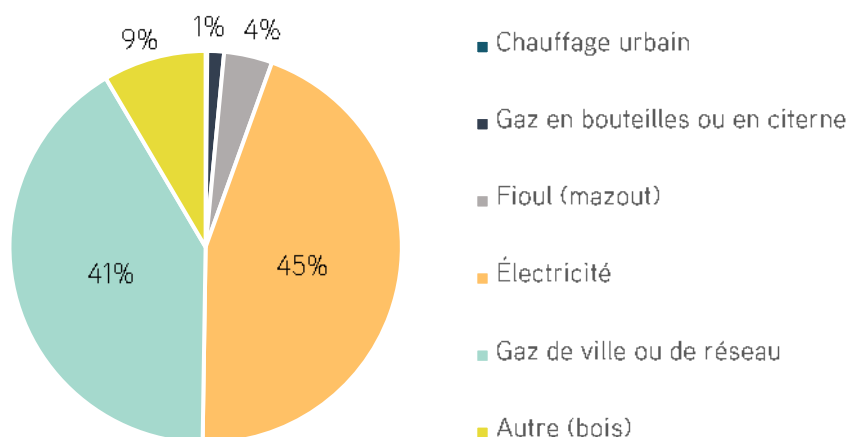
⁹ La base de données ayant été rendue publique en 2022, ce chiffre correspond aux communes du Grand Ouest Toulousain, à l'exception de Fontenilles qui a intégré l'intercommunalité en 2023.

qui reste toutefois inférieure à celle du Sicoval et du Muretain Agglo (16% respectivement), de la Gascogne Toulousaine (18%) et des Hauts Tolosans (20%).

Le diagnostic du Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) réalisé à l'échelle du Grand Ouest Toulousain¹⁰ souligne le fait que **le secteur résidentiel constitue le deuxième poste de consommation énergétique, représentant 36% des consommations totales et 9% des émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2017**. L'essentiel de ces consommations serait lié au chauffage des logements. En effet, sur le territoire, **la majorité des résidences principales sont chauffées à l'électricité (45%) et au gaz (41%)**. **Le fioul, source de chauffage fortement polluante et émettrice de GES, reste utilisé par environ 4% des résidences principales (soit environ 770 logements)**, avec une proportion plus importante (10%) pour les communes de la Vallée de la Save. Le taux intercommunal de logements chauffés au fioul (4%) demeure néanmoins équivalent à celui observé à l'échelle de la Haute-Garonne.

Répartition de résidences principales par mode de chauffage (2020) dans le Grand Ouest Toulousain

Source : Source : INSEE, recensement 2020



Un faible niveau de ménages en situation de précarité énergétique qui risque d'évoluer dans l'actuel contexte de hausse des coûts de l'énergie

Dans un contexte marqué par une hausse des prix de l'énergie (notamment du gaz et de l'électricité), les ménages les plus modestes du territoire sont aujourd'hui davantage exposés au risque de précarité énergétique¹¹. De ce fait, la rénovation du parc résidentiel revêt un intérêt non seulement écologique, mais aussi économique et social. A l'échelle intercommunale, la lutte contre la précarité énergétique constitue ainsi l'un des objectifs stratégiques du PCAET, et l'une des principales orientations du PDALHPD de la Haute Garonne.

D'après la base de données Géodip¹², **environ 5% des ménages du grand Ouest Toulousain (soit près de 950) seraient confrontés à une situation de précarité énergétique, en raison de leurs dépenses liées aux factures d'énergie**. Ce faible taux s'explique principalement par le niveau globalement élevé des

¹⁰ Ce diagnostic ne prend pas en compte les données concernant la commune de Fontenilles car il a été réalisé avant l'intégration de cette dernière à la CC du Grand Ouest Toulousain.

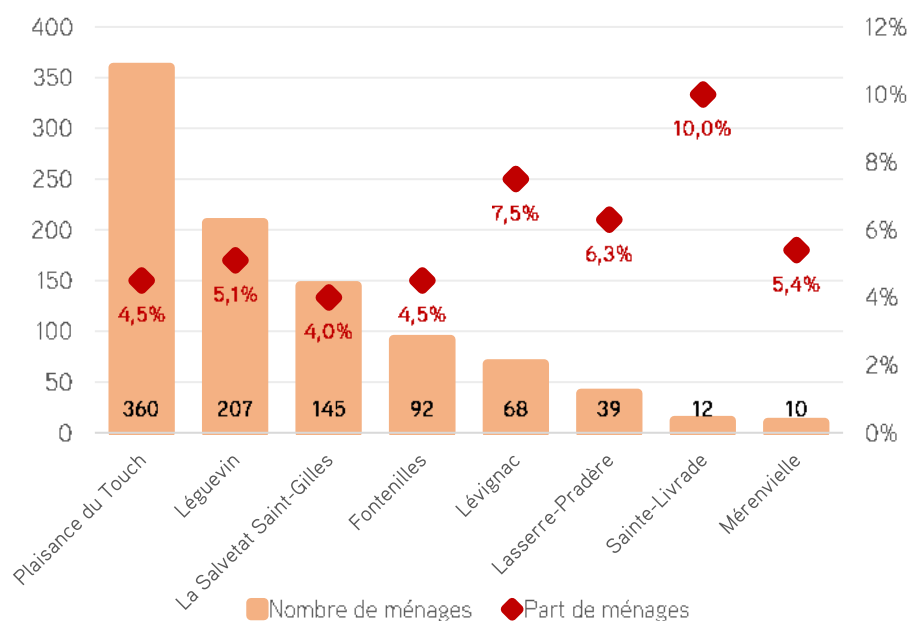
¹¹ Sont ici considérés comme en précarité énergétique les 30% de ménages les plus modestes au regard de leur revenu et dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8 % de leur revenu total.

¹² Cette base se réfère à une estimation de la consommation énergétique des ménages issue d'un croisement de données brutes du parc de logements (INSEE) et de données de consommation de référence (CEREN, SDES...) à la maille logement, et de données de consommation brutes livrées par les fournisseurs d'énergie.

revenus des ménages à l'échelle intercommunale, et il est largement inférieur des taux observés à l'échelle départementale (9,5%) et nationale (14%).

Nombre et part de ménages en situation de précarité énergétique en 2023

Source : Géodip, 2023



Au sein du Grand Ouest Toulousain, **les niveaux de précarité énergétique varient sensiblement d'une commune à l'autre**. Ils sont légèrement **plus élevés sur les communes de la Vallée de la Save**, parmi lesquelles **Sainte-Livrade et Lévisnac affichent les taux les plus élevés avec 10% et 7,5% des ménages respectivement**. Sur la première, ce taux serait à relativiser notamment en raison du faible nombre total de ménages. Quant à la seconde, cette proportion peut être mise en lien avec la présence d'un parc de logements ancien vétuste et potentiellement très énergivore, habité par une population disposant des revenus modestes, notamment en centre-bourg.

Un niveau très faible de situations d'habitat indigne, mais un besoin de renforcement du suivi

La lutte contre l'habitat indigne constitue l'un des axes majeurs des différents documents encadrant les politiques de l'habitat mises en place par le département de la Haute-Garonne (PIG et PDALHPD).

Selon l'indicateur du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)¹³, **le parc de logements du Grand Ouest Toulousain, majoritairement récent et situé dans un contexte de marché tendu, demeure très peu confronté à cette problématique, avec seulement 0,7% de PPPI dans l'ensemble de résidences principales**, un taux inférieur à celui observé à l'échelle du département (2,6%). A l'échelle de l'intercommunalité, le PPPI englobe principalement des logements anciens, avec deux tiers des logements repérés construits avant 1949, habités par des locataires (65%) et relevant d'une construction individuelle (77%).

¹³ Le taux des résidences principales privées potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM (une base de données sur les logements et leur occupation, fichier exhaustif construit par la DGFIP) relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous seuil de pauvreté). Par définition, le PPPI ne concerne que le parc privé occupé à titre de résidence principale. Il ne traite pas des potentielles situations d'indignité ou de dégradation dans le parc vacant et le parc social.

Source : Porter à la Connaissance de l'Etat (DDT31). Ce taux n'englobe pas la commune de Fontenilles, ayant intégré l'EPCI en mai 2023.

Entre 2016 et 2022, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (LHI) a enregistré 31 signalements sur 5 communes du Grand Ouest Toulousain. Des situations d'habitat indigne et insalubre dans des poches vétustes en centres anciens, ont également été évoquées lors des rencontres communales, notamment sur les communes de Lévisnac et La Salvétat Saint-Gilles, et font l'objet aujourd'hui d'un suivi par les autorités communales. Toutefois, le repérage précis des situations d'habitat indigne demeure l'une des principales problématiques identifiées, du fait de l'absence de signalement de la part de certains propriétaires occupants et des locataires en situation de fragilité économique et/ou administrative.

Ainsi, malgré l'objectif de lutte contre l'habitat indigne affiché dans le PIG départemental, **parmi les 193 logements qui ont fait l'objet de subventions par l'ANAH entre 2017 et 2022 sur le territoire, aucun dossier ne concernait la remise aux normes des logements indignes et dégradés**¹⁴.

Une volonté de requalification énergétique du parc via différents dispositifs, bénéficiant à une diversité de ménages

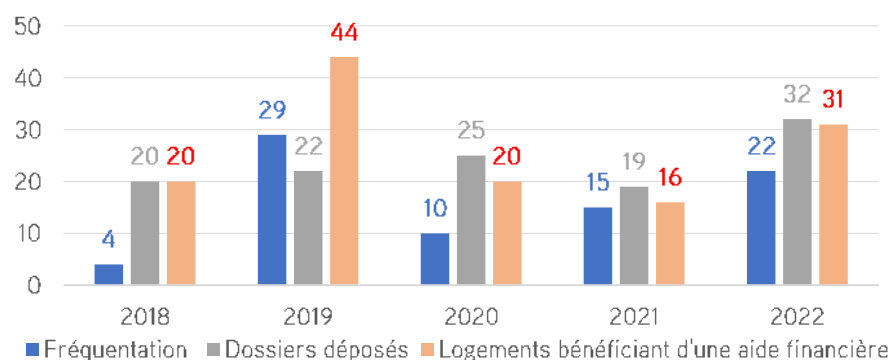
Le Grand Ouest Toulousain s'investit dans l'amélioration de son parc de logements, en s'appuyant notamment sur la mise en œuvre du PIG départemental. L'intercommunalité a menée ainsi des actions en collaboration avec les autorités départementales, gestionnaires des aides à la pierre sur le territoire.

Ainsi, le Conseil départemental, en lien avec le dispositif « Rénov'Occitanie » et en coordination avec les services de l'intercommunalité, a déployé les « Espaces Conseil Energie Habitat » (anciennement Espaces info énergie – EIE) sur les communes de Plaisance-du-Touch et Léguevin. Ces espaces visent à accompagner les ménages tout au long de leurs parcours de rénovation énergétique (définition de besoins, recherche d'artisans locaux qualifiés, choix des professionnels, mobilisation des aides financières, évaluation des travaux réalisés...). Des permanences sont proposées avec la présence d'un conseiller « France Rénov' » du département (1 fois par semaine) et d'un représentant d'ERIM Conseil (opérateur ANAH) (1 fois par mois)¹⁵.

Dans le cadre du PIG départemental, entre 2018 et 2022, 120 dossiers de demande d'aides à la réhabilitation énergétique ont été déposés et 130 logements ont bénéficié d'une aide financière (soit 0,6% du parc de logements). Plus de la moitié des travaux effectués dans les logements ayant fait l'objet d'une subvention dans le cadre du programme MaPrimeRénov' et des différentes aides de l'ANAH entre 2017 et 2022, portent sur le changement du système de chauffage, principal poste de dépenses énergétiques des ménages et d'émissions de GES du secteur résidentiel.

Évolution du PIG sur la CC du Grand Ouest Toulousain

Source : Bilan du PLH à mi-parcours, 2023



Une difficulté à trouver des professionnels du bâtiment avec le label « reconnu garants de l'environnement » (RGE) est observée sur le territoire, pourtant indispensables pour bénéficier



Dires d'acteurs

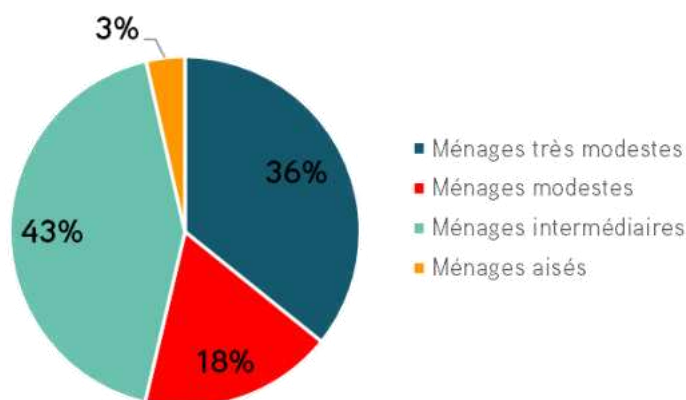
¹⁴ Porter à la Connaissance de l'Etat (DDT31).

¹⁵ Bilan PLH à mi-parcours 2017-2022.

En 2022, une diversité de types de ménages a bénéficié de ces aides, parmi lesquels plus de la moitié (54%) correspondent aux ménages aux revenus modestes (18%) ou très modestes (36%). Toutefois, la proportion de ménages intermédiaires ayant bénéficié des aides demeure considérable (43%). Cette situation peut s'expliquer par une meilleure lisibilité des dispositifs d'accompagnement à la rénovation et une plus grande facilité à couvrir le reste à charge, du fait d'un niveau de revenus plus élevé.

Nombre de travaux par type de ménage sur la CC du Grand Ouest Toulousain en 2022

Source : Anah infocentre, 2022.



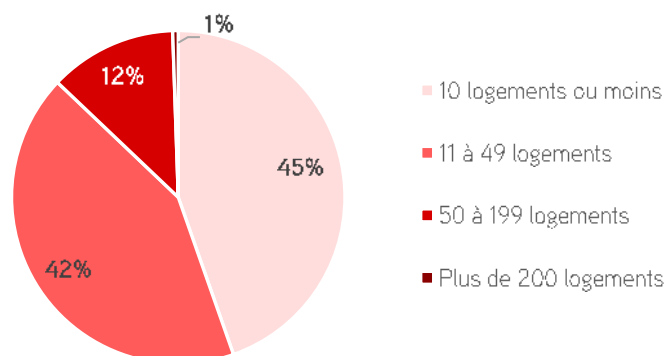
En 2023, l'intercommunalité a mis en place des actions de communication visant à rendre davantage accessible l'information sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat existants et à faciliter le recours aux aides. Le site internet de l'intercommunalité a ainsi été alimenté avec des informations à ce sujet, et des brochures d'information ont été éditées et mises à disposition des habitants dans les différentes mairies.

Peu de copropriétés en difficulté, mais une veille à poursuivre

Le Grand Ouest Toulousain compte un peu plus de 4700 logements en copropriété¹⁶, représentant environ 22% du parc total de logements. Le parc en copropriété est concentré dans les communes urbaines du territoire : près de la moitié se trouve à Plaisance-du-Touch, suivie de Lègevin (30%) et La Salvétat-Saint-Gilles (17%). Il s'agit également d'un parc majoritairement récent : parmi les 186 copropriétés immatriculées au registre des copropriétés de l'ANAH¹⁷, environ 70% ont été construites après les années 2000. Ces logements en copropriété se répartissent principalement dans des ensembles de petite taille : près de 90% d'entre eux appartiennent à des copropriétés de moins de 50 logements, dont environ la moitié dans des ensembles de moins de 10 logements.

Répartition des logements selon la taille des copropriétés

Source : Registre des copropriétés, 2023



¹⁶ Fichiers fonciers, millésime 2023.

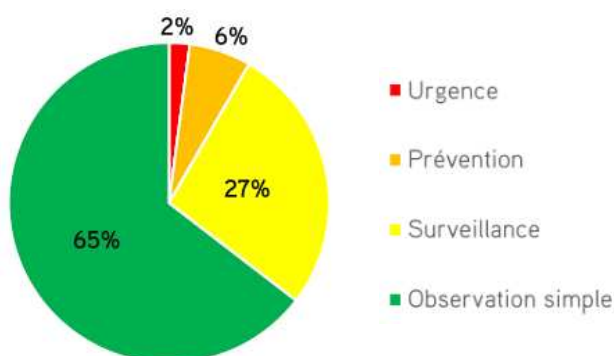
¹⁷ Registre comprenant seulement les communes de l'ex Save au Touch.

Sur l'ensemble des copropriétés de l'intercommunalité, selon le Porter à la Connaissance de l'Etat, **seules 3 apparaissent comme étant potentiellement fragiles, tandis que 10 sont identifiées comme potentiellement en difficulté**. Ces dernières sont localisées sur les communes urbaines du territoire, avec la moitié de situations à Plaisance du Touch¹⁸.

Dans l'objectif d'améliorer l'état de connaissances du parc de copropriétés et à des fins de repérage et de prévention, une mission d'observation de ce parc a été menée par l'ADIL³¹ en 2018. Ce travail d'observation, identifié parmi les actions du PLH précédent (cf. fiche action 3.2), a porté sur 50 copropriétés, englobant un total de plus de 2 000 logements (soit environ 50% du parc de logements en copropriété en 2018)¹⁹.

Classification des copropriétés – état des lieux réalisé par ADIL en 2018

Source : ADIL, 2019



« Une nécessité de disposer de connaissances actualisées sur l'état actuel du parc de copropriétés est constatée afin de cibler davantage les actions de prévention et d'accompagnement »



Dires d'acteurs

Cette mission de veille a dressé un **bilan globalement positif sur le parc des copropriétés du territoire** : 31 copropriétés ont été classées en observation simple, 13 à surveiller, 3 à cibler par des actions de prévention et seulement 1 a été repérée comme étant en état d'urgence. Cette dernière, la copropriété « Centre commercial du Château », localisée à La Salvétat Saint-Gilles, fut classée en urgence en 2018 en raison des signes de difficultés importantes en matière d'occupation et de gestion. Toutefois, au cours des dernières années, cette copropriété a connu une évolution positive, grâce notamment à la réalisation de réaménagements extérieurs et à la résorption de la vacance commerciale des locaux situés en rez-de-chaussée.

Bien que des difficultés majeures ne soient pas identifiées sur le parc de copropriétés, une observation avec des enquêtes de terrain, notamment sur le segment le plus ancien, s'avère nécessaire afin de prévenir les dégradations de ce parc et d'intervenir efficacement sur les situations repérées.

¹⁸ PAC de l'Etat, 2023. Le niveau de fragilité ici estimé se base sur différents indicateurs statistiques tels que la situation économique des occupants, l'état du bâti, ou encore les niveaux des prix immobiliers.

¹⁹ Au cours de cette mission d'observation un système de notation a été mis en place, sur la base de l'analyse 6 indicateurs thématiques : l'état du bâti, gouvernance et fonctionnement, sûreté et sécurité, gestion financière, occupation sociale et positionnement sur le marché de l'immobilier.

La démarche de PCAET sur la CC du Grand Ouest Toulousain

Dans l'optique de décliner les objectifs de l'Accord de Paris de 2015 (COP21) et conformément à la loi sur la Transition énergétique pour la croissance verte adoptée la même année, **la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain a adopté un Plan-Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) en 2023**. Ce dernier doit être pris en compte dans la révision du PLH afin d'assurer la cohérence des politiques publiques sectorielles. **En effet, le PLH occupe une place centrale parmi les documents « leviers » pour la mise en œuvre du PCAET.**

Enjeux du PCAET liés au secteur résidentiel

Dans le cadre de la mise en application de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), **le Grand Ouest Toulousain, s'engage à réduire de -60% ses émissions de gaz à effet de serre et de -57% son niveau de consommation énergétique en 2050 par rapport à 2017**. L'intercommunalité a pour ambition par ailleurs à **multiplier par près de 4,5 le rapport consommation locale/production d'énergies renouvelables à l'horizon 2050 par rapport à 2017**. La mise en œuvre d'actions sur le secteur résidentiel, deuxième poste de consommation totale d'énergie sur le territoire, est ainsi identifiée comme un levier essentiel pour atteindre ces objectifs. Dans ce contexte, le Grand Ouest Toulousain s'engage à :

- **Maîtriser la consommation d'énergie du cadre bâti**, via notamment la participation au soutien financier des projets de réhabilitation ambitieux pour atteindre de niveaux de performance élevés (BBC) ;
- **Accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation globale** (conseils, phase d'audit avant travaux/préconisations et AMO travaux) ;
- **Combattre la précarité énergétique** via la mise en œuvre d'actions d'accompagnement pour aider les personnes en situation de précarité à monter des dossiers de demande d'aides ;
- **Faciliter la rénovation du parc social**, en mettant en place un groupe de travail avec les bailleurs du territoire pour une stratégie de rénovation commune et des objectifs partagés, à inclure dans leurs plans stratégiques de patrimoine ;
- **Mobiliser les copropriétés** en proposant des animations/sensibilisations, voire des diagnostics de bâtiments ;
- **Accompagner la filière du bâtiment dans l'évolution de ses pratiques**, en incitant la construction de logements performants énergétiquement et intégrant des matériaux biosourcés ;
- **Maîtriser l'étalement urbain** en proposant des formes urbaines compactes et en promouvant l'intensification de l'habitat existant.



PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Les principaux constats



- ↗ Un parc de logements intercommunal majoritairement récent, en lien avec l'essor économique du territoire depuis les années 1970 et la dynamique d'accueil en découle.
- ↗ Environ 1/3 du parc de logements a été construit entre 1970 et 1990, essentiellement sous forme d'habitat individuel, et peut nécessiter une rénovation, notamment thermique.
- ↗ Un parc d'avant-guerre plus important dans la Vallée de la Save, mais des logements relativement peu nombreux à cibler par des actions de lutte contre la vacance et l'insalubrité, notamment en centre ancien.
- ↗ Une présence faible de situations de précarité énergétique et d'habitat indigne à l'échelle intercommunale, en lien avec le caractère récent du parc et le niveau globalement élevé des revenus des ménages du territoire.
- ↗ Un parc de copropriétés qui s'est développé principalement au cours des deux dernières décennies, avec une présence marginale de copropriétés anciennes pouvant être en situation de fragilité.
- ↗ Une volonté de favoriser la requalification du parc de logements existants via la mise en place d'actions de conseil, d'accompagnement et d'information dans le cadre du PIG départemental.

Les enjeux identifiés



- ↗ L'accompagnement à la rénovation du parc individuel vieillissant, afin de maintenir son attractivité et d'accueillir des nouveaux ménages, notamment des familles.
- ↗ La prévention de la déqualification du segment du parc individuel relativement récent.
- ↗ L'anticipation des dégradations et des dysfonctionnements potentiels du parc de copropriétés du territoire.
- ↗ La remobilisation de la vacance de longue durée et le traitement des situations d'habitat indigne, notamment dans les centres anciens.

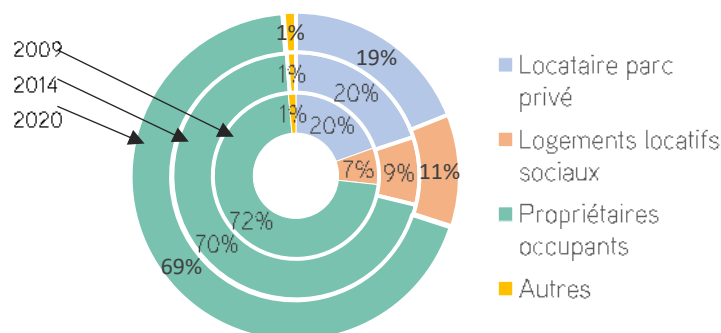
Partie 3 : Occupation du parc et marchés immobiliers

1. Un parc occupé principalement par des propriétaires

En lien avec la prédominance des logements individuels sur son territoire, le Grand Ouest Toulousain affiche une **proportion élevée de propriétaires occupants, qui représentent plus de deux ménages sur trois en 2020 (69%)**. Cette proportion est équivalente à celle de la Gascogne Toulousaine (69%) et légèrement plus élevée que celle du Muretain Agglo (65%) et du Sicoval (61%). Cependant, **une diversification des statuts d'occupation est constatée** avec l'augmentation de la part de logements collectifs au cours des deux dernières décennies. **La proportion de locataires (parc social et privé confondus) est ainsi passée de 27% en 2009 à 30% en 2020**.

Statuts d'occupation des résidences principales

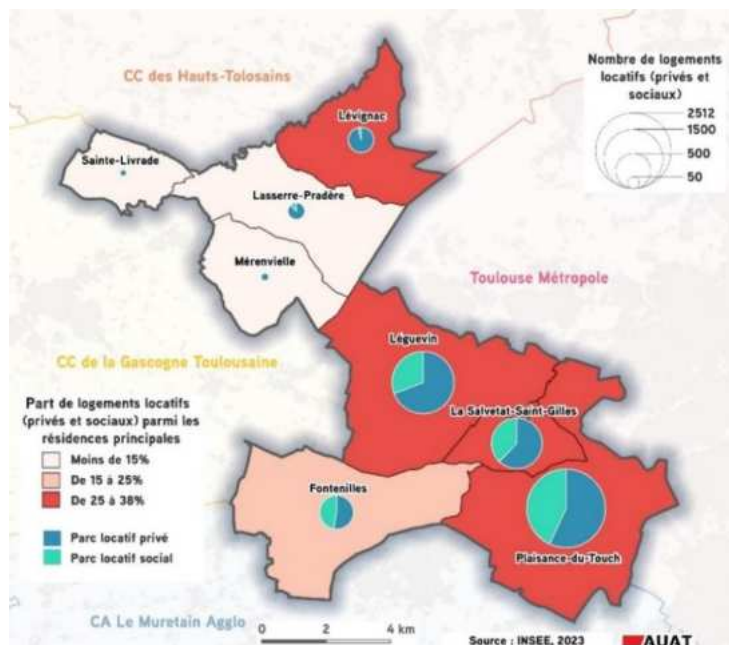
Source : Insee, RP 2009, 2014, 2020



Dans le Grand Ouest Toulousain, la répartition du parc locatif s'avère fortement différenciée. Il est fortement établi dans les communes de **Léguvin, La Salvétat Saint-Gilles et Plaisance du Touch, qui regroupent à elles seules 87% du parc locatif (social et privé) du territoire**. En revanche, dans les communes de la Vallée de la Save, la proportion de locataires demeure très limitée : **en 2020, la part des locataires est inférieure à 15% à Sainte-Livrade, Mérenvielle, et Lasserre-Pradère, tandis que Léguvin se démarque en affichant la plus forte proportion de locataires de la Vallée de la Save (38%)**.

Parc locatif du Grand Ouest Toulousain

Source : INSEE, recensements 2020



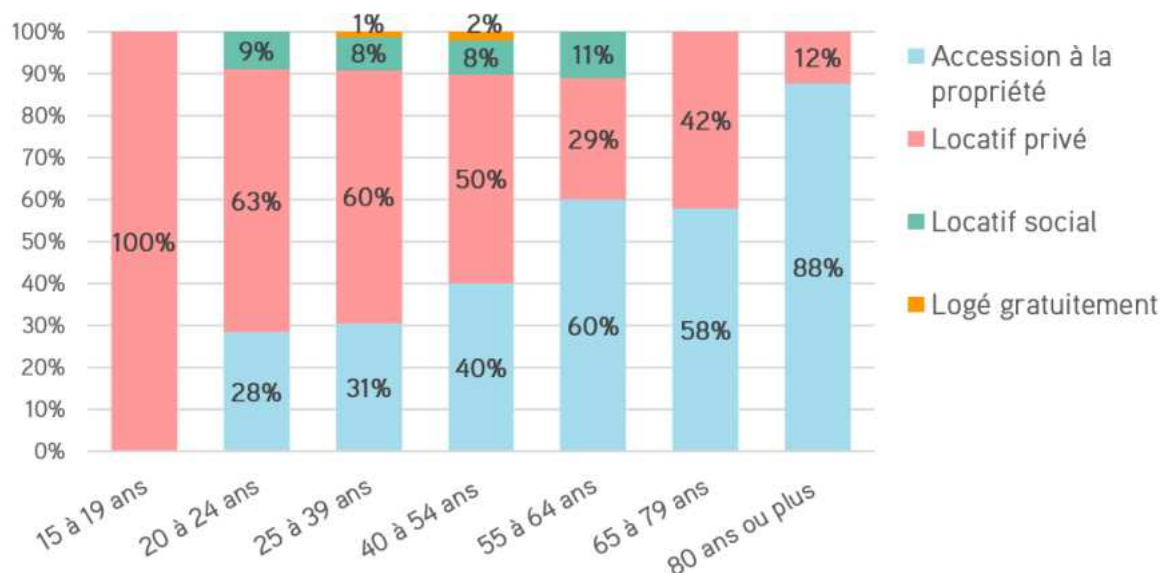
2. Un marché immobilier actif et sous pression

Un marché locatif sous tension avec un rôle essentiel pour l'accueil d'une diversité de ménages

Au sein du Grand Ouest Toulousain, **près d'un ménage sur cinq est locataire dans le parc privé (19% des ménages)**, mais cette proportion monte à 50% pour les nouveaux arrivants sur le territoire. Ce parc se caractérise ainsi par une fonction d'accueil prononcée pour tous types de ménages, notamment pour les plus jeunes.

Répartition des ménages entrants par âge et statut d'occupation du logement à la CCGOT en 2020

Source : INSEE, recensement 2020

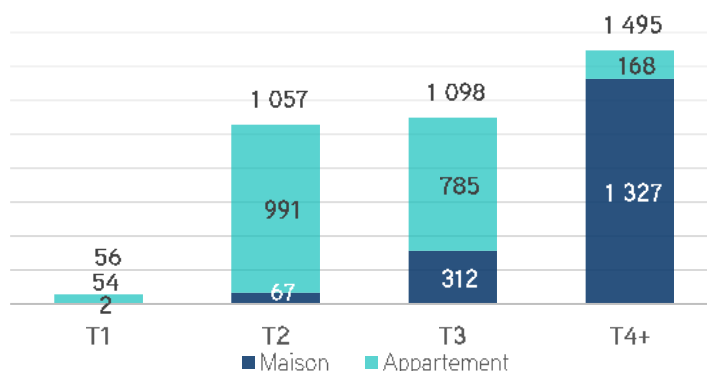


Le parc locatif privé du Grand Ouest Toulousain est majoritairement récent : **73% des logements locatifs ont été construits après 1991**, en lien notamment avec les dispositifs successifs d'investissement locatif. Étant donné que ces derniers sont limités aux communes de l'unité urbaine de Toulouse, l'offre locative privée est polarisée dans les communes de Léguevin, La Salvetat Saint-Gilles et Plaisance du Touch, qui regroupent 85% de l'offre intercommunale.

Prisés par les investisseurs locatifs, **les logements de taille intermédiaire (T2 et T3) représentent une part considérable du parc locatif privé à l'échelle intercommunale, avec près de 6 logements en location sur dix**. En concordance avec la structure du parc de logement, une présence importante de grands logements (T4+) est cependant constatée sur ce marché : ils représentent 40% des logements locatifs, tandis que la part de très petits logements (T1) demeure très faible (2%).

Structure du parc locatif privé du Grand Ouest Toulousain en 2020

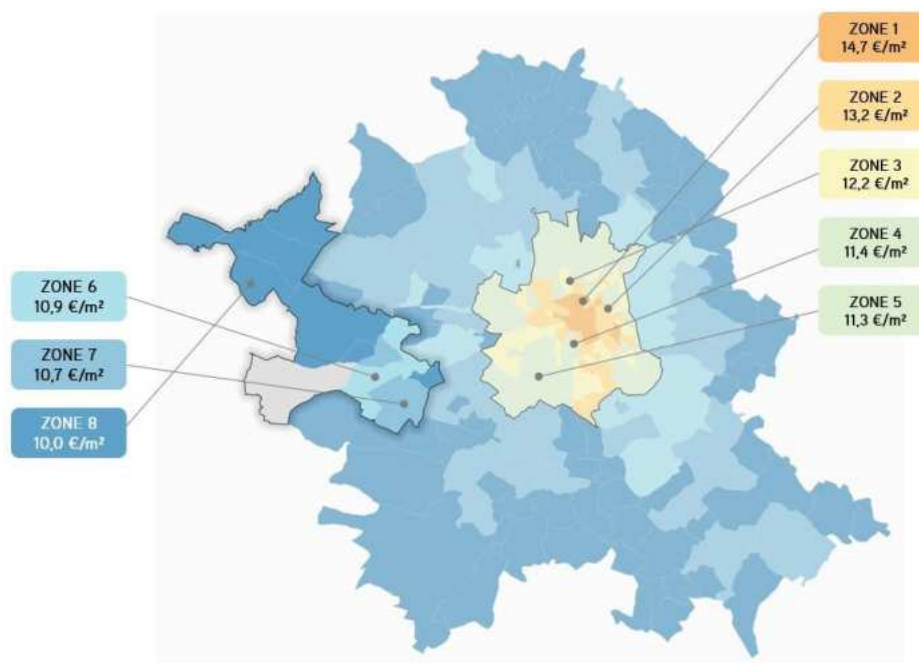
Source : INSEE, recensement 2020



Les dires d'experts et les contributions issues des ateliers participatifs se rejoignent sur le **constat d'une offre locative insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages du territoire**. Un **manque de petits logements (T1-T2)** à destination des jeunes ménages et des seniors a été souligné, ainsi qu'une **insuffisance de typologies intermédiaires (T2-bis et T3)** accessibles aux familles monoparentales (cf. annexe 1). La baisse de la production neuve observée lors des dernières années contribue à accroître cette tension sur le locatif par la non-alimentation de cette offre en nouveaux logements, notamment dans les communes urbaines.

Niveaux de loyers de marché en 2023 sur l'agglomération toulousaine

Source : Observatoire des Loyers, 2023



En termes de niveaux de loyers, **une tendance haussière est à l'œuvre dans l'agglomération toulousaine, rendant le parc locatif privé de moins en moins accessible**. En 2023, les niveaux de loyers les plus élevés sont observés à Plaisance-du-Touch et La Salvetat (zone 6 et 7 de l'OLL), avec un loyer de marché médian (logements loués dans l'année) respectivement à 10,9€/m² et 10,7€/m². La zone 8, plus éloignée de la ville de Toulouse, des axes de transport et des aménités urbaines montre des niveaux de loyers moyens moins élevés (10€/m²). Dans les zones 6 et 7, les augmentations des prix des loyers les plus considérables ont été enregistrées sur les appartements de type T3 (+0,4€/m²) entre 2022 et 2023, tandis que dans la zone 8 cette hausse est plus prononcée sur les appartements T1 (+0,8€/m²) et les maisons de type T4+ (+0,3€/m²).

Capacité de location des personnes seules dans le marché libre selon leur niveau des ressources

Source : Insee, Filosofi, 2020 ; Observatoire Local des Loyers, 2023 ; traitements AUAT

			Appartements T2			Appartements T3		
			Zone 6	Zone 7	Zone 8	Zone 6	Zone 7	Zone 8
loyers de marché médians 2023			505 €	506 €	490 €	658 €	635 €	621 €
Budget mensuel maximum pour le logement (théorique) d'une personne seule dans GOT	1er décile	310 €						
	2e décile	383 €						
	3e décile	442 €						
	4e décile	488 €						
	Médiane	533 €						
	6e décile	585 €						
	7e décile	658 €						
	8e décile	743 €						
	9e décile	899 €						

	Pas possible de louer
	Possible de louer

Méthodologie

- Revenus calculés sur la base des revenus disponibles des ménages d'une personne résidant dans le Grand Ouest Toulousain (INSEE Filosofi)
- Hypothèse d'un budget logement correspondant à 30% du revenu disponible

Sources : Prix médians des loyers de marché (source OLL 2023)

La comparaison entre le budget théorique mensuel maximum pour le logement d'une personne seule résidant déjà sur le Grand Ouest Toulousain et les niveaux de loyers médians pratiqués sur le territoire fait apparaître des taux d'effort considérables pour une proportion relativement importante de la population. Ainsi, **40% des personnes vivant seules avec les niveaux de revenus les plus modestes rencontreraient des difficultés pour accéder à un logement locatif de deux pièces** (taux d'effort hors allocation logement dépassant 30% de leur budget global). Ce taux monte aux **deux tiers des personnes seules qui souhaiteraient louer un appartement de trois pièces** (recherchés particulièrement par des familles monoparentales et des personnes avec une garde alternée des enfants).

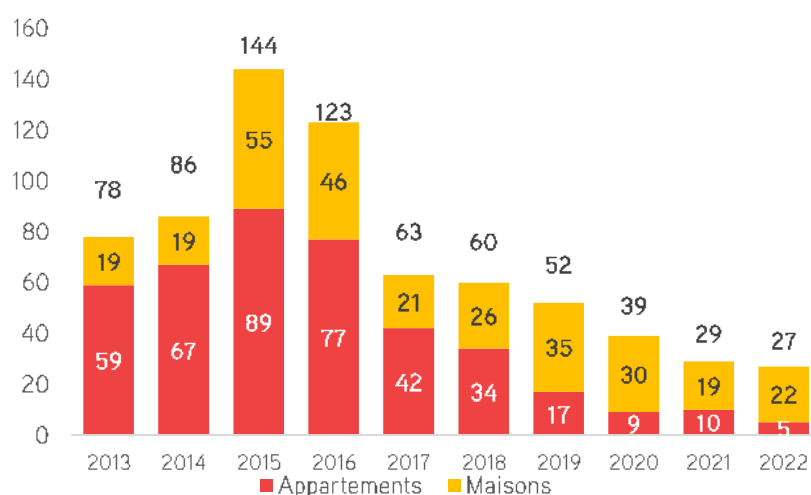
Face aux difficultés constatées dans les mobilités résidentielles des ménages du Grand Ouest Toulousain au sein du parc privé, le renforcement et la diversification de l'offre sociale s'avère ainsi essentielle (cf. parc logement social).

Un marché du logement neuf qui ralentit mais reste tendu

Dans le Grand Ouest Toulousain, **le marché du logement neuf connaît un ralentissement du nombre de transactions à partir de 2017 en lien notamment avec la diminution de la production**, amorcée bien avant la crise sanitaire de 2020 (cf. partie production neuve). Ainsi, alors qu'entre 2013 et 2017, environ 100 logements neufs (tous types de logements confondus) étaient vendus en moyenne par an, la période 2018 et 2022 voit cet indicateur baisser à environ 40 logements moyenne par an.

Nombre de transactions dans le neuf par typologie

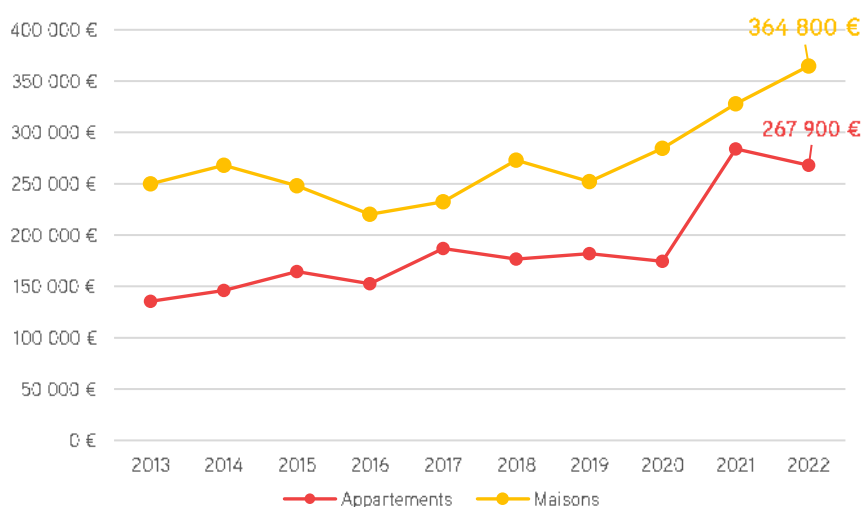
Source : DV3F, 2023



Après une période de relative stabilité entre 2013 et 2019, les prix des logements neufs connaissent une hausse sensible depuis 2020, rendant ce marché de plus en sélectif, notamment auprès des ménages primo-accédants. Ainsi, en 2022, le prix médian d'une maison neuve sur le territoire atteignait 365 000€ (3 700€/m²), soit une hausse de +30% par rapport à 2020. Cette hausse des prix est encore plus marquée sur le segment des appartements neufs (environ +50%), qui enregistrent un prix de vente médian de près de 268 000€ (3 400€/m²) en 2022.

Prix médians dans le neuf par typologie

Source : DV3F, 2023



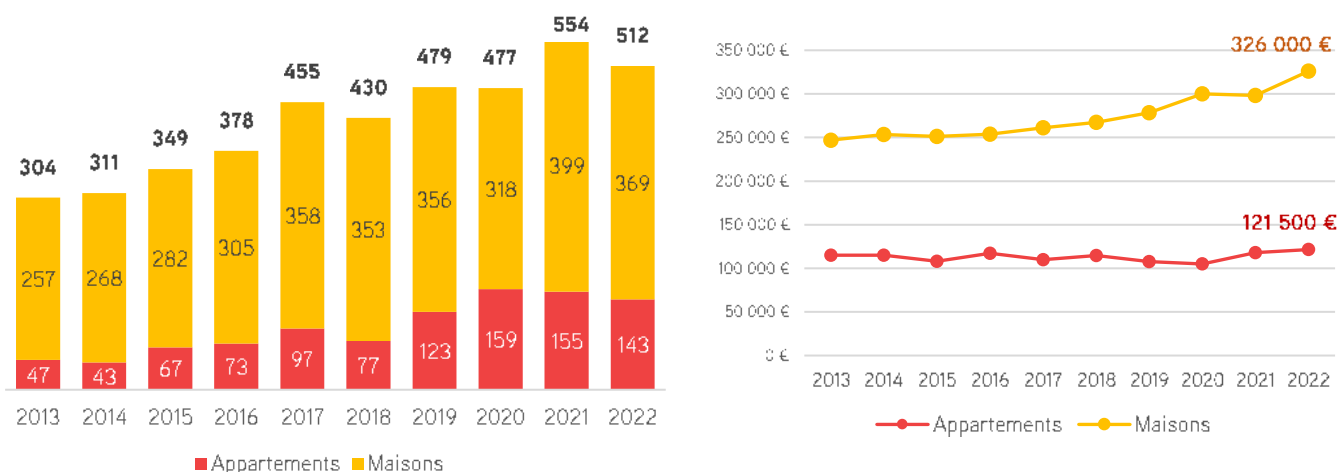
Selon le dire d'experts du secteur immobilier, dans un contexte marqué par l'augmentation des coûts fonciers et de construction et donc la raréfaction de l'offre, la poursuite de cette tendance à la hausse des prix des logements neufs est très probablement à prévoir, bien que de manière moins prononcée que celle observée au cours des deux dernières années. Cette tendance traduit localement les difficultés du marché du logement neuf observées à l'échelle nationale (chute historique des ventes, difficultés des ménages primo-accédants, mais aussi des investisseurs, à accéder aux crédits...).

Un marché immobilier de l'ancien dynamique et très valorisé

Le marché des maisons anciennes est très dynamique sur le Grand Ouest Toulousain : 1 800 maisons ont été vendues entre 2018 et 2022, soit une moyenne de 360 logements par an, ce qui représente environ 2/3 de l'ensemble de transactions. En lien avec la structure du parc, le marché du collectif ancien est nettement plus restreint (130 transactions par an en moyenne entre 2018 et 2022) et demeure concentré sur Plaisance-du-Touch, La Salvétat Saint-Gilles et Léguevin.

Nombre de transactions et prix médians dans l'ancien par type de logement

Source : DV3F, 2023



En raison de la forte attractivité du marché de l'individuel ancien, le prix médian des biens est en augmentation continue depuis 2020, année où il a dépassé la barre des 300 000 € pour atteindre un prix médian de 326 000€ (3 150/m²) en 2022, soit une augmentation de +9%. La tension observée sur les maisons anciennes devrait persister en raison de l'aspiration toujours forte des ménages à la maison individuelle dans un territoire combinant aménités urbaines, emploi et qualité du cadre de vie.

Quant au segment collectif, bien qu'il reste plus abordable, avec un prix médian de 121 500€ en 2022 (soit 2 470/m²), il a connu une augmentation de prix plus significative encore lors des deux dernières années (+16%), suivant ainsi la tendance du marché du neuf.

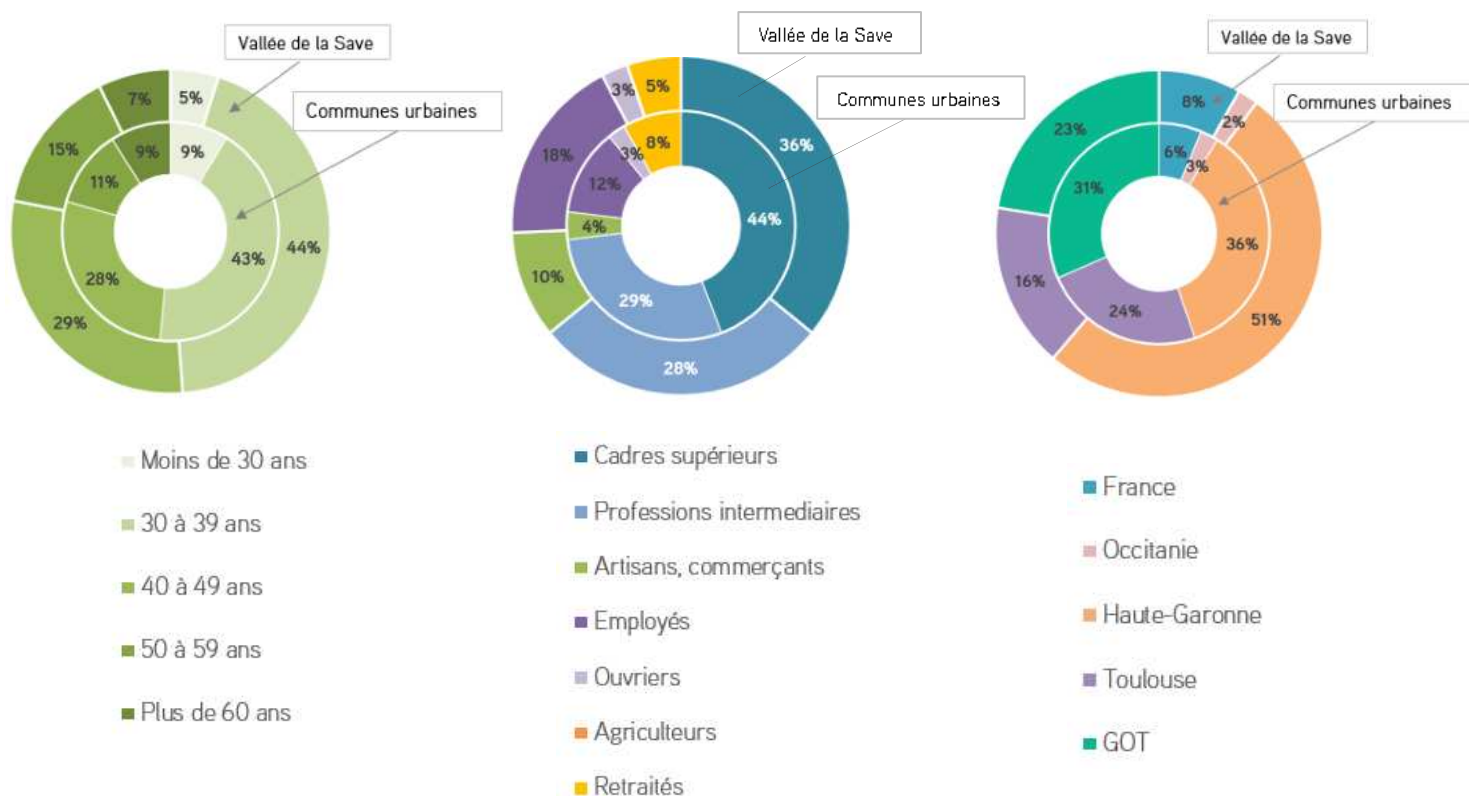
Les acquéreurs des maisons anciennes ont un profil marqué : plus de deux tiers des acquéreurs ont entre 30 et 50 ans. En raison des prix élevés de ce type de biens, l'essentiel des acquéreurs sur l'ensemble de l'intercommunalité sont des cadres supérieurs et des personnes exerçant des professions intermédiaires²⁰. Il convient de noter que, sur les communes urbaines, près de la moitié des acquéreurs sont des cadres supérieurs ; les ouvriers et les employés privilégiant les communes de la Vallée de la Save (30% des accédants contre 20% dans les communes urbaines). Dans les deux secteurs, la majorité des accédants ne résidait pas dans l'intercommunalité auparavant.

En lien avec la structure du parc de logements, la grande majorité des transactions (90%) concernent des maisons de quatre pièces (40%) et de cinq pièces et plus (50%), confirmant le rôle sélectif de ce parc dans l'accueil de ménages sur le territoire (catégories socioprofessionnelles supérieures potentiellement avec des enfants jeunes ou adolescents).

²⁰ Le groupe des professions intermédiaires défini par l'Insee englobe un large éventail de professions (professeurs des écoles, instituteurs et assimilés, les professions intermédiaires de la santé et du travail, les professions intermédiaires administratives de la fonction publique...).

Répartition des acquéreurs des maisons individuelles par âge, catégorie socio-professionnelle et origine

Source : Perval, 2022



Une accession à la propriété très contrainte qui se heurte aux difficultés du marché

L'accession à la propriété apparaît relativement compliquée dans le parc individuel pour les ménages familiaux. Selon notre modélisation, **seuls les 20% les plus aisés des couples de locataires avec deux enfants résidant dans le Grand Ouest Toulousain, auraient accès à l'achat d'une maison de quatre pièces localisée dans une commune urbaine**, tandis que **les maisons de cinq pièces ou plus situées dans ce secteur sont inaccessibles pour ce type de ménage**.

En raison des niveaux de prix plus abordables, **le parc individuel localisé dans les communes de la Vallée de la Save est plus accessible que celui situé dans les communes urbaines**. Cependant, cette accessibilité se restreint à une fraction un peu plus large de la population, avec **30% des ménages résidant dans le territoire pouvant acheter une maison de quatre pièces située dans la Vallée de la Save, et 20% une maison de cinq pièces ou plus**.

Avec des prix de marché nettement inférieurs à ceux du marché de l'individuel, **l'acquisition d'un appartement dans l'ancien semble relativement plus accessible : 30% des couples de locataires vivant avec deux enfants peuvent acquérir un appartement de 4 pièces ou plus, proportion qui monte à 60% pour les appartements de trois pièces**.

L'accession à la propriété dans le marché libre selon le niveau de revenus des familles du Grand Ouest Toulousain

Source : Insee, Filosofi, 2020 ; Perval 2022 ; Meilleurtaux.com, 2024 ; traitements AUAT

			Appartements		Maisons T4		Maisons T5	
prix de vente médian en 2022 hors travaux			Appartement T3	Appartement T4+	Maison T4 Comm. Urbaines	Maison T4 Vallée Save	Maison T5+ Comm. Urbaines	Maison T5+ Vallée Save
			183 985 €	226 863 €	290 512 €	242 154 €	389 409 €	298 907 €

Revenu mensuel disponible d'un couple de locataires avec deux enfants dans GOT	1er décile	754 €						
	2e décile	1 444 €						
	3e décile	2 002 €						
	4e décile	2 569 €						
	Médiane	3 015 €						
	6e décile	3 465 €						
	7e décile	3 994 €						
	8e décile	4 671 €						
	9e décile	5 807 €						

Pas possible d'acheter

Possible d'acheter

Méthodologie

- Couple avec deux enfants = 2,1 unités de consommation (INSEE)
- Revenus calculés sur la base des revenus disponibles des ménages locataires résidant dans le GOT (INSEE Filosofi)
- Hypothèse d'un budget logement correspondant à 30% du revenu disponible
- Apport de 10%
- Taux en cours en mars 2024, sur 25 ans

Afin d'analyser la capacité du territoire à accueillir des ménages familiaux souhaitant accéder à la propriété sur le Grand Ouest Toulousain, une estimation a également été réalisée à partir des revenus des ménages de la Haute Garonne. Selon notre modélisation, **le parc individuel de l'intercommunalité demeure en effet peu accessible pour la majorité de couples avec deux enfants du département : seulement 20% d'entre eux peuvent effectuer l'achat d'une maison de cinq pièces ou plus, et environ 30% une maison de quatre pièces.** En revanche, le parc d'appartements de type T3 reste plus abordable, avec environ la moitié des ménages du département pouvant acquérir ce bien.

Les difficultés financières rencontrées par les ménages à budget modeste du Grand Ouest Toulousain et de la Haute Garonne pour accéder à la propriété sur le territoire ont été confirmées par les acteurs rencontrés dans le cadre des ateliers thématiques et des rencontres communales. A plusieurs reprises, il a été évoqué **un risque significatif de gentrification du territoire, mis en évidence par le profil majoritairement qualifié (cadres supérieurs et professions intermédiaires) des acquéreurs de logements individuels** présenté précédemment.

Par ailleurs, **les prix des logements individuels et collectifs sont à nuancer compte tenu de l'enveloppe de travaux, notamment en matière de rénovation énergétique,** qui peuvent s'avérer nécessaires pour adapter ces logements aux standards de confort attendu, ce qui peut rendre ces biens encore plus onéreux. De surcroît, **les prix immobiliers poursuivant une tendance haussière à l'échelle locale, la part de ménages, notamment locataires, pouvant prétendre accéder à la propriété devrait probablement encore s'amoin**

Une offre de logements abordable essentielle mais encore insuffisante

Face à l'attractivité résidentielle du territoire et à la pression qu'elle engendre sur le marché immobilier, les ménages à budget limité, notamment les primo-accédants sont exclus de l'accession à la propriété. Dans ce contexte, le développement d'une offre à prix maîtrisé s'avère indispensable pour diversifier les profils d'acquéreurs et réinscrire les ménages dans un parcours résidentiel ascendant, notamment les jeunes familles et les ménages moins favorisés, dont l'accueil ou le maintien sur le territoire est aujourd'hui compromis.

Le PLH précédent fixait l'objectif indicatif de produire 60 logements en moyenne par an en accession sociale. Les résultats sont très largement inférieurs avec **une production en accession sociale très limitée : 19 logements agréés en PSLA entre 2018 et 2022, dont 80% situés sur la commune de Léguevin et 20% sur Plaisance-du-Touch.**

De nouveaux produits seraient à développer pour alimenter une offre correspondant au segment aidé, à travers notamment les ventes de logements HLM, le montage d'opérations mobilisant le dispositif Bail Réel Solidaire (BRS), ou encore la mise en place de SCI d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP).

Un marché des terrains à bâtir tendu

Le marché des terrains à bâtir constitue un segment relativement plus accessible et prisé par les jeunes ménages. Il faut cependant noter la forte hausse des prix de construction, laquelle entraîne un impact considérable sur le prix global des projets immobiliers pour les ménages.

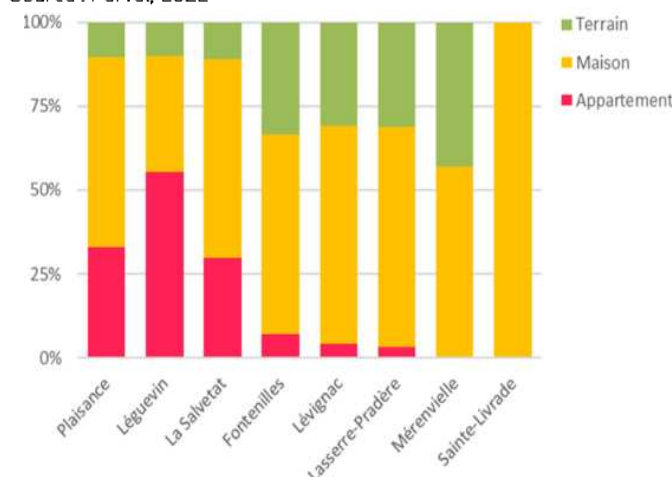
A dire d'experts, bien que la demande de terrains reste soutenue, elle se tourne progressivement vers des terrains de plus petite taille. Cette tendance s'explique à la fois par la configuration de l'offre, marquée par la raréfaction du foncier, la multiplication des divisions parcellaires et la réduction des surfaces des lots à bâtir, ainsi que par la diminution des capacités financières des acquéreurs.

En 2022, 150 terrains se sont vendus dans le Grand Ouest Toulousain, majoritairement localisés dans les communes urbaines, notamment dans les communes de Plaisance-du-Touch et Fontenilles, qui concentrent respectivement 27% et 22% des ventes de terrains. Ce marché représente toutefois une proportion significative des transactions dans les communes de la Vallée de la Save, avec plus d'un tiers des transactions.

A l'échelle de l'intercommunalité, **le prix médian d'un terrain s'élève à 141 000 € (soit 168€/m²) en 2022, avec un écart de 30% entre les communes de la Vallée de la Save et les communes urbaines.**

Répartition des transactions part type de biens en 2022

Source : Perval, 2022



Prix médians des terrains en 2022

Source : Perval 2022

	Prix médian	Surface médiane	Prix médian au m2
Communes urbaines	156 250 €	801 m²	178 €
Vallée de la Save	120 527 €	800 m²	145 €
Total	141 119 €	800 m²	168 €

MARCHÉS IMMOBILIERS

Les principaux constats



- ↗ Un parc de logements occupé principalement par des propriétaires, bien que la part de locataires soit aujourd'hui significative, notamment à Lévignac et dans les communes urbaines.
- ↗ Une offre locative privée caractérisée par une fonction d'accueil pour tous types de ménages, notamment pour les plus jeunes.
- ↗ Une offre de logements locatifs privés insuffisante au regard de la demande constatée par les acteurs du territoire, et fragilisée par la baisse récente de la construction neuve. En parallèle, la tendance à la hausse des loyers rend ce segment locatif de moins en moins accessible.
- ↗ Un marché des logements individuels de plus en plus sélectif pour les ménages du Grand Ouest Toulousain, ainsi que pour ceux provenant du département.
- ↗ Une faible production de logements en accession sociale, ce qui, au regard des niveaux des prix dans le marché immobilier libre, peut compromettre l'accueil et le maintien des jeunes familles sur le territoire.
- ↗ Un marché des terrains tendu et localisé majoritairement dans les communes urbaines.

Les enjeux identifiés



- ↗ Le renforcement de l'offre locative sociale afin de répondre aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés à se loger dans le parc privé.
- ↗ Le développement d'une offre locative privée variée en réponse à la diversité de besoins exprimés sur le territoire (jeunes, couples avec enfants, familles monoparentales, seniors...), en particulier des logements de taille petite et intermédiaire.
- ↗ La production d'une offre en accession sociale et abordable, afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages, notamment des jeunes familles primo-accédantes.
- ↗ La maîtrise de la ressource foncière pour limiter les coûts des opérations et faciliter le développement d'une offre de logements abordable.

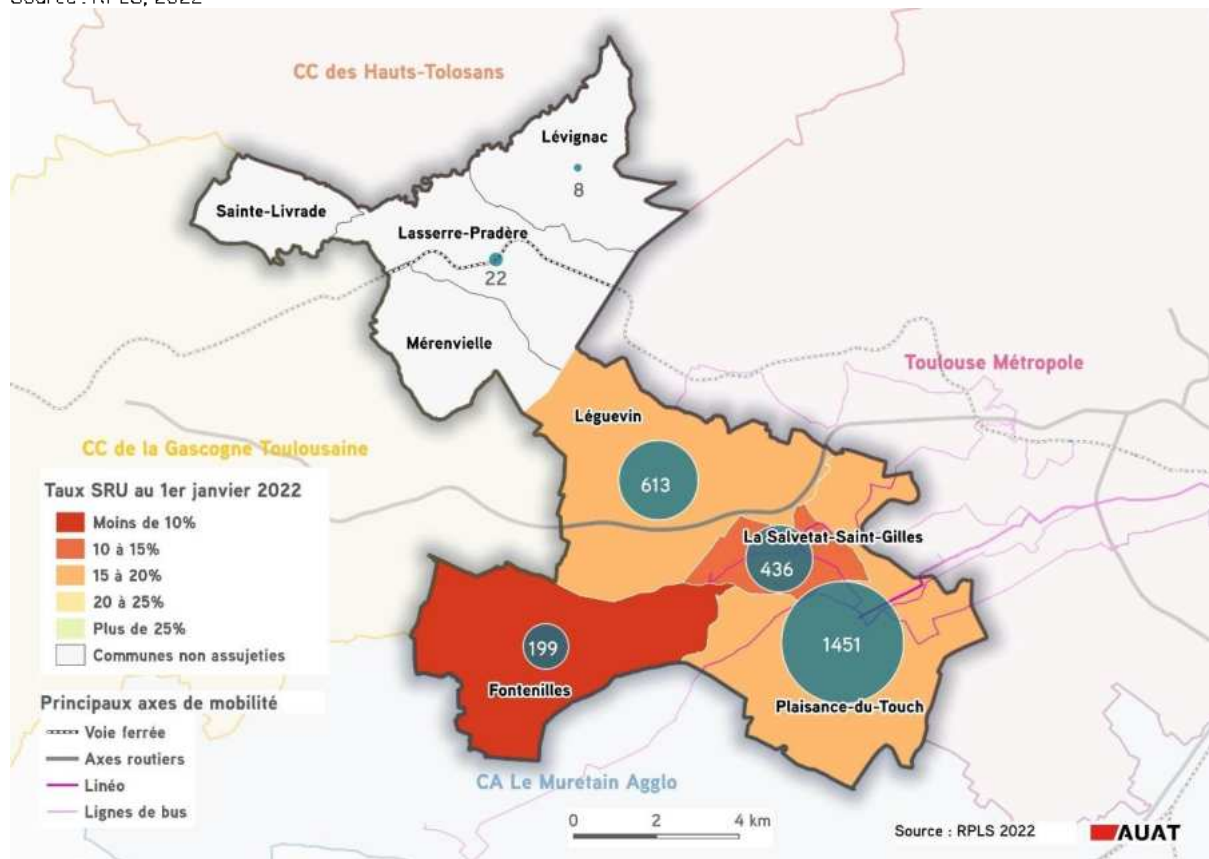
3. Une diversification du parc locatif social engagée malgré une production en fléchissement

Un parc social récent et fortement polarisé dans les communes urbaines

Au 1^{er} janvier 2022, le Grand Ouest Toulousain compte 2 729 logements locatifs sociaux, soit 14% des résidences principales. Ce parc social est fortement polarisé sur les communes urbaines, assujetties à l'article 55 de la loi SRU : 1451 logements à Plaisance-du-Touch, 613 à Léguevin, 436 à La Salvétat et 199 à Fontenilles. 30 logements sociaux localisés à Lasserre-Pradère (22) et Légnac (8) viennent compléter l'offre sociale dans le territoire.

Nombre de logements sociaux et taux SRU au 1er janvier 2022

Source : RPLS, 2022



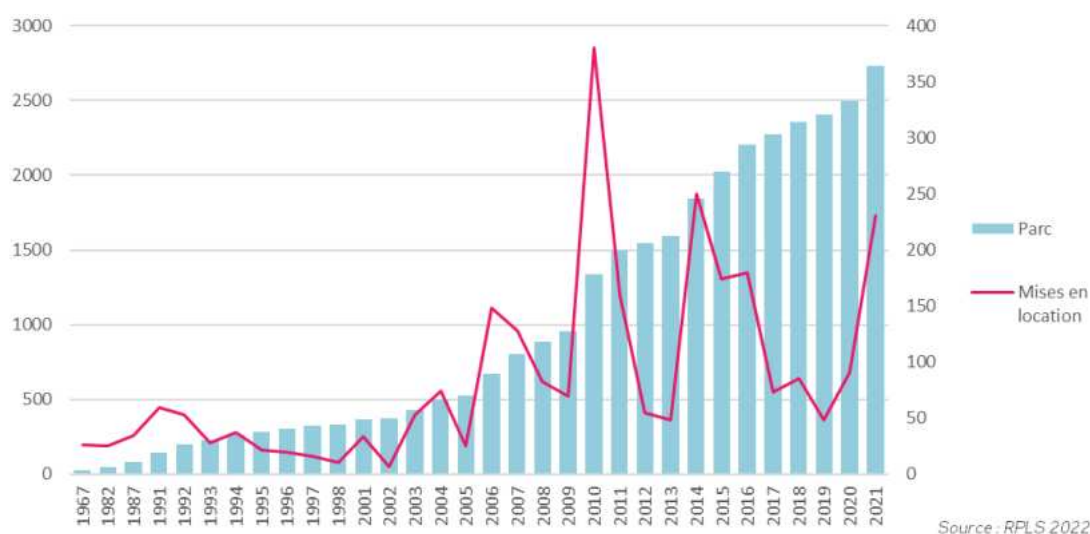
Le parc locatif social propose généralement peu de petits logements. Celui du Grand Ouest Toulousain n'y déroge pas en proposant 586 T1 et T2 (21% du parc). Ces logements répondent pourtant aux besoins de nombreux ménages (personnes seules ou couples, jeunes actifs ou seniors...).

Les logements dédiés aux familles constituent les $\frac{3}{4}$ du parc social du Grand Ouest Toulousain. Principalement avec des logements de trois pièces (42% du parc), mais également avec des grands logements (T4 ou plus) relativement nombreux : 994 logements, soit plus du $\frac{1}{3}$ du parc social. Cependant, ces grands logements présentant un taux de rotation faible, les délais d'attente peuvent ainsi être considérables.

Le parc social du territoire est également très récent, la moitié des logements ayant été mis en service depuis 2010. En moyenne, 150 logements sociaux ont été livrés par an entre 2010 et 2021, illustrant l'engagement de la collectivité dans la diversification de son parc de logements.

Stock de logements locatifs sociaux selon les années de mise en location

Source : RPLS, 2022

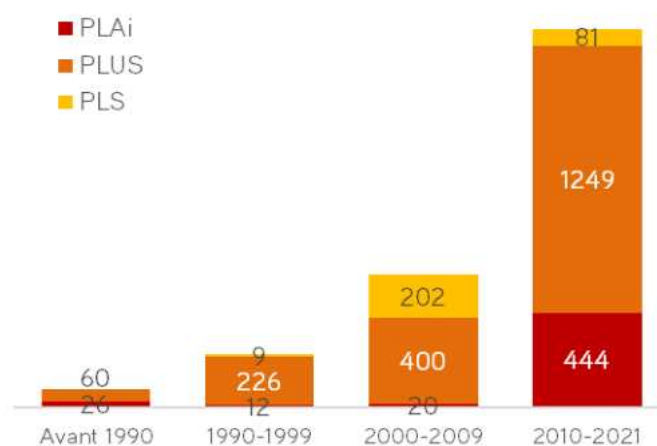


Une production sociale qui se diversifie, mais qui reste insuffisante en volume

Le développement du parc social s'est accompagné d'un effort de diversification de cette offre²¹, avec la volonté d'accroître le nombre de logements aux loyers les plus accessibles. En effet, **les logements très sociaux (financement en PLAI ou équivalent) sont quasi inexistants parmi les logements mis à la location avant 2010**. L'effort important de production réalisé pour ce type de logements sur la période la plus récente a permis au territoire d'atteindre, voire dépasser l'objectif de diversification du parc social fixée dans le PLH précédent : **34 % de logements dédiés aux ménages les plus modestes parmi les logements financés entre 2017 et 2022 (pour un objectif de 30% de PLAI dans le PLH 2017-2022)**.

Nombre de logements locatifs sociaux, selon leur époque de construction et leur financement

Source : RPLS, 2022



²¹ Pour rappel, 4 grands types de financement peuvent être répertoriés :

- Les Prêts Locatifs Sociaux (PLS) à destination des classes moyennes aux niveaux de ressources intermédiaires : plafonds de revenus respectifs pour une personne seule de 2 271€ par mois au 1^{er} janvier 2021
- Les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) à destination des ménages aux niveaux de ressources modestes : plafond de revenus de 1 747€/mois pour une personne seule (mode de financement le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux).
- Les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) à destination des ménages aux niveaux de ressources très modestes : plafond de revenus de 961€/mois pour une personne seule.

Face à la hausse des besoins et afin de répondre aux obligations de la loi SRU, **le Grand Ouest Toulousain poursuit ses efforts en matière de production de logements locatifs sociaux**. Ainsi, selon le bilan à mi-parcours du PLH précédent, **l'objectif de production de logements locatifs sociaux défini à l'échelle intercommunale est atteint à 80% (561 logements sociaux construits sur un objectif de 686 logements)**.

Les communes de Plaisance-du-Touch et Léguevin ont atteint leurs objectifs de production avec 319 et 128 logements financés, soit 106% et 98% respectivement des objectifs fixés. Ce niveau de production a permis à ces deux communes de faire progresser leurs taux de logements SRU, qui se situent respectivement à 19,4% et 17,2% au 1^{er} janvier 2023²².

La production de logements sociaux sur la commune de La Salvétat Saint-Gilles s'élève à 107 logements entre 2017 et 2022, soit 53% de son objectif de production pour la période 2017-2022 (200 logements sociaux). Avec un taux de logements sociaux parmi les résidences principales qui s'élève à 12,3% en 2023, la dynamique de rattrapage de l'objectif SRU reste à amplifier. Pour y parvenir, la commune a conclu un contrat de mixité sociale²³ pour la période triennale 2023-2025, où un objectif de réalisation de 94 logements sociaux a été retenu, soit l'équivalent de 33% des logements sociaux manquants.

Depuis 2023, la commune de Fontenilles est assujettie à l'article 55 de la loi SRU, en raison de son intégration à l'Unité Urbaine de Toulouse. Avec un taux de 9,9% logements sociaux parmi l'ensemble de résidences principales en 2023, une attention particulière devra être portée à la hausse de ce pourcentage dans les années à venir.

Dans les communes de la Vallée de la Save, le développement de l'offre sociale se heurte à la difficile mobilisation des bailleurs sociaux, en raison de la complexité à équilibrer de petites opérations (souvent inférieures à une dizaine de logements sur ce secteur). Ainsi, ces communes n'ont pas réussi à atteindre leurs objectifs de production fixés dans le PLH précédent, à l'exception de Lasserre-Pradère, qui a produit 7 logements sociaux sur un objectif de 9 logements.

Un parc locatif social sous pression, notamment sur les petites et grandes typologies

Avec la raréfaction du parc locatif privé et les difficultés liées à l'accession à propriété, les ménages qui chercheraient à quitter le logement social ne le peuvent plus, entraînant une baisse du taux de rotation. Cette faible libération de logements sociaux, s'ajoutant à une hausse de la demande, se traduit par pression accrue sur le parc social : plus de 1 100 ménages²⁴ sont en attente d'un logement social en 2022, un volumen en croissance continue depuis 2017 (+35% entre 2017 et 2022).

²² Bilan SRU 2023, DDT31.

²³ Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Il détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

²⁴ L'analyse des demandes de logement social se base sur les demandes comprenant au moins 1 commune de l'intercommunalité parmi les 3 premiers choix.

Demandes et attributions de logements sociaux sur la CCGOT entre 2017 et 2022

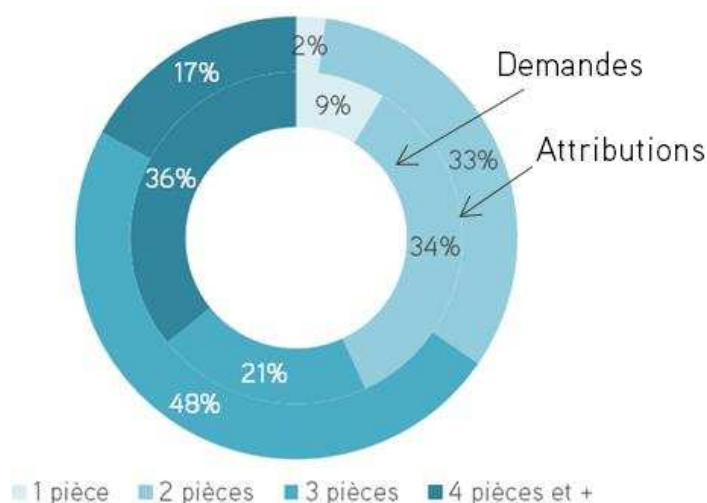
Source : Bilan à mi-parcours, PLH GOT, 2022



Ainsi, sur le territoire, on observe **un taux de pression de 3,2 en 2022 (soit un ratio de plus de 3 demandes pour 1 attribution)**. Ce taux s'est amélioré au cours des deux dernières années grâce à un niveau d'attributions en hausse, notamment en lien avec des livraisons de nouvelles opérations. **Pratiquement 350 logements sociaux ont été attribués en 2022 sur l'intercommunalité, dont un tiers ont bénéficié à des demandeurs de mutation.**

Répartition des demandes et attributions par typologie en 2022

Source : SNE 2022. Demandes et attributions hors mutations internes



Pression de la demande par typologie

Source : SNE 2022, hors mutations internes

T1	T2	T3	T4 et +
10,8	2,8	1,2	5,6

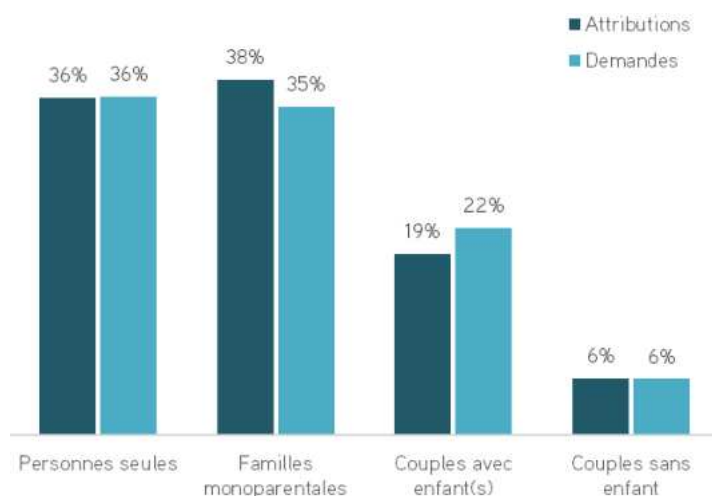
En lien avec la structure du parc social, **près de la moitié des attributions réalisées en 2022 l'ont été sur des logements de type T3**. Les **petites surfaces (T1 et T2) ont représenté 35% des attributions**, la plus forte rotation de ce segment du parc compensant en partie leur faible représentation. Il est à noter **qu'une tension très forte sur les logements de type T1 est observée**, en raison d'une offre limitée et d'une forte demande portée par des ménages composés de jeunes et de personnes âgées aux faibles revenus²⁵. **Les logements de quatre pièces et plus montrent également une tension marquée**, à mettre en lien avec un niveau de rotation classiquement plus faible.

²⁵ Compte tenu du niveau élevé de tension observé pour les logements de type T1 (11 demandes pour une attribution), une analyse approfondie des besoins devra être réalisée dans le cadre du diagnostic de fonctionnement du parc social, qui sera mené dans le cadre de la mise en place de la politique d'attributions des logements sociaux.

Des ménages demandeurs et attributaires principalement familiaux

Composition familiale des demandeurs et attributaires sur la CCGOT en 2022

Source : SNE, 2022



La demande de logements sociaux est majoritairement familiale. **La part des familles monoparentales est particulièrement importante : elle représente 35% des demandes**, alors que ces familles ne pèsent que 10% dans l'ensemble des ménages du territoire. En raison de la structure des ménages de l'intercommunalité, **la part de couples avec enfants parmi les demandeurs reste toutefois considérable avec plus de deux demandes sur dix**. Les **personnes seules comptent pour 36% des demandeurs**, entraînant une demande soutenue sur les petits logements, comme évoqué précédemment.

Environ la moitié des ménages demandeurs sont déjà résidents du parc social, contre près d'un tiers de demandeurs logés dans le parc locatif privé. Parmi les principaux motifs des demandes de logements sociaux, on note classiquement : **l'inadéquation de la taille du logement à la suite d'un changement de la situation familiale** (naissance ou départ d'un enfant, séparation, mise en couple...), avec environ un tiers des demandes, ainsi que **les montants de loyers trop élevés**, raison qui motive près de deux demandes sur dix.

La faiblesse des revenus constitue également l'une des caractéristiques principales des demandeurs, avec **près de 40% des demandes concernant des niveaux de revenus inférieurs à 1000 € par unité de consommation**²⁶²⁷. Ainsi, au vu de l'offre limitée en logements à bas loyers, un décalage ressort entre les niveaux de loyers aujourd'hui pratiqués et les ressources des demandeurs.

Si le poids important des familles monoparentales a été souligné pour caractériser le profil des demandeurs, ce public apparaît encore plus représenté parmi les attributaires : **38% des attributions réalisées en 2022 l'ont été à destination de ces familles (souvent demandeuses de T3)**. Les **couples avec enfants sont en revanche moins représentés parmi les ménages attributaires** en comparaison avec la demande qu'ils expriment, en raison notamment du faible taux de rotation des logements de grandes surfaces. **Les personnes seules sont représentées à parts égales parmi les ménages demandeurs et**

²⁶ Source : PAC de l'Etat, 2023.

²⁷ Afin de pouvoir comparer le niveau de vie de ménages de compositions différentes, les statistiques officielles (INSEE, SNE, Eurostat...) calculent un revenu disponible par unité de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon une échelle d'équivalence qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

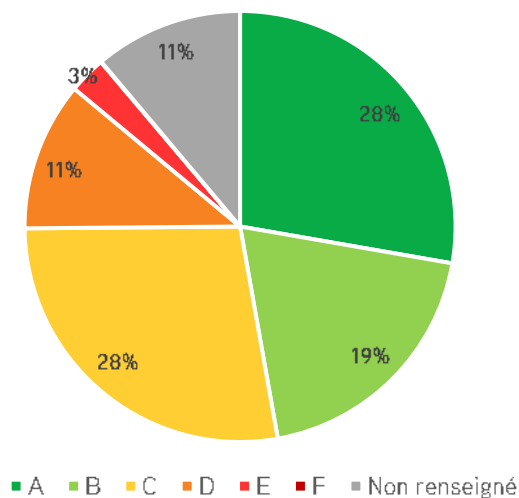
attributaires, ce qui s'explique principalement par un volume considérable d'attributions de logements de type T2 (34% du total) et le niveau de rotation plus élevé de ce segment du parc.

Un parc social confronté à des défis de rénovation énergétique limités

En raison du caractère majoritairement récent du parc locatif social sur le Grand Ouest Toulousain, la problématique de sa rénovation énergétique demeure limitée. Environ **¾ des logements sociaux affichent des étiquettes énergétiques A, B ou C**. Seulement 4% de ce parc (soit 130 logements sociaux) a été construit avant 1970, avant la mise en œuvre des premières réglementations thermiques. Cependant, la hausse significative du coût des énergies entraîne des dépenses considérables de charges, qui viennent fragiliser le budget des ménages résidant dans le parc social le plus ancien.

Nombre de logements locatifs sociaux, selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE)

Source : RPLS 2022



La réforme de l'attribution des logements sociaux et la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Une réforme profonde de l'attribution des logements sociaux a été engagée à travers les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, Egalité et Citoyenneté de 2017 et Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018, complétées par la loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification (3DS) en 2022.

Un rôle de chef de file dans l'élaboration de la politique d'attribution intercommunale est désormais confié aux EPCI dotés d'un PLH et/ou d'un ou plusieurs Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Cette réforme vise un meilleur équilibre territorial, une plus grande mixité de l'occupation en particulier dans les quartiers prioritaires de la ville, ainsi que davantage de transparence dans les attributions, en lien avec les politiques de développement de l'offre (PLH) et les politiques en faveur des publics prioritaires (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux, Contrat de Ville et projets de renouvellement urbain...).

La politique intercommunale des attributions est élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le préfet et le président de l'intercommunalité, et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire. Celle-ci a pour premier objectif l'adoption d'un document-cadre définissant les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires.

Une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** décline les engagements des différents partenaires pour atteindre les objectifs fixés.

Tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit en outre élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) qui définit les moyens destinés à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, en fonction des contextes locaux. Établi pour une durée de six ans, il est soumis pour avis à la CIL, la gestion de la demande et la politique d'attributions étant deux volets inséparables des politiques d'accès au parc social.

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les principaux constats



- ↪ Un parc social qui s'est développé récemment, dans un effort de diversification des niveaux des loyers, et qui demeure concentré dans les communes urbaines
- ↪ Des taux SRU en progrès pour Plaisance et Lèguevin
- ↪ Des difficultés pour atteindre les objectifs de production pour La Salvétat et les communes de la Vallée de la Save
- ↪ Un taux de pression en augmentation depuis 2017, mais qui s'est amélioré en 2021, grâce à la hausse des attributions, à mettre en lien avec une hausse des livraisons constatée cette année-là.
- ↪ Comme sur de nombreux autres territoires, un manque de petites et grandes typologies dans le parc social pour répondre au niveau de la demande et à la diversité de besoins sur le territoire.
- ↪ Une obligation réglementaire de mettre en œuvre une politique intercommunale d'attributions (Conférence Intercommunale de Logement)

Les enjeux identifiés



- ↪ La production d'une offre sociale suffisante et diversifiée (notamment des petites et grandes typologies) adaptée à la multiplicité de besoins au sein de l'intercommunalité.
- ↪ Le rattrapage des objectifs de production de logements sociaux pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU.
- ↪ L'accompagnement des communes de la Vallée de la Save pour l'atteinte de leurs objectifs de diversification du parc.
- ↪ La fluidification des parcours résidentiels des ménages vers et hors du parc social.

Partie 4 : L'accès au logement et l'adaptation de l'habitat pour les ménages ayant des besoins spécifiques

1. Un enjeu majeur en matière de diversification de l'offre d'habitat pour les personnes âgées et en situation de handicap

A l'instar de l'ensemble du territoire français, le Grand Ouest Toulousain fait face au phénomène de vieillissement de sa population. Les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 8% de la population intercommunale en 1990 contre 15% en 2020, avec une accélération prévisible du phénomène dans les années à venir compte tenu de la structure actuelle de la pyramide des âges (forte proportion de ménages âgés de 50 à 65 ans). Pour cette part de la population, le vieillissement à domicile constitue un souhait très ancré. Pourtant, certaines circonstances et l'altération des facultés liée au vieillissement, peuvent nécessiter un changement de logement pour permettre de maintenir un certain niveau d'autonomie.

Plusieurs documents directeurs constituent des outils de référence des politiques publiques à mener sur le territoire, en matière d'accompagnement, soins, hébergement et logement :

- Le Schéma départemental de la Haute-Garonne en faveur des personnes âgées 2019-2023
- Le Schéma départemental de la Haute-Garonne en faveur des personnes en situation de handicap 2019-2023
- Le Plan Départemental de l'Habitat 2020-2026 (orientation de la politique du logement).

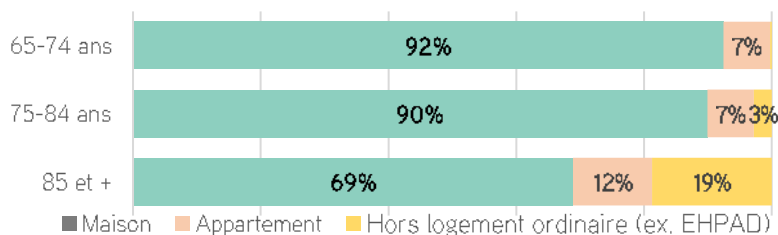
Des ménages âgés résidant en grande majorité dans des logements ordinaires nécessitant des adaptations

Dans le Grand Ouest Toulousain, la quasi-totalité des personnes âgées de 65 ans et plus (96%) réside dans un logement ordinaire, notamment dans le parc individuel. Ces proportions diminuent progressivement avec l'avancée en âge des habitants.

4 ménages de plus de 65 ans sur 5 vivent dans des grands logements, comportant 4 pièces ou plus. En parallèle, près de 1/4 de ces ménages vivent seuls (taux qui atteint 30% chez les personnes âgées de 80 ans et plus), ce qui témoigne d'un phénomène de sous-occupation de logements sur l'intercommunalité, ainsi que de la présence d'un risque d'isolement.

Répartition des personnes de +65 ans selon le type de logement dans la CCGOT en 2020

Source : INSEE, recensement 2020



Nb : La catégorie « hors logement ordinaire » rassemble les séjours moyens ou longs dans les établissements de santé, dans les établissements sociaux, les maisons de retraite, les foyers ou les résidences sociales.

Dans le Grand Ouest Toulousain comme ailleurs, les personnes de 65 ans et plus du territoire sont majoritairement propriétaires (85%) de leur logement et souhaitent y demeurer le plus longtemps possible, étant fortement attachées à celui-ci. Le vieillissement de la population intercommunale et l'allongement de l'espérance de vie, placent ainsi l'adaptation de l'habitat au cœur des priorités.

Dans le cadre du PIG Départemental, visant à accompagner les ménages dans l'adaptation de leurs logements, **19 logements occupés par des propriétaires ont fait l'objet de subventions pour la réalisation de travaux d'adaptation au vieillissement et/ou au handicap entre 2018 et 2022**²⁸. Afin d'amplifier ces résultats, il est indispensable de sensibiliser davantage les ménages aux difficultés liées à la perte d'autonomie et à l'importance d'anticiper l'adaptation de leur logement ou d'envisager une mutation vers un logement plus propice au maintien d'une autonomie, en tenant compte de sa localisation et son accessibilité.

Une offre dédiée aux personnes âgées polarisée et ne répondant pas à la diversité des besoins

Lorsque les ménages âgés font face à l'impossibilité de rester dans leur domicile, devenu inadapté et trop laborieux à entretenir, **il existe peu de solutions d'habitat alternatives dans l'intercommunalité hormis des structures dédiées** (résidences autonomie, voire EHPAD, ou établissement de santé...) parfois trop onéreuses.

Cette offre dédiée est concentrée sur les communes urbaines, les communes de la Vallée de la Save étant entièrement dépourvues, alors que le parc de logements dans ces communes n'est pas toujours propice au vieillissement (maisons de ville à étage, pavillons avec grands terrains à entretenir...). **Cette offre dédiée pour les personnes dépendantes comprend environ 230 places réparties dans trois EHPAD (2 à Plaisance-du-Touch et 1 à Lègevin).**

Pour les personnes autonomes âgées de 65 ans et plus, une résidence intergénérationnelle « Les Salanganes », propose 15 places à Plaisance-du-Touch. Une résidence services privée est également en cours de construction dans cette commune et devrait entrer en service en 2024, venant ainsi alimenter cette offre à court terme **avec 85 places**. Des nouveaux projets de résidence services seniors privées ont été évoqués sur Plaisance-du-Touch et Fontenilles.

Il convient toutefois de mentionner que le taux d'équipement (cumul des places en résidences autonomie et EHPAD) sur l'intercommunalité reste à ce jour inférieur à la moyenne du département (87 pour le Grand Ouest Toulousain contre 104 pour la Haute-Garonne).

L'absence d'une offre de logements collectifs avec des aménagements adaptés au vieillissement et des standards de confort équivalents à ceux de la maison individuelle a été également identifiée lors des ateliers thématiques. Pourtant cette offre peut répondre aux besoins seniors souhaitant se rapprocher des cœurs de ville.

La réponse aux multiples besoins des personnes âgées réside cependant dans la diversité des solutions apportées afin de diversifier leurs parcours résidentiels, et pas dans le seul développement de structures dédiées. Une diversité de solutions d'habitat sont à envisager : colocations seniors, maisons partagées, habitat intergénérationnel, et logements accessibles dans le parc ordinaire. Une attention particulière devra être accordée à la localisation de cette offre à proximité des services, des commerces, de l'offre de soins et des réseaux de transports en commun.

Des solutions restreintes d'habitat adaptées aux personnes en situation de handicap

Sur le Grand Ouest Toulousain, **seules deux structures proposent une offre d'habitat adaptée aux personnes handicapées**. A Fontenilles, un foyer de vie, qui regroupe des services d'enseignement, d'insertion professionnelle, d'accompagnement dans un objectif d'inclusion sociale des personnes

²⁸ Source : Bilan à mi-parcours PLH 2017-2022.

handicapées, propose une offre de 52 places. A Plaisance-du-Touch, la structure d'habitat inclusif « Les 4 saisons », dédiée aux personnes âgées en situation d'handicap, propose à son tour 8 places²⁹.

En plus d'une offre adaptée limitée sur le territoire, les personnes en situation de handicap peuvent éprouver des difficultés à poursuivre leur parcours résidentiel dans l'offre ordinaire, notamment les personnes souhaitant quitter le foyer situé à Fontenilles.

Un besoin en logements accessibles et adaptés s'exprime aussi dans le parc social. **En 2023, près de 120 demandeurs d'un logement social ont mentionné l'inadaptation de leur logement au handicap ou à la perte d'autonomie parmi leur motif de demande (soit 10 % des demandeurs)³⁰.** En 2022, environ 17 % du parc locatif social sur le territoire intercommunal présente des bâtiments accessibles, mais des logements inadaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Seulement 3 % des logements sont à la fois accessibles et adaptés aux PMR³¹.

Nonobstant cette faible part du parc social accessible ou adapté, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 février 2022 sur la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et diverses Mesures de Simplification de l'Action Publique Locale (3DS), les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée, résidant dans un logement inadapté, peuvent désormais saisir la commission de médiation DALO et bénéficier d'une priorité en cas de libération ou de mise à disposition d'un logement social adapté. Cette priorité pour les personnes en situation de handicap était déjà prévue dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2023).

Les diverses réglementations se réfèrent presque uniquement au handicap moteur alors que les handicaps sont très variés. La loi ELAN est venue modifier les dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments (article 64 de et décret n° 2019-305 du 11 avril 2019). Après avoir instauré une obligation de 100% des logements neufs accessibles, la loi ELAN assouplit les normes d'accessibilité en imposant :

- Un quota de 20% de logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur et l'obligation d'un ascenseur dans tous les immeubles neufs de plus de deux étages accueillant des logements au-dessus du rez-de-chaussée,
- Et 80% de logements évolutifs (au lieu de 100% de logements accessibles) c'est-à-dire pouvant devenir accessibles par de simples travaux d'adaptation.

La difficulté de recensement des logements accessibles, voire adaptés, aux handicaps des personnes, tant dans le parc privé (notamment dans l'offre locative existante) que dans le parc social, constitue un obstacle majeur dans l'accompagnement des personnes en situation d'handicap vers le logement. Un autre frein réside dans la diversité des besoins en termes de logements adaptés, chaque type de handicap nécessitant une réponse spécifique.

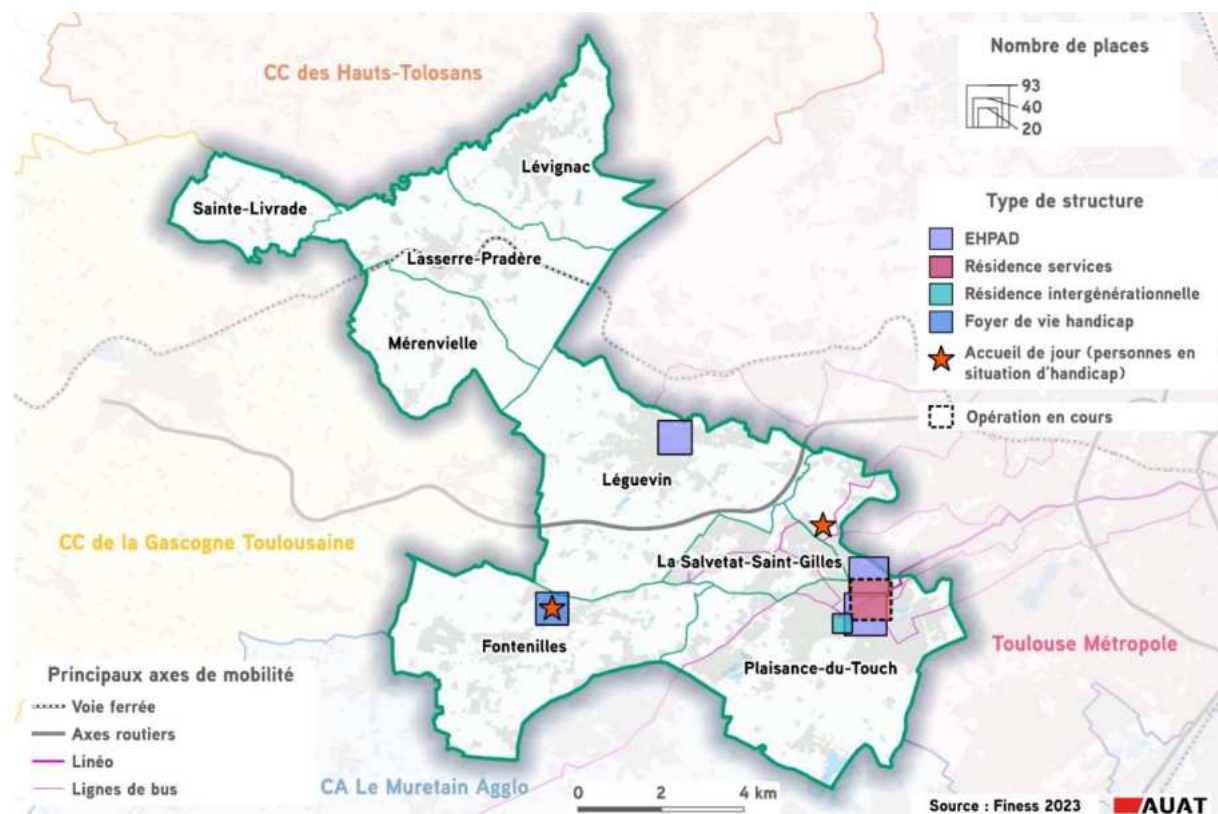
²⁹ Le foyer « Eole » destiné aux enfants, adolescents et jeunes adultes en situation d'handicap située à Plaisance-du-Touch complète cette offre d'habitat avec une offre activités d'accueil de jour.

³⁰ Source : SNE, 2023

³¹ Source : RPLS 2022

Répartition de l'offre de structures médicalisées et de logement dédiées aux personnes âgées et en situation de handicap

Source : Finess, 2023



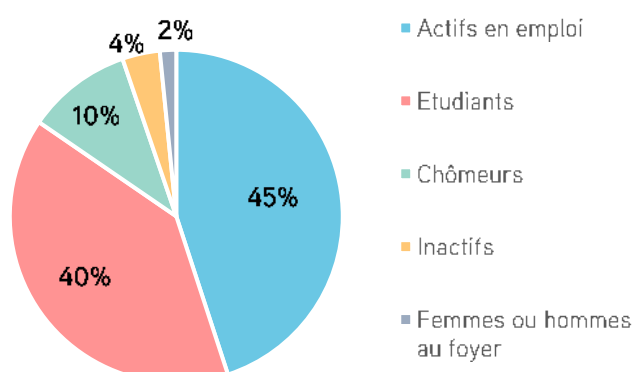
2. Les jeunes : un public hétérogène, qui recherche principalement des petits logements locatifs abordables

Les « jeunes » constituent une part de la population très hétérogène, du fait de leur âge, de leurs activités ou encore de leur niveau de vie : étudiants, apprentis, alternants, jeunes en début de parcours professionnel ou en mobilité professionnelle. **Ainsi, le Grand Ouest Toulousain compte environ 6 300 habitants entre 16 et 29 ans, soit 15% de la population intercommunale en 2020.** Cette population réside essentiellement dans les communes de Plaisance-du-Touch (40%), Lèguevin (24%) et La Salvétat-Saint-Gilles (20%).

Près de la moitié des habitants âgés de 16 à 29 ans sont des jeunes actifs en emploi, 40% sont des étudiants ou des apprentis, et 10% sont au chômage. En lien avec leurs situations encore instables, les jeunes du territoire présentent un niveau de revenu médian nettement inférieur (-23%) à l'ensemble de la population : 1 658€ pour les 16-29 ans contre 2 158€ pour l'ensemble de la population.

Répartition des jeunes de moins de 30 ans par type d'activité dans la CCGOT en 2020

Source : Finess, 2023



Revenus mensuels médians

Source : Filosofi, 2020



L'offre dédiée à la population jeune du territoire se compose d'une résidence Habitat Jeunes (ex. Foyer de Jeunes Travailleurs) de 122 places, localisée à Plaisance-du-Touch. Sous la gestion des Compagnons du Tour de France, cette résidence s'adresse à un public large : étudiants, apprentis, stagiaires, jeunes actifs, ou encore des demandeurs d'emploi.

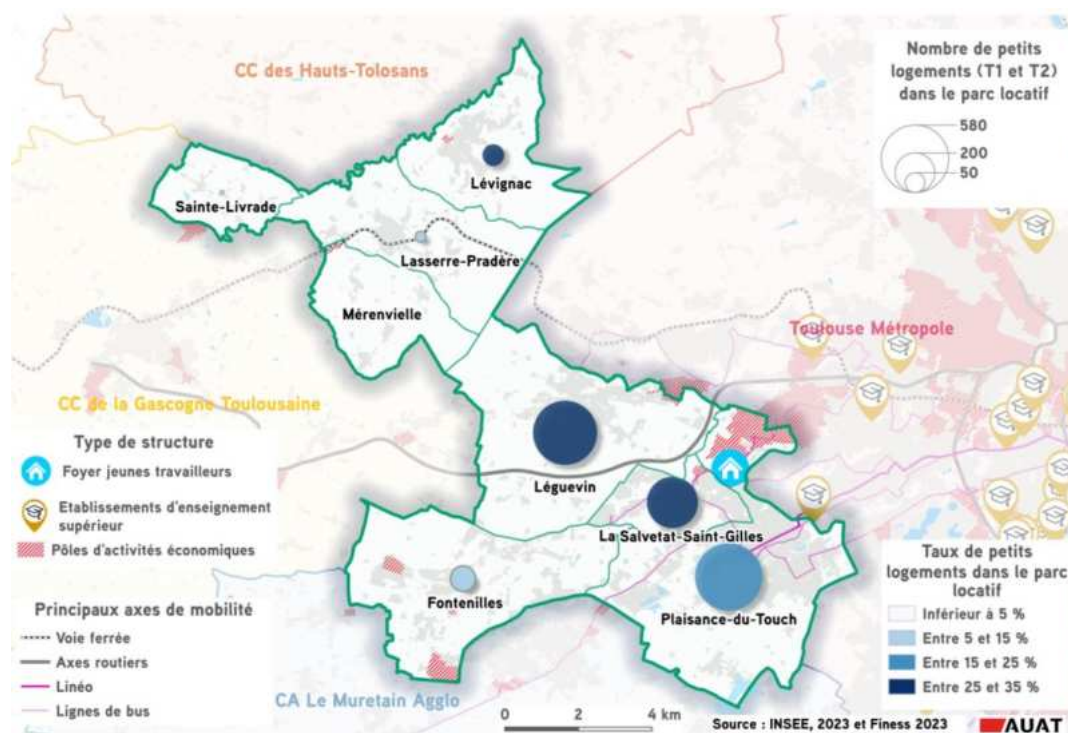
La caractéristique principale de la population jeune du territoire demeure un besoin de petits logements locatifs abordables situés à proximité des services, des commerces, des centres d'emploi et des réseaux de transports en commun leur permettant de se rendre plus facilement dans les établissements d'éducation supérieur et de formation situés dans la métropole de Toulouse.

Ainsi, l'offre locative de petites typologies (T1 et T2), dans le parc social et privé, demeure concentrée (92%) dans les communes de Léguevin, La Salvétat Saint-Gilles et Plaisance du Touch, mieux pourvues en aménités urbaines et mieux connectées à la métropole.

Toutefois, cette offre de T1 et T2 se révèle insuffisante sur le territoire, car bien que plus importante dans le parc privé (31%) elle comporte des loyers souvent onéreux au regard des revenus des jeunes, tandis que l'offre de T1 et T2 dans le parc social est plus rare (22%). Ce constat a été conforté par les dires d'acteurs lors des ateliers thématiques, qui ont souligné le besoin de développer une offre sociale et privée de T1 et T2 pour répondre aux besoins des jeunes salariés et étudiants, et de T3 pour les jeunes couples. Le développement de cette offre pourrait en effet permettre de fluidifier les parcours résidentiels des jeunes sur le territoire, et ainsi éviter leur départ vers des territoires mieux dotés en petites typologies.

Localisation de l'offre de petits logements locatifs (parc privé et social) et structures dédiées aux jeunes

Source : INSEE, recensement 2020 ; Finess, 2023



3. Gens du voyage : une démarche engagée afin de créer une offre adaptée

Le Grand Ouest Toulousain accueille actuellement une capacité de 20 places d'accueil sur l'aire d'accueil de Plaisance-Frouzins (28 places au total, dont 8 pour la CA Le Muretain Agglo). Un constat est identifié sur cette aire de passage, qui est le même que sur l'ensemble du territoire national : **une tendance à la sédentarisation des Gens du Voyage, en raison d'une offre insuffisante de solutions davantage adaptées à leurs modes de vie.**

Le territoire dispose également d'une aire d'accueil non officielle sur la commune de La Salvétat Saint-Gilles, située sur les berges de L'Aussonnelle. Le projet d'officialisation de cette aire d'accueil, n'a pas abouti en raison notamment de sa localisation en zone inondable. Des réflexions sont donc à poursuivre afin d'organiser l'ancrage des ménages qui y résident sur un autre site.

Approuvé le 29 février 2020, le **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage (SDAHGV) 2020-2025 de la Haute-Garonne** précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté. Il marque la volonté de diversifier les réponses aux besoins des gens du voyage, et notamment par des solutions adaptées au besoin d'ancrage, tout en améliorant les conditions d'accueil.

Les orientations du SDAHGV s'articulent avec celles du PDALHPD 2019-2023 et se traduisent opérationnellement par la création d'aires d'accueil, la restauration de la vocation de passage des aires d'accueil dont la capacité est gelée par l'installation permanente de ménages qui s'y sont ancrés, le développement de solutions d'ancrage et la réhabilitation des aires existantes mal adaptées, détériorées ou ne répondant plus aux normes actuelles.

Sur le périmètre du Grand Ouest Toulousain, le SDAHGV prescrit la création de 42 places en solutions d'ancrage à l'horizon 2026 : 20 places pour Plaisance-du-Touch, 10 pour Fontenilles, 6 pour la

Salvetat-Saint-Gilles et 6 pour Léguevin. Il établit également un objectif de réalisation de 10 places de passage pour la commune de Fontenilles³².

Objectifs de création de places de passage et de solutions d'ancrage sur le territoire

Source : SDAHGV, 2020 : Bilan du PLH à mi-parcours, 2022



Afin de répondre aux objectifs du SDAHGV, le Grand Ouest Toulousain a mis en œuvre depuis 2022 un **dispositif de maîtrise urbaine et sociale (MOUS)**, en partenariat avec l'Etat et le département de la Haute Garonne. Dans le cadre de cette démarche, un **diagnostic social a été mené auprès de familles résidant sur les aires de passage de Plaisance-du-Touch et de La Salvétat-Saint Gilles**. Les acteurs rencontrés soulignent la diversité des situations économiques, sociales et de santé (notamment en matière de handicap) de ces familles qui nécessite d'être prise en compte afin de mieux calibrer l'offre de solutions d'ancrage et de sédentarisation à mettre en œuvre (terrains familiaux locatifs, logement social ordinaire...).

En parallèle, un **travail de recherche foncière a été engagé aussi bien pour la création d'une aire de grand passage que pour la création de solutions d'ancrage**. Cette recherche se heurte toutefois à la difficulté de trouver des disponibilités foncières adaptées. La poursuite du repérage foncier est donc à prévoir, afin de permettre d'atteindre les objectifs de création de places prescrits par le SDAHGV, de reloger les ménages installés sur l'aire informelle de La Salvétat Saint-Gilles, et de redonner la vocation de passage à l'aire de Plaisance-Frouzins.

Enfin, au cours des rencontres communales, un **besoin de suivi et d'accompagnement des ménages déjà sédentarisés sur le territoire a été également identifié**, afin de favoriser à la fois leur accès aux droits et le vivre ensemble, notamment pour les ménages relogés dans le parc social ordinaire.

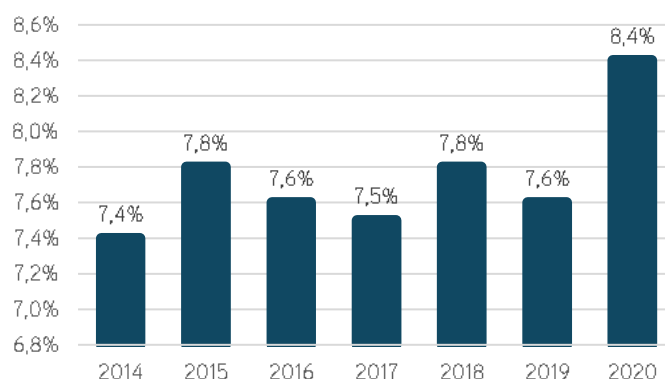
³² Ayant franchi le seuil des 5 000 habitants, Fontenilles est désormais concernée par l'obligation de développer une offre de places de passage et de solutions d'ancrage à destination des gens du voyage.

4. Publics fragiles : des solutions de logements et d'hébergement pour les plus vulnérables encore peu nombreuses

Le Grand Ouest Toulousain n'est pas fortement impacté par des problématiques de précarité. Ainsi, en 2020, le taux de pauvreté de l'intercommunalité (soit la part de ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 60 % du niveau de vie médian) s'élevait à 8,4%. Ce taux est nettement en deçà des moyennes nationale (14,5%) et départementale (13,3%). Toutefois, cette proportion est en augmentation en 2020, après avoir connu une période de fluctuation entre 2014 et 2019.

Taux de pauvreté du Grand Ouest Toulousain depuis 2014

Source : INSEE Filosofi



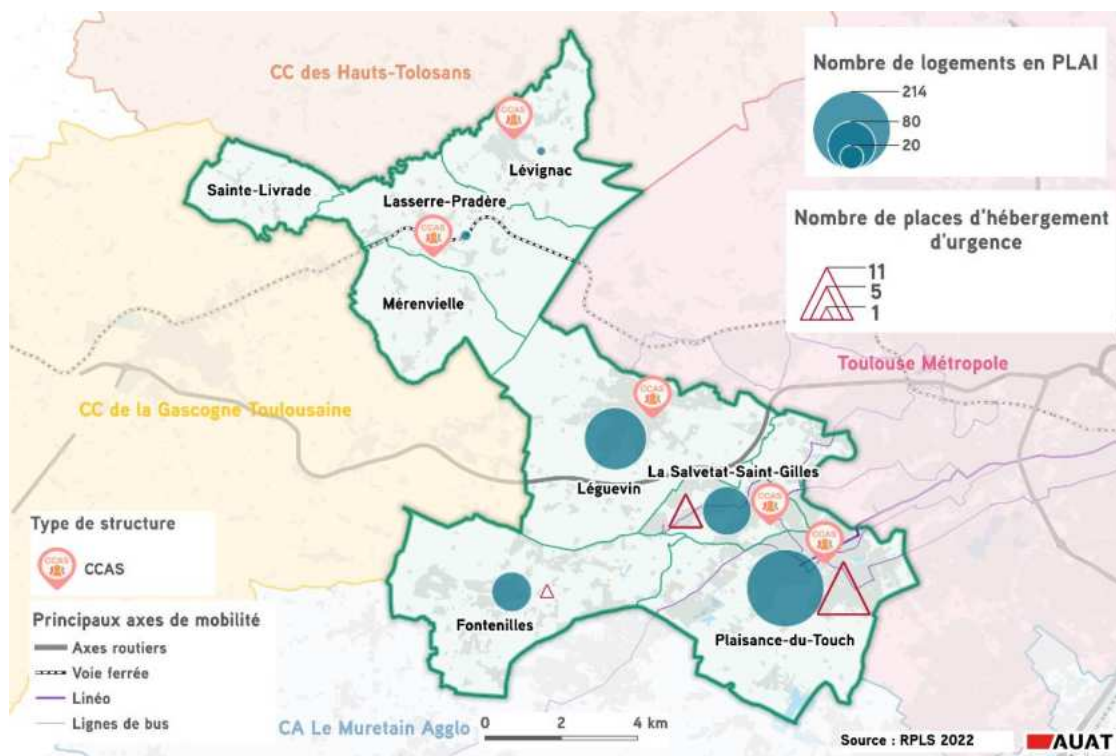
En 2022, seulement 18% des logements du parc social du Grand Ouest Toulousain étaient dédiés aux ménages les plus modestes (PLAi), soit environ 500 logements. Cependant, la part de logements dédiés à ces ménages monte progressivement en puissance dans la production récente : près d'un tiers des logements sociaux mis en location depuis 2016 sont dédiés aux ménages les plus modestes.

Les situations de relogement d'urgence restent peu fréquentes sur le Grand Ouest Toulousain, mais, selon le dire d'acteurs sociaux, elles connaissent un accroissement lors des dernières années. Ces situations d'urgence concernent toutefois une variété de situations et de ménages, tous nécessitant une solution de logement ou d'hébergement adaptée : des familles se retrouvant sans logement à la suite d'un incendie, des femmes victimes de violences avec ou sans enfants à charge, des personnes en situation de grande précarité résidant dans des logements non décents, entre autres. L'ensemble de ces situations nécessitent une intervention rapide et, de préférence à l'échelle communal ou dans ses environs, afin notamment d'éviter la perte de repères géographiques des ménages concernés.

Toutefois, les capacités de réponses diffèrent au sein de l'intercommunalité, en lien avec un maillage déséquilibré de structures d'accompagnement social (CCAS) et de solutions d'hébergement d'urgence et de logements temporaires. L'offre est localisée notamment à Plaisance du Touch (3 appartements T3), La Salvétat Saint-Gilles (1 appartement T3) et Fontenilles (1 appartement T3). Les communes de la Vallée de la Save sont aujourd'hui moins bien dotées pour faire face à ces situations, et des solutions doivent être recherchées au cas par cas et dans l'urgence.

Localisation de l'offre de logements à destination des ménages les plus modestes et de solutions d'hébergement d'urgence

Source : RPLS, 2022 ; Bilan du PLH à mi-parcours 2022



Globalement, l'offre de solutions d'hébergement temporaire s'avère insuffisante à l'échelle du territoire, notamment lorsque les situations de difficulté se multiplient. Les objectifs de création de places d'hébergement temporaire fixés par le PLH précédent (17 places sur les communes urbaines et 2 places sur les communes de la Vallée) restent encore à atteindre. Toutefois, un projet d'acquisition d'un logement par la Communauté de Communes est envisagé dans la commune de La Salvétat Saint-Gilles. Le dire d'acteurs a également mis en avant le besoin de veiller à une gestion appropriée de l'offre d'habitat temporaire et d'urgence existante et future sur le territoire.

Afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages en difficulté, il est également indispensable d'articuler le développement des solutions d'habitat temporaire et des logements d'urgence avec la mise en œuvre des autres politiques du territoire, notamment celles relatives à l'action sociale et à la mobilité.

SOLUTIONS DE LOGEMENT A DESTINATION DES MENAGES AUX BESOINS SPECIFIQUES

Les principaux constats



- Des choix résidentiels restreints pour les seniors et les personnes en situation de handicap.
- Des actions d'adaptation de l'habitat au vieillissement et à la perte d'autonomie qui restent à approfondir.
- Une démarche engagée pour la recherche de solutions d'accueil et d'ancrage des gens du voyage (MOUS départementale), qui se heurte à des difficultés liées à trouver de disponibilités foncières adaptées.
- Une offre de petits logements locatifs abordables (T1 et T2) recherchée par les jeunes du territoire, mais qui demeure insuffisante.
- Une offre d'habitat dédiée aux personnes en situation de précarité et/ou détresse encore peu développée, avec une disparité de réponses à ces ménages au sein de l'intercommunalité.

Les enjeux identifiés



- La diversification des choix de parcours résidentiels des personnes âgées, en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap.
- Le développement d'une offre de petits logements locatifs abordables à destination des jeunes (T1-T2 et T3 pour le cas des couples) à proximité des centralités urbaines et des principales polarités économiques.
- La création de solutions d'ancrage et de sédentarisation des gens du voyage adaptées à chaque situation.
- Le renforcement d'une offre de logement d'urgence et d'hébergement temporaire afin de répondre aux besoins des personnes en situation de précarité et/ou détresse sur l'ensemble du territoire.
- L'articulation de la création de solution d'habitat pour les ménages ayant des besoins spécifiques avec les autres politiques du territoire, en particulier celles en matière d'action sociale et de mobilité.

Synthèse des enjeux

Le diagnostic territorial a mis en avant plusieurs enjeux en matière d'habitat sur le Grand Ouest Toulousain, qui peuvent être regroupés en trois grandes catégories :

- les besoins d'habitat des **ménages** déjà installés sur le territoire et de ceux souhaitant s'y installer
- les évolutions nécessaires du **parc existant**, notamment en termes d'adaptation, de rénovation et de maîtrise de la densification, en particulier des tissus pavillonnaires
- la production d'une **offre nouvelle**, accessible et diversifiée, pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logements d'une population en croissance.

Synthèse des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

Diversité socio-démographique

Accueil et maintien de populations diversifiées (personnes seules, familles monoparentales, jeunes ménages, travailleurs modestes)

Des ménages ayant besoin d'un habitat ou d'un accompagnement spécifique :

- Personnes âgées et en situation de handicap, jeune, personnes en situation de fragilité, et gens du voyage

Ménages :
dynamiques démographiques et diversité
(ménages déjà là et nouveaux ménages)

**Parc
existant**

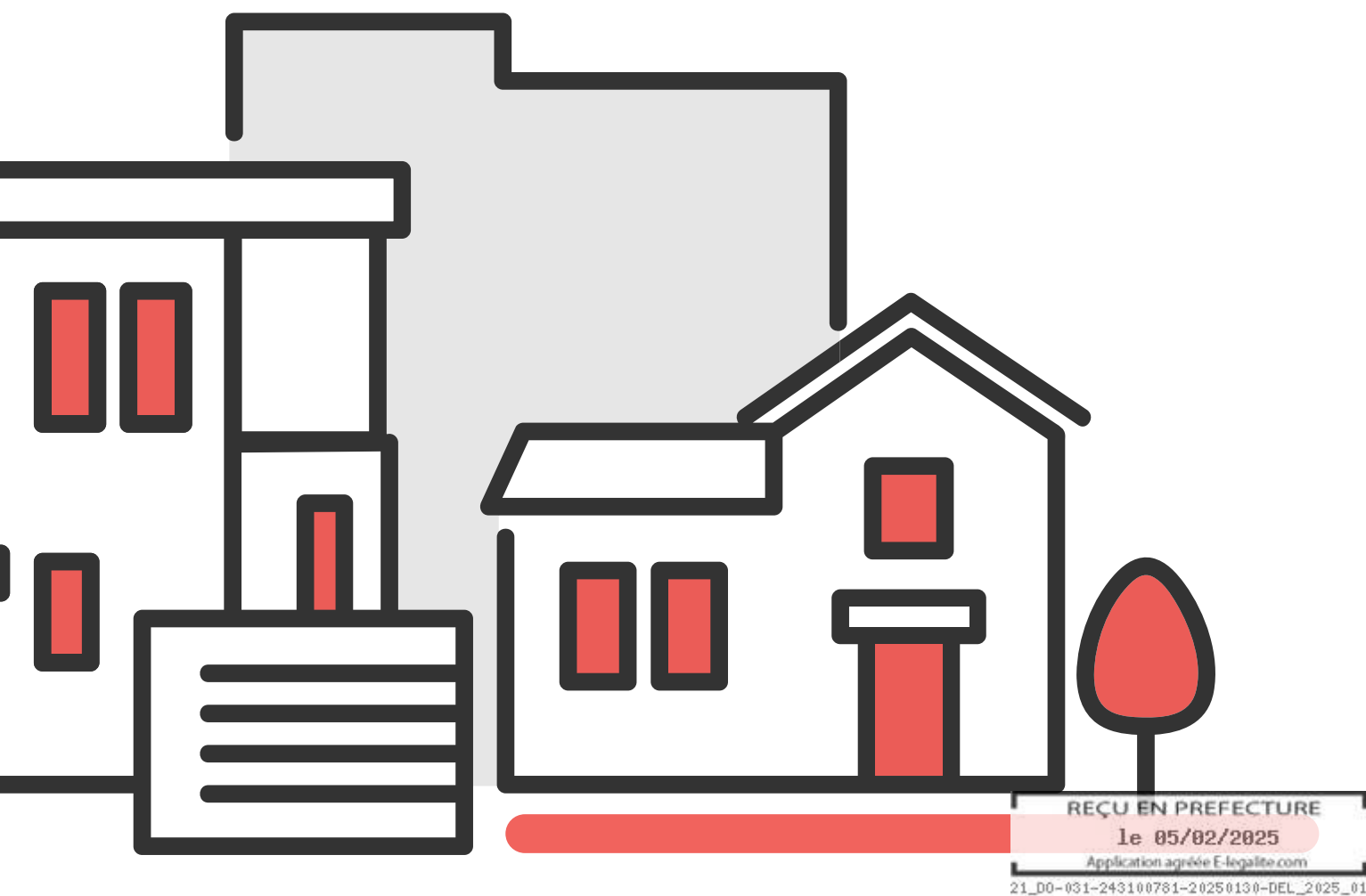
**Production
neuve**

**Sobriété foncière et impact
environnemental de l'habitat**

- Préservation de l'attractivité de ce parc (amélioration énergétique, confort d'usage, mobilisation du parc vacant...).
- Adaptation au vieillissement et handicap.
- Maîtrise de l'intensification des tissus pavillonnaires et accompagnement du renouvellement urbain
- Fluidification des parcours dans le parc existant (social et privé)

- Capacités à produire
- Diversité de l'offre (privée, sociale), de localisation, de typologies, et de prix (accession sociale)
- Maintien d'une ambition de qualité (Performance énergétique, confort d'usage...)
- Maîtrise foncière
- Innovation en matière de formes urbaines

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



REÇU EN PREFECTURE

le 05/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_00-031-243100781-20250130-DEL_2025_01

Des enjeux du territoire à l'élaboration des orientations stratégiques

Le diagnostic territorial a permis d'identifier les enjeux auxquels le territoire doit répondre dans le cadre de sa politique d'habitat intercommunale. À la suite de ce diagnostic, **un séminaire de travail s'est tenu en mai 2024**, au cours duquel **les élus référents ont conforté et débattu ces enjeux dans l'objectif de les transformer en ambitions politiques pour le nouveau PLH**. Ce processus de réflexion collective a abouti à la définition de **quatre grandes orientations stratégiques**, qui constituent désormais le cadre d'intervention pour l'action conjointe de l'intercommunalité, des communes et de l'ensemble des acteurs de l'habitat pour la période 2025-2030, à savoir :

Orientation transversale : Porter, piloter et animer la politique locale de l'habitat

1. Développer une offre d'habitat en respectant le cadre de vie et les ressources

2. Promouvoir la qualité de l'habitat neuf et ancien afin de conforter l'attractivité résidentielle

3. Permettre à chacun de se loger, quels que soient ses revenus et ses besoins

Une orientation transversale : Porter, piloter et animer la politique locale de l'habitat

Un pilotage et une animation de la politique locale de l'habitat à consolider

La réalisation du PLH ne doit pas se limiter à la simple formalisation d'un document programmatique. Les clés de sa réussite reposent sur la création d'une **dynamique pérenne de portage, de pilotage et d'animation** des orientations et des actions qui y sont définies.

La mise en œuvre du présent PLH reposera ainsi sur un **positionnement fort du Grand Ouest Toulousain en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat, via une gouvernance technique et politique dédiée**. Dans cette optique, la mobilisation des élus, des services communaux, du réseau de partenaires institutionnels (État, Département...) et des acteurs locaux (EPFL, bailleurs sociaux, promoteurs, associations...), s'avère essentielle. Le rôle de l'intercommunalité sera majeur, tant pour l'animation des instances de gouvernance nécessaires à la mise en œuvre et au suivi du PLH que pour la promotion des synergies entre les différents acteurs de l'habitat.

Accompagner les communes et mettre en place des outils de suivi et d'évaluation

La concrétisation des objectifs définis dans la politique de l'habitat reposera également sur le **renforcement de l'ingénierie et de l'accompagnement technique de l'intercommunalité auprès des communes**, ainsi que sur la **mise en place d'outils de suivi et d'évaluation**.

Dans la continuité du déploiement de ses compétences en matière d'habitat, **l'intercommunalité est tenue de mettre en place et de faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**. Cette instance vise notamment à favoriser l'amélioration des équilibres territoriaux et de peuplement et à mieux répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté, à travers notamment l'élaboration d'un document cadre d'orientations pour les attributions de logements sociaux au sein du territoire.

Dans le présent PLH, un **observatoire de l'habitat et du foncier devra également être mis en œuvre, en réponse aux obligations réglementaires en vigueur** (cf. article 205 de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 et articles L.302-1, L.302-1-3 du CCH). **Ce dispositif jouera un rôle majeur dans le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat**. Les données collectées (évolutions socio-démographiques, qualification et quantification de la production neuve, mobilisation des logements vacants, suivi des gisements fonciers, entre autres) permettront d'actualiser régulièrement le diagnostic, de suivre la mise en œuvre des actions, d'apporter les analyses permettant d'ajuster si besoin les moyens nécessaires et d'en évaluer les effets.

Enfin, dans l'objectif de favoriser la **montée en compétences des élus et des services techniques communaux et intercommunaux**, la mise en œuvre de temps pédagogiques et d'échanges autour de la diversité de thématiques liées à l'habitat seront également envisagés.

Actions correspondantes :

Action 1. Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Action 2. Mettre en place l'observatoire de l'Habitat et du Foncier

Action 3. Mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière intercommunale

Outre les actions mentionnées ci-dessus, cette orientation se décline également dans toutes les autres actions du PLH

1. Développer une offre d'habitat respectueuse du cadre de vie et des ressources

Le Grand Ouest Toulousain se caractérise par un dynamisme démographique considérable : entre 2014 et 2020, il enregistre l'un des rythmes de croissance de population les plus importants (+1,7 % hab./an) à l'échelle de l'aire métropolitaine toulousaine, **bien qu'il ait connu un léger ralentissement** par rapport à la période 1999-2014 (+2 %). Entre 2014 et 2020, cette croissance a été portée majoritairement (58 %) par l'arrivée de nouveaux habitants. La proximité au bassin d'emploi de l'ouest toulousain, couplée à la présence d'un cadre de vie privilégié, expliquent en grande partie la forte attractivité de l'intercommunalité.

La qualité du cadre de vie représente l'un des marqueurs forts de l'identité du territoire, et ses ensembles naturels et paysagers constituent des réservoirs exceptionnels de biodiversité (Forêt de Bouconne, Vallées du Touch, de la Save et de l'Aussonnelle...). **Le développement d'un habitat respectueux des ressources (eau, air, sols...), devient ainsi fondamentale dans une optique de lutte contre du dérèglement climatique.** Dans le présent PLH, **une attention particulière est portée à la préservation de la ressource foncière**, conformément aux nouvelles obligations réglementaires, notamment de la loi Climat et Résilience et de son objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Répondre aux besoins en logements en produisant une offre suffisante et polarisée, selon les spécificités des communes

L'accroissement de la population observée sur le Grand Ouest Toulousain a vocation à se poursuivre en lien avec sa forte attractivité, entraînant l'émergence de nouveaux besoins en logements. Cependant, les besoins globaux en logements sont alimentés non pas seulement par la croissance démographique du territoire, mais aussi par la diminution de la taille des ménages, en lien avec le vieillissement et les évolutions des modes de vie (hausse des séparations, mises en couple de plus en plus tardives...).

Le travail de réflexion autour des objectifs de production d'une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins identifiés a été mené en parallèle des avancées du projet de révision du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Celle-ci n'ayant pas progressé aussi vite que prévu, le présent PLH se doit d'être en compatibilité avec les objectifs du SCoT actuellement en vigueur (de 300 à 350 logements par an), dont le périmètre n'inclut pas la commune de Fontenilles. Cet objectif du SCoT a été estimé cohérent avec le maintien de la dynamique de croissance démographique du territoire dans son nouveau périmètre, et le souhait des élus de maîtriser et de polariser l'accueil de populations. **Cette ambition s'est traduite par un objectif de production global de 2 100 logements sur 6 ans (soit 350 logements par an).**

Il convient de mentionner que cet objectif tient compte de l'effort de production nécessaire au rattrapage du déficit de logements sociaux pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU (Plaisance-du-Touch, Léguevin, Sainte-Livrade et Fontenilles), ainsi que des capacités de production de logements identifiées avec les communes dans le cadre des rencontres communales.

Cette offre nouvelle visera ainsi à **permettre l'accueil de tous types de ménages** (personnes seules, couples sans enfants, ménages monoparentaux, ménages à revenus modestes...) **et à éviter les départs des ménages** pour aller chercher des logements plus abordables dans d'autres territoires plus éloignés des zones d'emplois. Une réflexion est ainsi portée sur la création d'une offre privée abordable en location et en accession, et d'une offre locative sociale suffisante (cf. orientation n°3).

Afin de promouvoir un aménagement durable et responsable, cette offre nouvelle sera principalement développée dans les polarités du territoire, selon les principes suivants :

- Les communes de Plaisance-du Touch et Lègevin, relativement bien desservies par les transports en commun (avec une offre amenée à se renforcer avec l'entrée dans Tisseo Collectivités) et bien pourvues en services, commerces, infrastructures et équipements, affichent un objectif de production soutenu, leur permettant de conforter leurs fonctions de polarités au sein de l'intercommunalité.
- Les autres communes urbaines, La Salvétat-Saint-Gilles et Fontenilles, affichent des objectifs de production plus modestes que Lègevin et Plaisance-du-Touch, qui leur permettent néanmoins d'effectuer les efforts nécessaires en matière de rattrapage SRU.
- Dans la continuité du PLH précédent, la commune de Lévignac réaffirme son rôle de centralité au sein du bassin de vie de la Vallée de la Save, en accueillant préférentiellement l'offre nouvelle. Le développement de l'offre de logements sera effectué de manière plus modérée dans les autres communes de la Vallée de la Save.

Objectif de production de logements par commune pour la période 2025-2030

Communes	Objectif de construction global (6 ans)	Moyenne / an
Plaisance-du-Touch	≈ 710	≈ 118 logts / an
Lègevin	≈ 530	≈ 88 logts / an
La Salvétat-Saint-Gilles	≈ 320	≈ 53 logts / an
Fontenilles	≈ 280	≈ 47 logts / an
Lévignac	≈ 120	≈ 20 logts / an
Lasserre-Pradère	≈ 70	≈ 12 logts / an
Mérenvielle	≈ 35	≈ 6 logts / an
Sainte-Livrade	≈ 35	≈ 6 logts / an
Total CCGOT	≈ 2 100	≈ 350 logts / an

Une attention particulière devra être portée au phasage des opérations de production de logements, afin de permettre le développement de l'offre d'équipements et de services publics essentiels (crèches, écoles, réseaux d'assainissement...) et de mobilités durables (transports en commun, modes actifs...) nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

Favoriser la maîtrise et l'économie de la ressource foncière

Le diagnostic réalisé a mis en avant la poursuite des efforts de densification dans la production de logements, déjà identifiés dans le diagnostic du PLH précédent, avec une diminution de la consommation foncière par logement autorisé de l'ordre de -25% entre 2013 et 2021. Cette tendance est notamment liée à l'augmentation de la part du collectif dans la production. Cependant, le **développement de l'offre de logements neufs sur le territoire continue d'être portée majoritairement par l'habitat individuel**, tendance qui s'est accentuée notamment à partir de 2020, avec la diminution des autorisations dans le segment collectif.

Face à ces constats, l'intercommunalité souhaite renforcer ses efforts visant la préservation de la ressource foncière, dans le respect de la loi Climat et Résilience et de son objectif ZAN à l'horizon 2050. **Cet objectif impose toutefois la définition d'une stratégie foncière coordonnée et partagée entre toutes les communes du Grand Ouest Toulousain dans le cadre du PLH 2025-2030 et du PLUI en cours d'élaboration.** Elle doit permettre de favoriser la maîtrise de la ressource et des prix fonciers par la puissance publique, de repérer et prioriser les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat, de favoriser les opérations en renouvellement ou en intensification urbaine, de structurer le phasage des projets dans le temps et de mettre à disposition des communes les outils d'intervention foncière adaptés à chaque situation.

En parallèle, **il est identifié une marge de progrès en matière de diversification des formes urbaines, permettant de concilier une moindre consommation d'espace et un habitat de qualité.** Il s'agira donc de favoriser la production d'une offre d'habitat désirable et compacte, avec des espaces extérieurs attrayants (grands balcons, terrasses...), permettant de répondre aux aspirations des ménages qui cherchent un niveau de confort équivalent à celui de l'habitat pavillonnaire.

Actions correspondantes :

Action 3. Mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière intercommunale

Action 4. Produire une offre de logements suffisante et territorialisée à destination des habitants présents et futurs

Action 5. Renforcer l'offre locative sociale sur le territoire

Action 6. Développer une offre en accession sociale et abordable

2. Promouvoir la qualité de l'habitat neuf et ancien afin de conforter l'attractivité résidentielle

L'amélioration de l'habitat constitue un levier essentiel pour favoriser à la fois la qualité de vie des habitants et l'attractivité résidentielle du territoire. Le présent PLH a ainsi pour ambition de **promouvoir cette amélioration, tout en répondant mieux aux besoins en logements sur le Grand Ouest Toulousain**. Cette orientation s'inscrit également dans la droite ligne des objectifs de la loi Climat et Résilience, notamment en matière de sobriété dans les pratiques de consommation de ressources (énergétiques, naturelles, foncières...) liées à la production et aux usages de l'habitat.

Dans ce contexte, **les interventions visant à garantir la préservation et la rénovation de la qualité de l'habitat existant, ainsi qu'à améliorer la qualité de l'offre nouvelle, ressortent comme des priorités pour la politique locale de l'habitat**. Cette dernière entend également améliorer la qualité de l'habitat de manière globale, dans une logique d'embellissement du cadre de vie, de lutte contre l'habitat vacant et dégradé et de préservation des aménités du territoire.

Amplifier la rénovation du parc de logements

Le parc de logements du Grand Ouest Toulousain est majoritairement récent, avec près de deux tiers des logements construits il y a moins de 35 ans. Toutefois, environ un logement sur trois est une maison individuelle construite avant les années 1990, en lotissement. Ce parc est aujourd'hui en cours de vieillissement et une partie peut nécessiter des actions de rénovation énergétique. Ainsi, **dans le cadre du présent PLH, le Grand Ouest Toulousain vise à renforcer les actions de rénovation de l'habitat déjà entamées sur le territoire**. Cet objectif s'aligne avec les grandes orientations nationales en la matière (cf. Plan de rénovation énergétique des bâtiments, Stratégie Nationale Bas Carbone visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050), ainsi qu'avec les **ambitions du PCAET**, en particulier sur la **réduction de la consommation énergétique du secteur résidentiel et de massification de la rénovation de logements**³³ (cf. objectifs stratégiques 1.1 et 1.2.).

La mise en œuvre des actions en faveur de la rénovation des logements s'articulera avec les mesures engagées dans le cadre de la politique nationale traduite au niveau départemental, actuellement en cours d'évolution. Une feuille de route du Grand Ouest Toulousain définissant des modalités d'intervention techniques et financières propres sera définie en complémentarité des dispositifs révisés. Toutefois, la pérennisation des espaces conseil-énergie-habitat et l'amplification des actions d'information sur les différentes aides disponibles auprès des ménages peuvent d'ores et déjà être reconduites. **Ainsi, une attention particulière sera portée au renforcement de l'accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants afin d'amplifier la rénovation du parc et d'améliorer la qualité des travaux réalisés**.

La poursuite des actions d'identification fine du parc vacant et/ou indigne, notamment dans les centres anciens, afin de favoriser sa réhabilitation et remise sur le marché, constitue également un axe de ce PLH en articulation avec l'objectif de sobriété foncière et de redynamisation de ces secteurs.

Améliorer la qualité de l'offre nouvelle

Au-delà d'un objectif quantitatif de production de logements, **la politique locale de l'habitat portée par l'intercommunalité a pour ambition de favoriser l'amélioration qualitative de l'offre nouvelle**. Bien que les opérations de production dans le neuf soient déjà fortement encadrées en termes de performances

³³ A ce sujet, le PCAET du territoire établit un objectif de rénovation de 1 000 logements par an (500 rénovations lourdes et 500 partielles).

énergétiques (cf. RE2020 notamment), une marge d'amélioration est identifiée concernant notamment la qualité d'usage et l'intégration urbaine et paysagère des projets. Dans ce contexte, le Grand Ouest Toulousain souhaite promouvoir le développement d'une offre de logements avec des formes urbaines compactes et innovantes, tout en répondant aux aspirations résidentielles des ménages et aux objectifs de sobriété foncière (cf. objectif ZAN).

Dans un contexte d'adaptation au dérèglement climatique, **la qualité d'usage, via notamment le confort d'été et d'hiver, devra être prise en compte de manière privilégiée dans les opérations de production de logements neufs.** De plus, en articulation avec le PCAET de l'intercommunalité, l'offre nouvelle devra être développée dans une optique de préservation des trames naturelles du territoire (verte, bleue, noire, brune...). L'utilisation de matériaux de construction à moindre impact écologique, ainsi que l'intensification des centralités existantes, afin de limiter les déplacements motorisés, seront également recherchées (cf. objectifs stratégiques 1.1., 1.2., et 5.1 du PCAET).

Dans l'objectif de favoriser l'amélioration de la qualité des opérations de logements neufs sur le territoire, **l'intercommunalité renforcera son rôle d'accompagnement auprès des communes,** notamment sur les projets portant sur les fonciers maîtrisés par la puissance publique ou l'EPFL. Une attention particulière sera également accordée à l'accompagnement des opérateurs et des porteurs de projets en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, face à la multiplication des demandes de vision parcellaire et au développement considérable d'une offre d'habitat au sein des tissus pavillonnaires, le **Grand Ouest Toulousain souhaite accompagner l'évolution de ces secteurs afin de mieux maîtriser l'offre qui y est produite, tout en favorisant sa qualité.** Le diagnostic foncier, qui sera mené dans le cadre du futur PLUi, permettra d'identifier les secteurs prioritaires en matière de densification, ainsi que d'élaborer un plan d'action pour l'accompagnement des porteurs de projets (extension, surélévation, construction en fond de parcelle, division et construction...).

La qualité du parc de logements et les prix immobiliers constituent deux facteurs déterminants dans les choix résidentiels, cependant ils ne conditionnent pas à eux seuls l'attractivité du territoire. **Il s'avère donc nécessaire de mettre en cohérence les actions de promotion de la qualité de l'habitat avec celles de la préservation de la qualité du cadre de vie et des aménités du territoire** (commerces, services, équipements, infrastructures...).

Prévenir la déqualification du parc existant

Le parc de logements du Grand Ouest Toulousain étant globalement récent, ne présente pas de **problématiques majeures de dégradation.** Pour ce qui concerne l'habitat individuel, **l'intercommunalité souhaite développer une veille sur les dynamiques d'évolution de ce parc afin de préserver son attractivité.** Cette veille portera aussi bien sur le cadre bâti que sur les logiques d'occupation (sous-occupation, vieillissement), permettant d'identifier finement et d'anticiper les besoins de rénovation.

Quant au parc de copropriétés, développé considérablement lors des deux dernières décennies dans le cadre des dispositifs d'investissement locatif, **des dysfonctionnements graves n'ont pas été identifiés.** Toutefois, **l'intercommunalité envisage de poursuivre les actions d'observation engagées dans le PLH précédent, afin de repérer avec précision les situations de fragilité et d'intervenir efficacement pour y remédier.**

Le parc locatif social, majoritairement récent lui aussi, est confronté à un enjeu de rénovation de manière limitée. **Le Grand Ouest Toulousain considère ainsi nécessaire de promouvoir les actions de requalification du parc engagées depuis plusieurs années par les bailleurs.** En effet, ces actions de réhabilitation doivent permettre, d'une part, de réduire l'écart qualitatif entre le parc social ancien et le parc récent, dans un contexte de hausse significative du coût des énergies entraînant des dépenses

considérables, et, d'autre part, d'adapter les logements aux besoins des personnes âgées et en situation d'handicap.

Actions correspondantes :

Action 7. Accompagner la rénovation énergétique du parc existant

Action 8. Maintenir une veille sur le parc de logements vacants et de copropriétés

Action 10. Permettre et accompagner l'évolution des tissus pavillonnaires

Action 11. Faire progresser la qualité et la diversité des opérations d'habitat neuf

3. Permettre à chacun de se loger, quels que soient ses revenus et ses besoins

Dans l'actuel contexte de précarisation socio-économique et de désolubilisation des ménages, le diagnostic territorial a mis en lumière les difficultés rencontrées par les ménages à faibles revenus pour débiter ou poursuivre leur parcours résidentiel en location et en accession à la propriété sur le territoire. Ces ménages englobent des profils très variés sur l'intercommunalité : jeunes actifs, familles monoparentales, couples avec et sans enfants.... Le Grand Ouest Toulousain se doit ainsi de répondre à cette multiplicité de besoins en proposant une offre de logements abordable et diversifiée en taille, statut d'occupation, forme et coût.

L'intercommunalité constitue par ailleurs le lieu de résidence de ménages composés de personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation d'handicap, de personnes en situation de vulnérabilité, ainsi que des familles de gens du voyage. Le diagnostic a fait également ressortir la nécessité de développer des solutions d'habitat destinées à cette multiplicité de ménages ayant des besoins spécifiques.

Renforcer l'offre locative, en particulier sociale

Au sein du Grand Ouest Toulousain, environ un ménage sur trois occupe sa résidence principale en tant que locataire. Cette proportion a connu une croissance continue lors des deux dernières décennies, en lien avec le développement progressif de l'offre locative libre et sociale, notamment dans le parc collectif. Cette offre demeure actuellement concentrée sur les communes de Plaisance, Léguevin, La Salvétat-Saint-Gilles et dans une moindre mesure sur la commune de Lévignac.

Concernant le parc locatif privé, principale porte d'entrée du territoire pour les jeunes ménages, la tendance à la hausse des niveaux des loyers constatée dans les secteurs mieux connectés à la métropole de Toulouse, ainsi que le déséquilibre entre l'offre et la demande, évoqué par les acteurs du territoire lors des ateliers thématiques, rendent ce parc de moins en moins accessible. Par ailleurs, la tendance à la « monotypicité » de l'offre locative libre, notamment de celle développée dans le cadre des dispositifs d'investissement locatif, limite également la capacité du territoire à répondre à la multiplicité de besoins des ménages.

Face à ce constat, l'intercommunalité souhaite développer et diversifier l'offre locative privée, en favorisant une offre variée, tant en termes de tailles (notamment petits et grands logements), de formes urbaines que de niveaux des loyers.

L'objectif est donc de répondre à la fois aux besoins des jeunes (étudiants, alternants, actifs) mais aussi de certains seniors, en quête de logements locatifs privés de petites et moyennes typologies, situés dans des secteurs bien desservis par les transports en commun et à proximité des services et commerces. Parallèlement, il s'agit aussi de répondre aux besoins des familles cherchant des logements locatifs de grande taille, pour favoriser un premier ancrage sur le territoire.

En matière de logements sociaux, le nombre de demandes de logement social ne cesse d'augmenter depuis 2017 (+35% de demandes entre 2017 et 2022). Le taux de pression atteint plus de 3 demandes pour une attribution, toutes typologies de logements confondues. La tension la plus forte est observée sur les logements de type T1 (environ 11 demandes pour une attribution), en raison d'une offre limitée et très recherchée par des jeunes et des adultes célibataires. Les logements de quatre pièces et plus, prisés notamment par des familles modestes, enregistrent également une tension marquée (6 demandes pour une attribution), à mettre en lien avec un niveau de rotation classiquement plus faible.

Dans le cadre du PLH 2025-2030, pour les communes soumises à la loi SRU, il est proposé de raisonner en production de logements locatifs sociaux au regard de l'objectif de production de résidences

principales fixés par le projet de PLH (cf. Orientation 1), tout en ayant pour objectif, d'une part, que chaque commune réalise bien ses objectifs triennaux fixés par l'Etat et ne se retrouve pas en situation de carence, et d'autre part, que les résidences principales « hors rattrapage » fassent aussi l'objet d'un objectif de logements sociaux, afin de permettre aux communes d'augmenter leur taux significativement au terme du PLH, voire, pour Plaisance-du-Touch d'atteindre l'objectif cible de 20%³⁴.

Pour les communes de **Plaisance et de Léguevin**, qui sont (au 01/01/2022) à respectivement 18,7% et 16,1% de taux de logements locatifs sociaux, **il est proposé de fixer un objectif de 33 % de logements locatifs sociaux sur la production neuve prévue.**

Pour les communes de **La Salvetat-Saint-Gilles et Fontenilles**, qui sont très en-deçà de l'objectif des 20 % (respectivement à 12% et 9,4% au 1/1/2022), **il est proposé de fixer un objectif de 45 % de logements locatifs sociaux sur la production neuve prévue.**

Concernant les autres communes, non assujetties à la loi SRU, et qui constituent les plus petites communes de l'intercommunalité, au regard des besoins et des enjeux relevés dans le diagnostic territorial, **l'objectif est de poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs sociaux sur le territoire, dans le respect des recommandations du SCOT en vigueur**, à savoir la construction d'au moins 10 % de logements sociaux (en location ou en accession) sur la production neuve. Pour la commune de Lévignac, qui joue le rôle de polarité au sein de la Vallée de la Save par son offre de services et commerces, il est proposé que l'objectif soit de 15% de logements sociaux (en location ou en accession) sur la production neuve.

Objectif de production de logements sociaux par commune selon le taux réglementaire en vigueur (20%)

Communes	Objectif de construction global (6 ans)	Objectif de construction de logements sociaux (6 ans)	Part de logements sociaux dans la production globale (6 ans)	Moyenne / an
Plaisance-du-Touch	≈ 710	≈ 234	33%	≈ 39 logts / an
Léguevin	≈ 530	≈ 175	33%	≈ 29 logts / an
La Salvetat-Saint-Gilles	≈ 320	≈ 144	45%	≈ 24 logts / an
Fontenilles	≈ 280	≈ 126	45%	≈ 21 logts / an
Lévignac	≈ 120	≈ 18	15%	≈ 3 logts / an
Lasserre-Pradère	≈ 70	≈ 7	10%	≈ 2 logts / an
Mérenvielle	≈ 35	≈ 4	10%	≈ 1 logts / an
Sainte-Livrade	≈ 35	≈ 4	10%	≈ 1 logts / an
Total CCGOT	≈ 2 100	≈ 712	34%	≈ 120 / an

³⁴ En application du décret n° 2017-840 du 5 mai 2017, les communes SRU appartenant à l'unité urbaine de Toulouse bénéficient d'une dérogation qui fixe le taux cible de logements sociaux SRU à 20 %, au lieu du taux réglementaire de 25 %. Cette situation dérogatoire a été reconduite par le décret 2023-325 du 28 avril 2023. Cependant, elle peut évoluer à partir de 2026. Le cas échéant, les objectifs de production sociale du présent PLH devront être ajustés en conséquence.

Par ailleurs, l'objectif de production qualitatif d'au moins **30% de logements financés en PLAI** et d'au plus **10% de logements financés en PLS**, est maintenu dans le but de favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragilisés du territoire et de poursuivre l'effort de diversification de logements sociaux engagé dans le PLH précédent.

Compte tenu des besoins en **petits et grands logements identifiés dans le diagnostic territorial**, le Grand Ouest Toulousain souhaite **favoriser le développement de ces typologies** dans les opérations de production de l'offre sociale, afin de répondre à la diversité de besoins exprimés sur le territoire (jeunes étudiants, salariés, personnes âgées, couples avec enfants, familles monoparentales...).

Le développement de l'offre locative sociale résultera de la production neuve, mais aussi de la mobilisation du parc existant via, entre autres, la promotion des opérations d'acquisition-amélioration et le conventionnement de logements communaux ou privés via les dispositifs ANAH (cf. orientation n°2).

Une attention particulière sera accordée au **renforcement de l'accompagnement dans le montage des opérations**, notamment dans les communes de la Vallée de la Save. Dans ce but, il conviendra de renforcer la dynamique de coordination entre l'EPCI, les communes, les bailleurs sociaux et porteurs d'opération, en amont des projets, et de renforcer le partenariat avec le l'EPFL pour le portage des fonciers identifiés comme stratégiques.

Favoriser l'accès sociale et abordable à la propriété

L'attractivité résidentielle du Grand Ouest Toulousain, notamment auprès des ménages aisés souhaitant s'installer sur le territoire en tant que propriétaires, engendre une forte demande sur le marché immobilier. **Cette forte demande, couplée à la hausse des coûts fonciers et des matériaux de construction, s'est traduite lors des dernières années par le renchérissement des biens sur le marché.** Ce dernier devient par conséquent de plus en plus sélectif, rendant ainsi difficile l'accès à la propriété pour les ménages à budget limité.

La production d'une offre en accession sociale, via la mobilisation de différents types de dispositifs (BRS, PSLA, SCIAPP...), peut en effet **promouvoir l'accueil et le maintien d'une diversité de profils de ménages, notamment des jeunes familles avec enfants**, tout en favorisant le bon fonctionnement des équipements scolaires (crèches, écoles...). Face à une production insuffisante de logements en accession sociale (seulement 19 logements PSLA financés entre 2017 et 2022), **l'intercommunalité souhaite relancer cette offre en reconduisant l'objectif du PLH précédent, à savoir la production de 360 logements (soit 60 logt/an) en accession sociale (PSLA, SCIAPP, BRS...) pour le présent PLH.**

Dans le cadre du présent PLH, l'intercommunalité a également pour objectif de compléter l'offre de logements sur son territoire, en **promouvant le développement d'une offre d'habitat encore peu présente et qui favorise le vivre ensemble, telle que l'habitat partagé, participatif et/ou intergénérationnel.** Pour cela, une réflexion sera engagée afin de favoriser l'émergence, le portage et l'accompagnement à la mise en œuvre de ces types d'opérations, aussi bien dans le cadre de la production neuve que dans la réhabilitation du parc ancien.

En outre, **les actions visant à diversifier le parc locatif, notamment social, et à développer une offre de logements en accession sociale et abordable, s'appuieront sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière facilitant la gestion de la ressource foncière par les collectivités, ainsi que la maîtrise des prix de vente auprès des porteurs de projets sociaux (cf. orientation n°1).**

Diversifier l'offre d'habitat adaptée au vieillissement de la population et aux handicaps

Le Grand Ouest Toulousain est un territoire relativement jeune, qui connaît toutefois la tendance au vieillissement de ses habitants commune à l'ensemble du territoire français. **Les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 8% de la population intercommunale en 1990 contre 15% en 2020**, avec une accélération prévisible du phénomène dans les années à venir compte tenu de la structure actuelle de la pyramide des âges (forte proportion de ménages âgés de 50 à 65 ans).

Dans cette optique, **le phénomène général de vieillissement de la population doit être anticipé et accompagné via le développement d'une offre de logements propice à des personnes en perte d'autonomie et/ou en situation d'handicap**. Ainsi, d'une part, les actions visant l'adaptation du parc de logements existants devront être reconduites et renforcées, et d'autre part, une gamme de solutions d'habitat variées et adaptées aux différents âges et niveaux d'autonomie et de ressources, à même de favoriser l'intégration sociale et la lutte contre l'isolement, devra être développée. Les opérations présentant des alternatives à l'hébergement en établissement (médicalisé ou non) sont à valoriser. Elles pourront prendre différentes formes : accueil familial, habitat partagé ou inclusif et/ou habitat intergénérationnel.

Au-delà de l'adaptation ou de la conception ergonomique des logements, **une réflexion sera également à conduire en matière d'implantation géographique** : la proximité avec les services, les équipements, les commerces et les pôles de santé, en plus d'un traitement des abords et de l'espace public pour une bonne accessibilité, seront recherchés.

Développer des solutions d'habitat pour les personnes vulnérables

Les situations de précarité ou d'urgence sont observées avec une fréquence relativement faible sur le territoire, cependant elles concernent une multiplicité de ménages : des familles se retrouvant sans logement à la suite d'un incendie, des femmes victimes de violences avec ou sans enfants à charge, des personnes âgées en situation de grande précarité résidant dans des logements non décents, entre autres. L'ensemble de ces situations nécessite une intervention rapide et, de préférence à l'échelle de la commune ou dans ses environs, afin notamment d'éviter la perte de repères géographiques des ménages concernés.

Le diagnostic réalisé fait toutefois état de l'absence d'une offre suffisante pour ces ménages, ainsi que de la disparité des capacités de réponses au sein de l'intercommunalité, du fait d'une forte polarisation des structures d'accompagnement social (CCAS) et des solutions d'hébergement d'urgence et de logements temporaires sur les communes urbaines.

Face à ces constats, **le Grand Ouest Toulousain a pour objectif de renforcer l'offre d'habitat à destination des personnes en situation de détresse ou de précarité, de manière équilibrée au sein de l'intercommunalité**, en articulation avec les prescriptions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Haute-Garonne, en cours de révision. Différents dispositifs pourront être mobilisés à cet effet (intermédiation locative, développement de structures du type pension de famille ou résidence d'accueil...).

Dans ce contexte, **un objectif de création de minimum une place de logement d'urgence et d'hébergement temporaire par commune est établi pour le secteur de la Vallée de la Save et de minimum quatre places pour Léguevin**. Pour les communes de La Salvétat-Saint-Gilles, Plaisance-du-Touch et Fontenilles (disposant déjà de logements d'urgence), des objectifs de création de places seront à définir ultérieurement, selon les évolutions du PDALHPD.

Accompagner l'accueil et la sédentarisation des gens de voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020-2025 de la Haute-Garonne marque la volonté de développer des réponses aux besoins d'habitat de ces personnes. Le SDAHGV prescrit ainsi, sur le périmètre du Grand Ouest Toulousain, la création de **42 places d'ancrage** à l'horizon 2026 (20 places pour Plaisance du Touch, 10 pour Fontenilles, 6 pour la Salvetat Saint-Gilles et 6 pour Léguevin). Il établit également un objectif de réalisation de **10 places de passage** pour la commune de Fontenilles³⁵.

Afin de répondre à ces objectifs et aux situations de difficulté constatés dans l'aire d'accueil informelle de La Salvetat Saint-Gilles et dans l'aire d'accueil de Frouzins (Plaisance du Touch), un dispositif de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été mis en place en 2022. Dans une logique fonctionnement partenarial, avec la participation de représentants de l'Etat, du département de la Haute Garonne, de l'intercommunalité, et du bureau d'études C.A.T.H.S, ce dispositif a permis de mener un premier travail de diagnostic des besoins auprès des familles de gens du voyage sédentarisées sur le territoire, et d'entreprendre une recherche d'opportunités foncières adaptées.

Le présent PLH a ainsi pour ambition de poursuivre les travaux de la MOUS en matière d'identification des besoins selon les situations sociales, économiques et de santé, afin de **mieux calibrer l'offre de solutions d'accueil et d'ancrage à mettre en œuvre** (terrains familiaux locatifs, logement social ordinaire ou adapté...). La **démarche de repérage foncier engagée pour le développement de ces solutions d'habitat sera également reconduite**.

Afin de répondre aux prescriptions du SDHAGV, **le Grand Ouest Toulousain définira une feuille de route, en déclinant les objectifs quantitatifs et qualitatifs pour le développement de solutions d'habitat à destination des gens du voyage**. Il convient toutefois de mentionner que le SDAHGV est en cours de révision, et que cette feuille de route devra tenir compte de ses évolutions.

Favoriser l'accompagnement des ménages aux besoins spécifiques

Dans l'objectif de favoriser la bonne insertion de tous sur le territoire, une attention particulière sera portée aux éventuels besoins d'accompagnement de certains ménages, qu'ils soient âgés et/ou en situation de handicap, en situation de vulnérabilité et/ou précarité, en voie de sédentarisation... ; **l'intercommunalité veillera ainsi à bien articuler l'offre spécifique existante ou nouvellement développée à destination de ces ménages, avec les autres politiques du territoire, en particulier les politiques sociales et de mobilité**.

Cette articulation visera notamment à faciliter l'accès de ces ménages aux solutions d'accompagnement dont ils ont besoin (social, logement, santé...) par la proximité, l'offre de mobilité ou le maillage des services du territoire.

La mise en œuvre de ces actions impliquera ainsi l'instauration d'une collaboration étroite entre les différents partenaires : l'EPCI, le Conseil Départemental, les CCAS du territoire, les bailleurs sociaux, les associations spécialisées, Tisseo, etc.

³⁵ Ayant franchi le seuil des 5 000 habitants, Fontenilles est désormais concernée par l'obligation de développer une offre de places de passage et de solutions d'ancrage à destination des gens du voyage.

Actions correspondantes :

Action 3. Mettre en œuvre une stratégie de maîtrise foncière intercommunale

Action 5. Renforcer l'offre locative sociale sur le territoire

Action 7. Accompagner la rénovation énergétique du parc existant

Action 9. Mettre en place la politique d'attribution des logements locatifs sociaux

Action 11. Faire progresser la qualité et la diversité des opérations d'habitat neuf

Action 11. Développer une offre en accession sociale et abordable

Action 12. Diversifier les choix résidentiels des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Action 13. Mettre en œuvre des solutions de logement et d'hébergement pour les ménages les plus vulnérables sur l'ensemble du territoire

Action 14. Renforcer l'offre d'habitat adaptée à l'accueil et à l'ancrage des gens du voyage

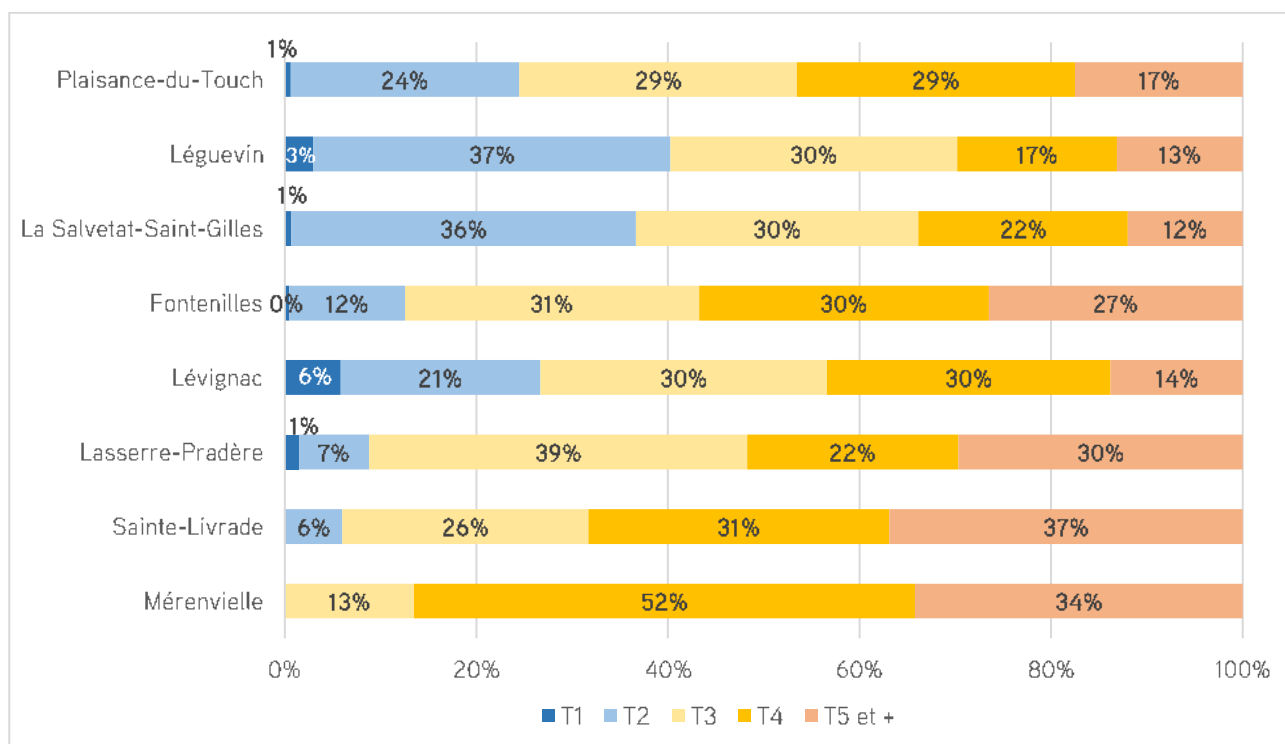
Annexes au diagnostic

1. Données détaillées parc de logements

Répartition du parc locatif privé par typologies

Source : INSEE, recensement 2020

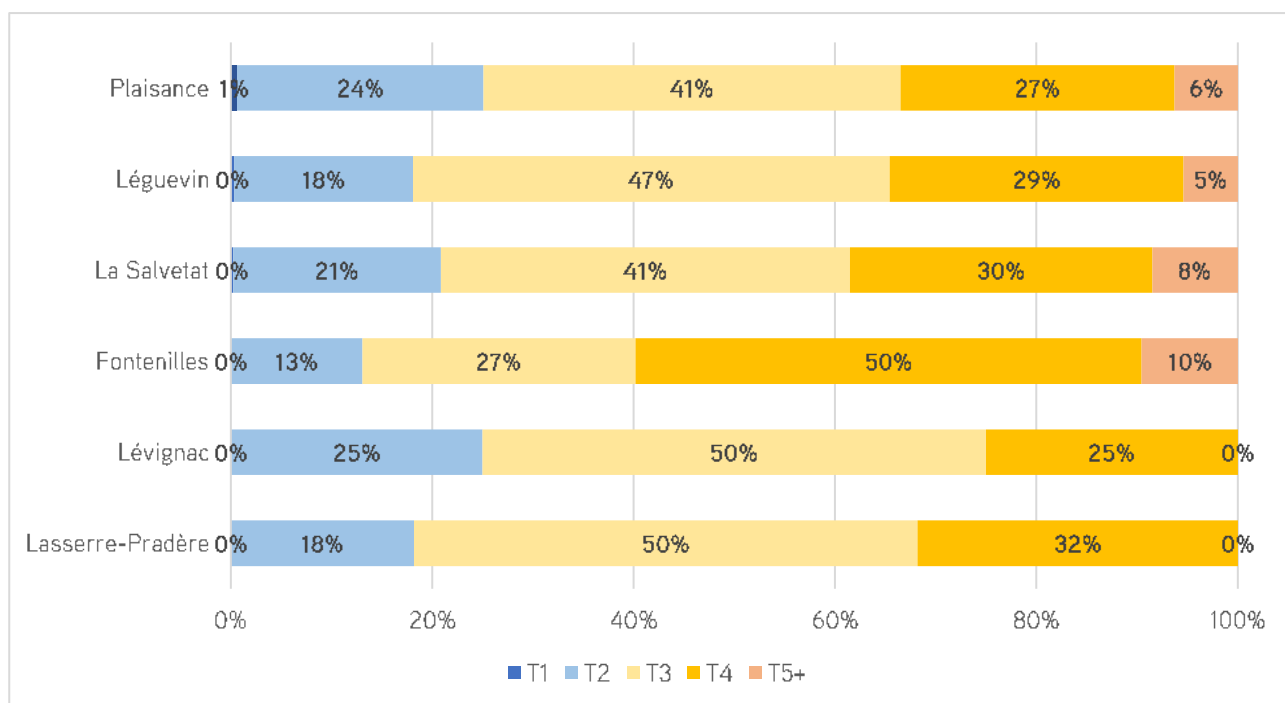
Communes	T1		T2		T3		T4		T5 et +		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Mérenvielle	0	0%	0	0%	3	13%	12	52%	8	34%	24
Sainte-Livrade	0	0%	1	6%	4	26%	5	31%	6	37%	16
Lasserre-Pradère	1	1%	6	7%	30	39%	17	22%	23	30%	77
Lévignac	13	6%	46	21%	66	30%	65	30%	30	14%	220
Fontenilles	1	0%	26	12%	66	31%	65	30%	57	27%	215
La Salvetat-Saint-Gilles	4	1%	234	36%	192	30%	142	22%	78	12%	649
Léguevin	32	3%	404	37%	324	30%	180	17%	142	13%	1082
Plaisance-du-Touch	9	1%	341	24%	414	29%	415	29%	250	17%	1429
Total CCGOT	60	2%	1057	28%	1099	30%	902	24%	594	16%	3712



Répartition du parc locatif social par typologies

Source : RPLS, 2022

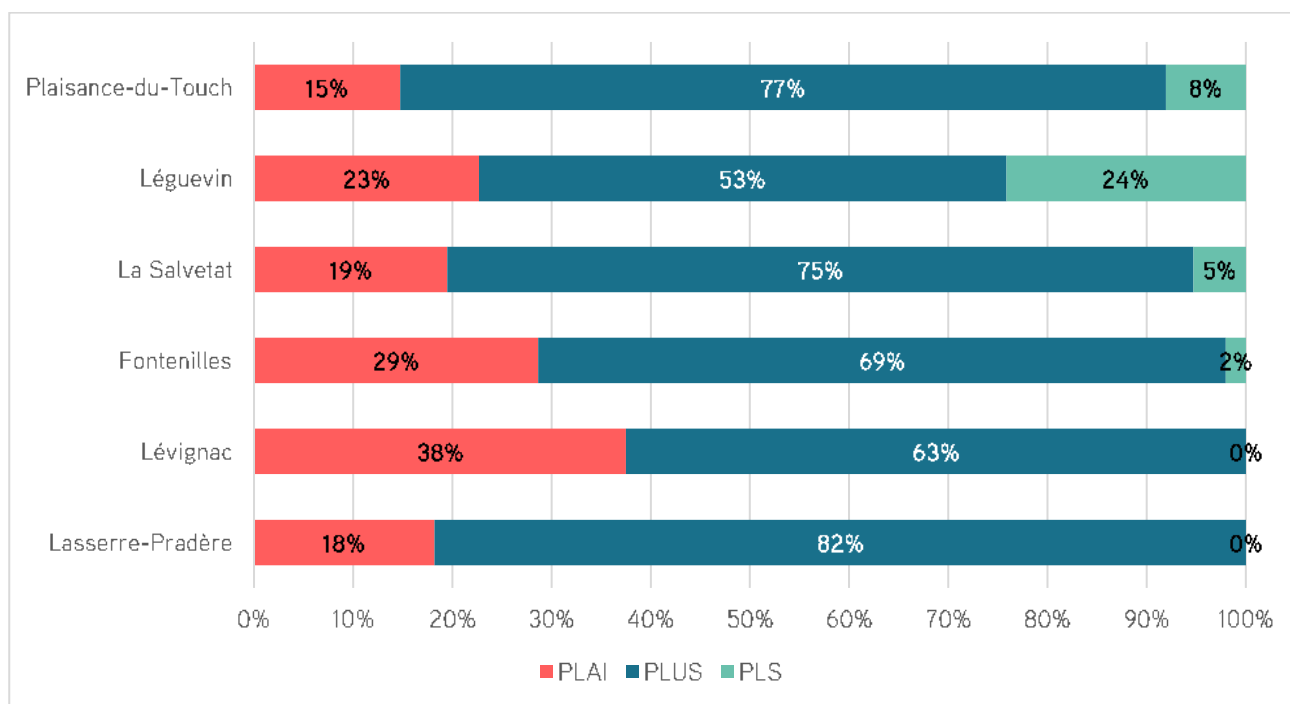
Communes	T1		T2		T3		T4		T5 et +		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Lasserre-Pradère	0	0%	4	18%	11	50%	7	32%		0%	22
Lévignac	0	0%	2	25%	4	50%	2	25%		0%	8
Fontenilles	0	0%	26	13%	54	27%	100	50%	19	10%	199
La Salvetat-Saint-Gilles	1	0%	90	21%	177	41%	131	30%	37	8%	436
Léguevin	2	0%	109	18%	290	47%	179	29%	33	5%	613
Plaisance-du-Touch	9	1%	355	24%	601	41%	395	27%	91	6%	1451
Total CCGOT	12	0%	586	21%	1137	42%	814	30%	180	7%	2729



Composition du parc social par type de financement

Source : RPLS, 2022

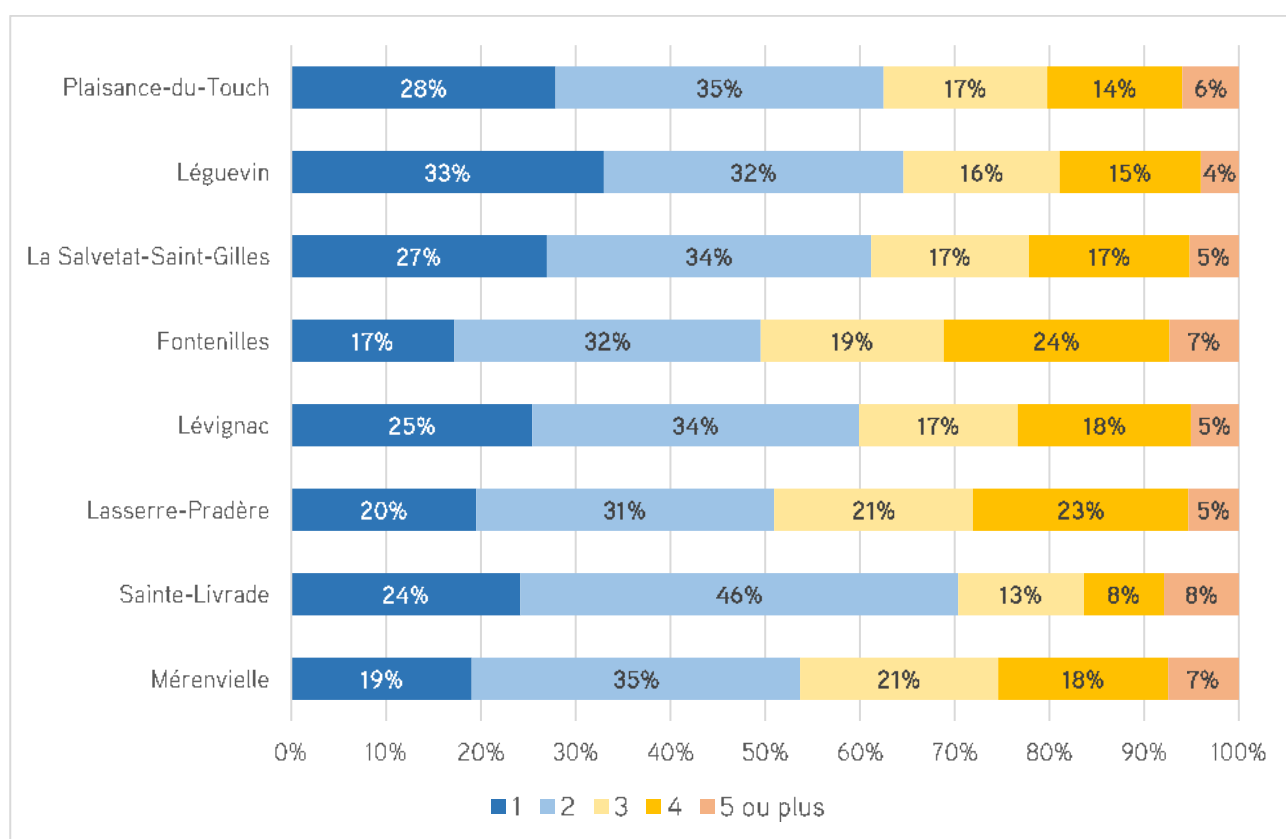
Communes	PLAi		PLUS		PLS		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Lasserre-Pradère	4	18%	18	82%	0	0%	22
Lévignac	3	38%	5	63%	0	0%	8
Fontenilles	57	29%	138	69%	4	2%	199
La Salvetat	85	19%	328	75%	23	5%	436
Léguevin	139	23%	326	53%	148	24%	613
Plaisance-du-Touch	214	15%	1120	77%	117	8%	1451
Total CCGOT	502	18%	1935	71%	292	11%	2729



Répartition des ménages par nombre de personnes

Source : INSEE, recensement 2020

Commune	1 pers.		2 pers.		3 pers.		4 pers.		5 pers. ou +		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Mérenvielle	37	19%	67	35%	41	21%	35	18%	14	7%	194
Sainte-Livrade	27	24%	51	46%	15	13%	9	8%	9	8%	111
Lasserre-Pradère	122	20%	196	31%	131	21%	142	23%	33	5%	623
Lévignac	230	25%	312	34%	152	17%	165	18%	46	5%	904
Fontenilles	365	17%	685	32%	410	19%	505	24%	155	7%	2120
La Salvetat-Saint-Gilles	950	27%	1205	34%	587	17%	597	17%	183	5%	3522
Léguevin	1346	33%	1290	32%	671	16%	608	15%	164	4%	4079
Plaisance-du-Touch	2247	28%	2790	35%	1392	17%	1147	14%	481	6%	8057
Total CCGOT	5323	27%	6597	34%	3398	17%	3208	16%	1086	6%	19612



Parc de logements sociaux sur le Grand Ouest Toulousain par bailleur social

Source : inventaire des logements sociaux DDT31 - Année 2023 pour les communes de Plaisance, Léguevin, Fontenilles et La Salvetat / données communales pour les autres communes

Bailleur social	Plaisance- du-Touch	La Salvetat Saint-Gilles	Léguevin	Fontenilles	Lévignac	Lasserre- Pradère	Mérenvielle	Sainte- Livrade	CCGOT
PROMOLOGIS	637	103	49						789
ALTEAL	2	14	326	21	8	21			392
CITE JARDINS	16		112						128
LES CHALETs	508	149	7	159					823
ERILIA		20							20
Toulouse Métropole Habitat	119								119
MESOLIA	19		44	19					82
CDC Habitat	16	61	61						138
HLM La Vallée du Thoré	156		82						238
HLM Languedocienne	16	94	31						141
Autres	192		22	17					231
Total logements sociaux	1681	441	734	216	8	21	0	0	3101



CONTACT

habitat@grandouesttoulouseain.fr

