

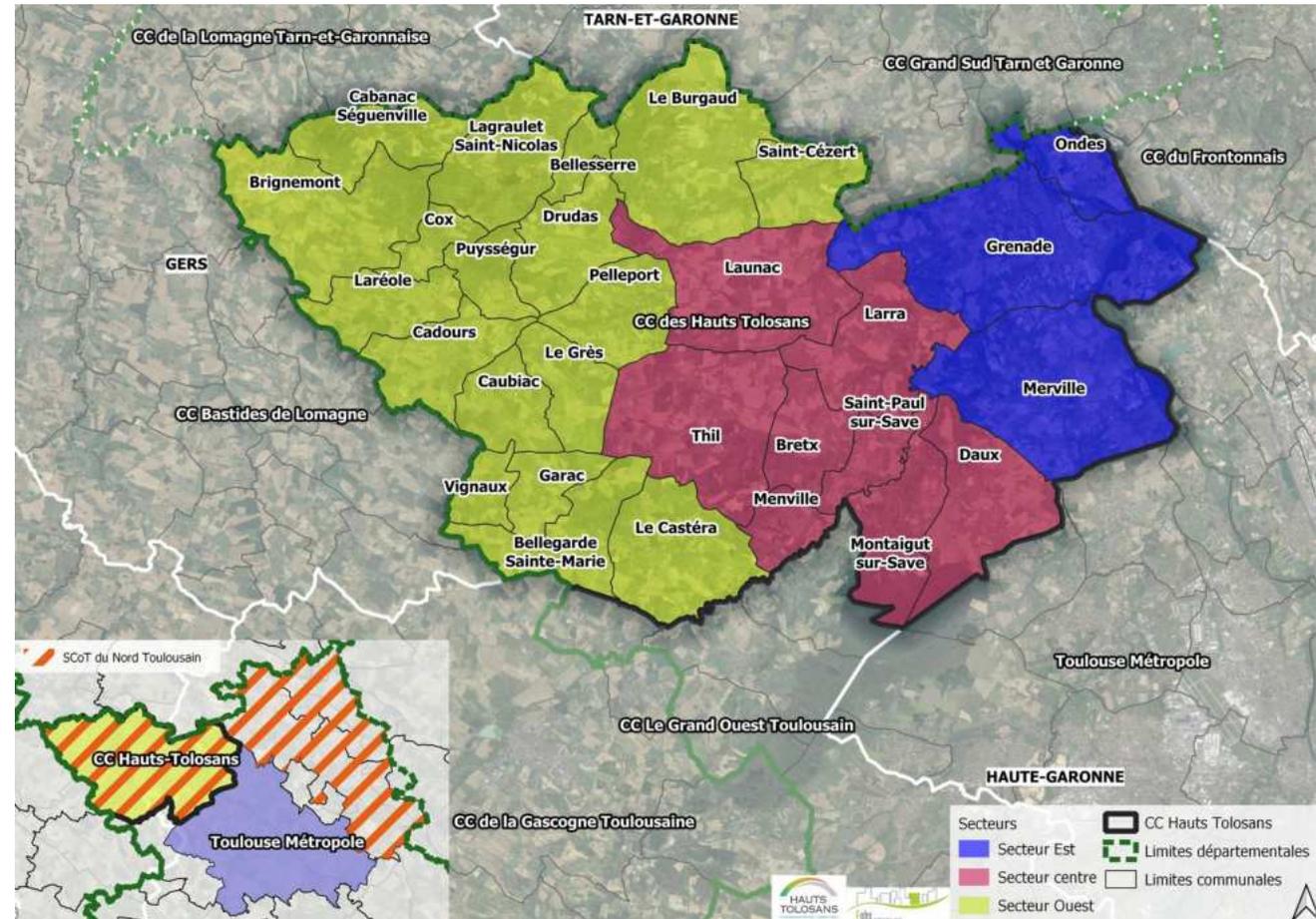
**Programme Local de l'Habitat 2025-2031
Communauté de Communes des Hauts Tolosans**

Bureau CRHH

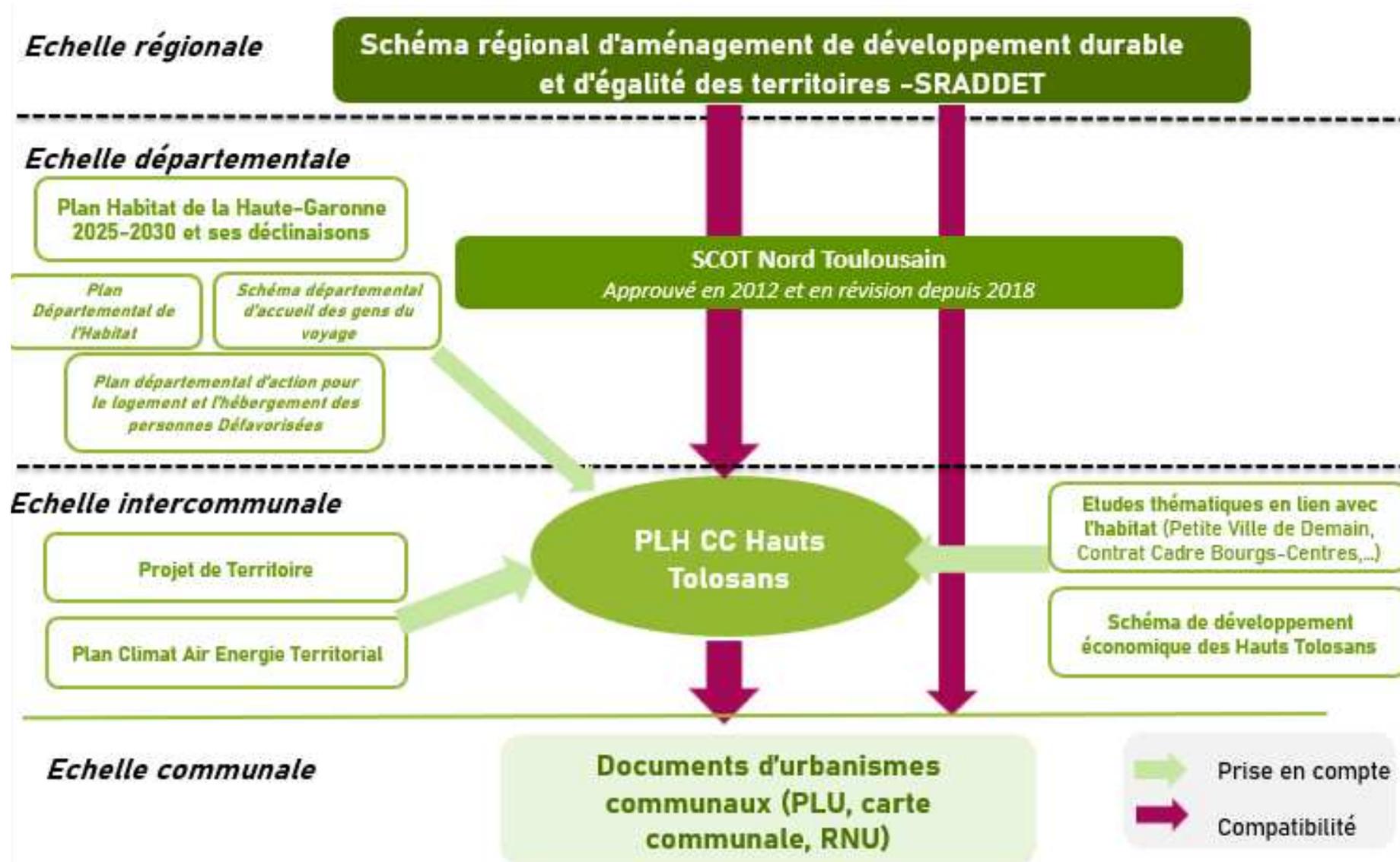
09 septembre 2025

Points de repères sur le territoire

- ⇒ La CC Hauts Tolosans, intercommunalité créée en 2017, suite à la fusion de 2 EPCI : CC des Coteaux de Cadours et CC de Save et Garonne
- ⇒ Un territoire rural de 29 communes avec des réalités territoriales différentes, entre une partie très urbanisée à l'Est et une partie plus rurale à l'Ouest
- ⇒ Un territoire qui a connu un fort développement sur sa partie Sud-Est par le desserrement de la métropole toulousaine



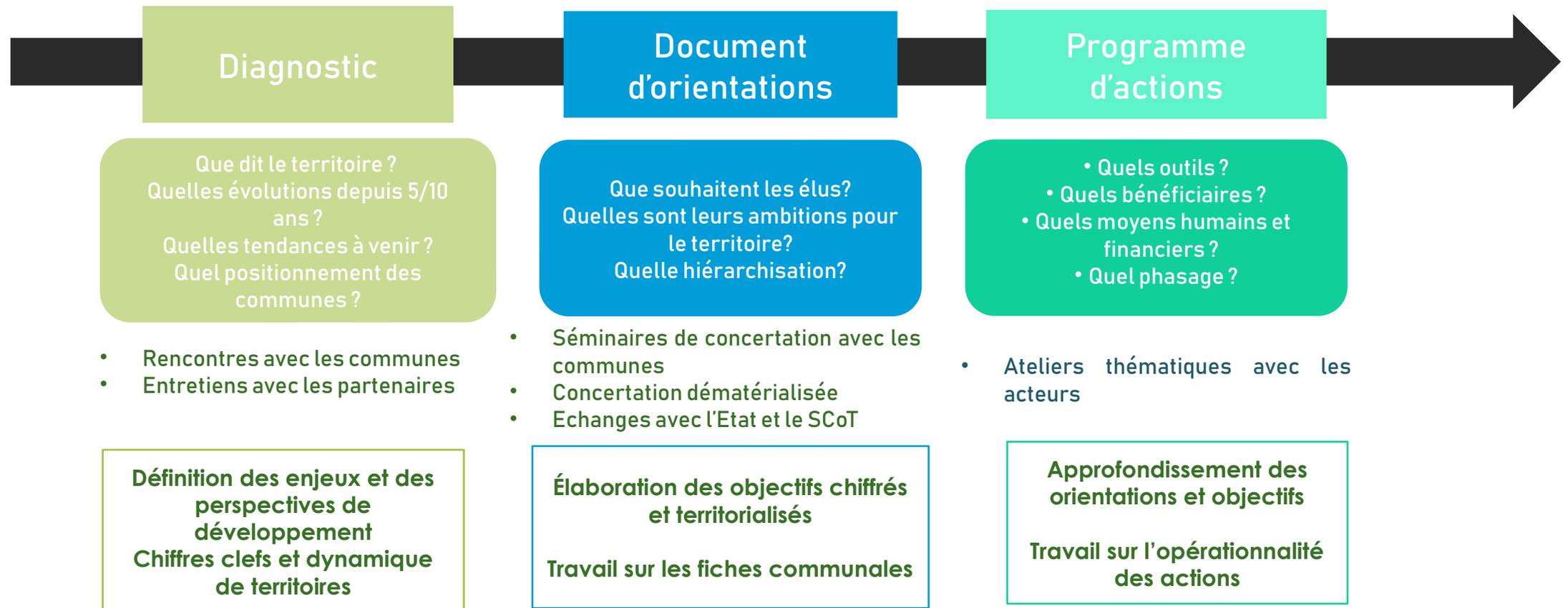
Un PLH au cœur des politiques d'aménagement, dans une approche systémique



Un PLH concerté avec les communes et les partenaires institutionnels et techniques

⇒ Un PLH élaboré entre Novembre 2022 et Janvier 2025

- Document coconstruit avec les partenaires et les élus à toutes les étapes



Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic

1

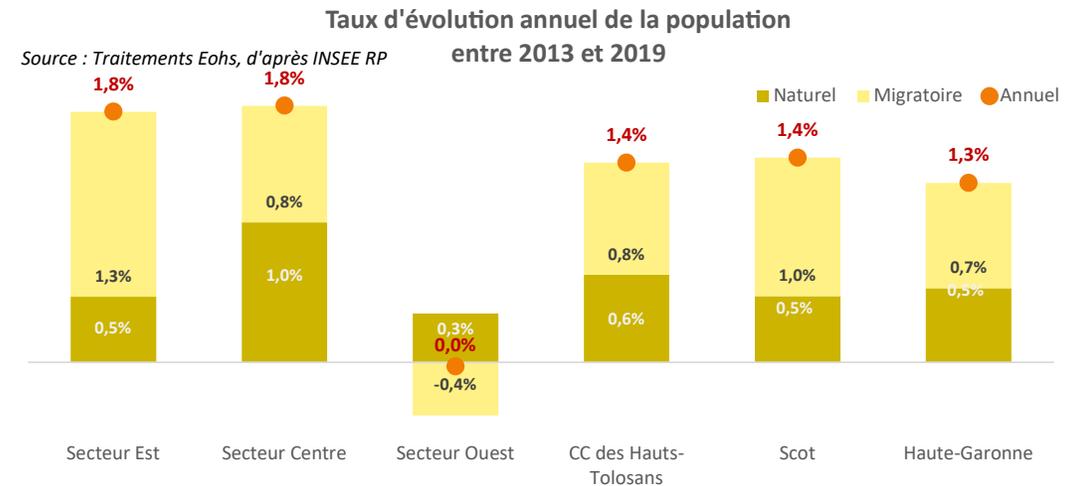
Maîtriser la croissance démographique et le développement du territoire

- ✓ Un territoire à la fonction résidentielle marquée et fortement polarisé en termes d'emploi
- ✓ Une croissance démographique dynamique portée à la fois par le solde migratoire et le solde naturel

Soutenir la mobilisation du parc existant comme vecteur d'attractivité

- ✓ Un parc de logements en centres anciens qui présente des enjeux de réhabilitation
- ✓ Un parc de logement vieillissant et potentiellement énergivore
- ✓ Un potentiel de vacance structurelle
- ✓ Des actions à amplifier en direction du parc existant pour une reconquête du parc

2



316 logements vacants privés depuis plus de 2 ans (LOVAC) (soit 2% du parc)

10% des ménages considérées en précarité énergétique face au logement
Estimation de 860 logements en étiquette E, F et G

700 logements privés potentiellement indignes

Les principaux enseignements et enjeux issus du diagnostic

3

Continuer de produire mais différemment afin de répondre à l'enjeu de sobriété foncière

- ✓ Un volume de construction « irrégulier » tourné majoritairement vers l'individuel
- ✓ Une tendance à la diminution de la consommation foncière

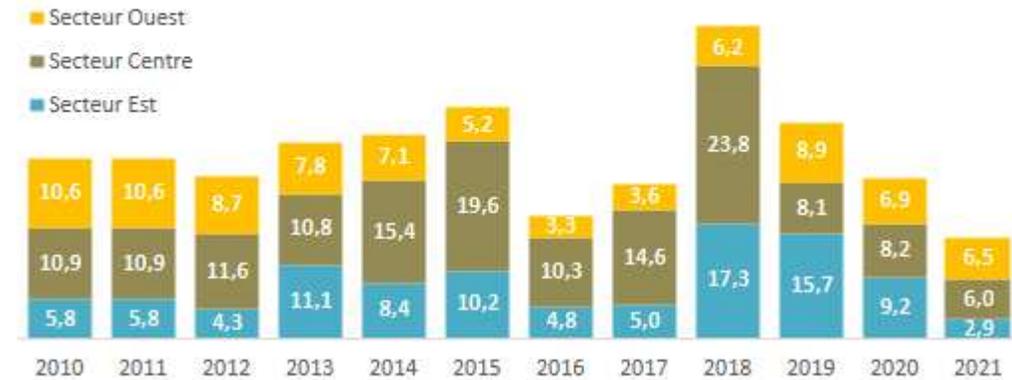
4

Accompagner et permettre les parcours résidentiels des ménages

- ✓ Un profil familial dominant mais une évolution sociologique des ménages (dessalement, vieillissement, décohabitation)
- ✓ Des signes de fragilités socio-économiques présents
- ✓ Une tension sur le marché foncier et un prix médian au m² élevé et qui augmente
- ✓ Une offre locative sociale réduite et inégalement répartie
- ✓ Des difficultés d'accès au logement pour les primo-accédants

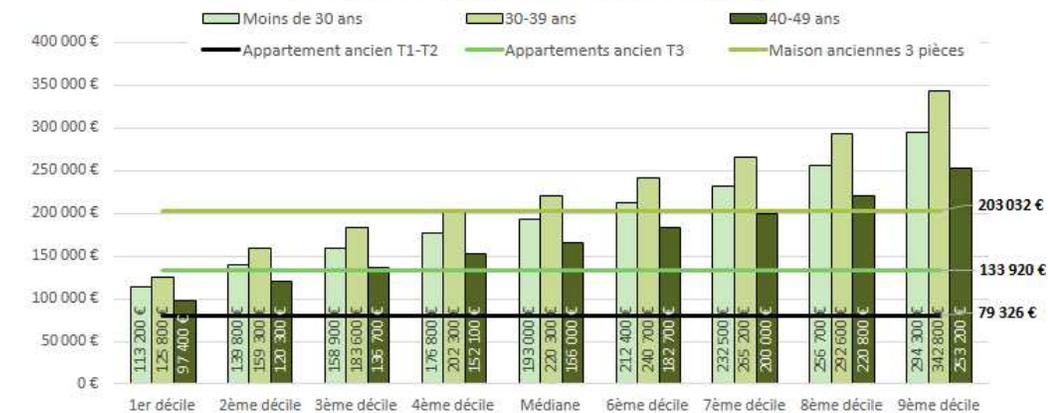
Consommation d'espaces NAF pour de l'habitat entre 2009 et 2021 à l'échelle de la CC des Hauts Tolosans (en ha)

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

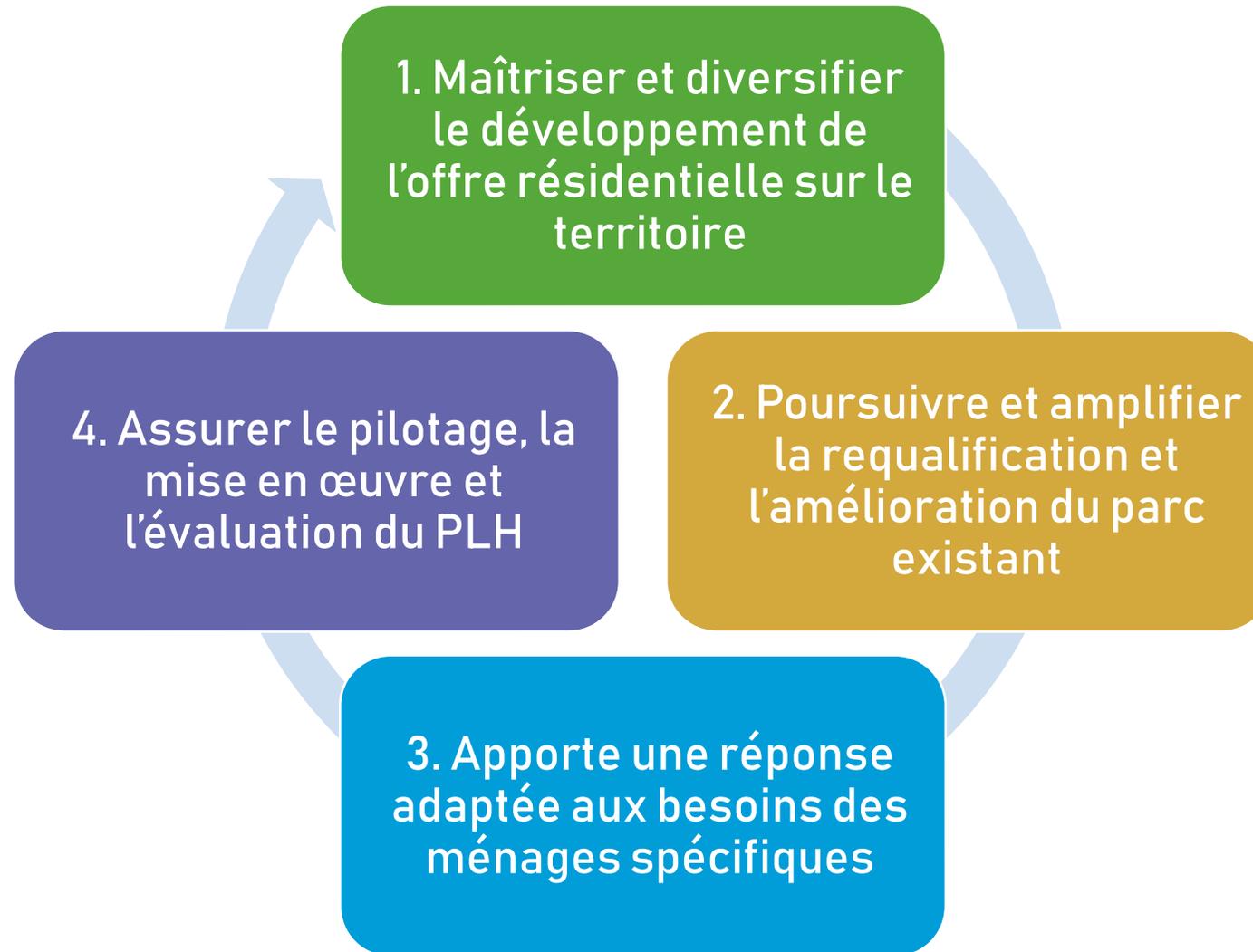


Source : TraitementsEOHS

Capacité d'acquisition des couples sans enfant

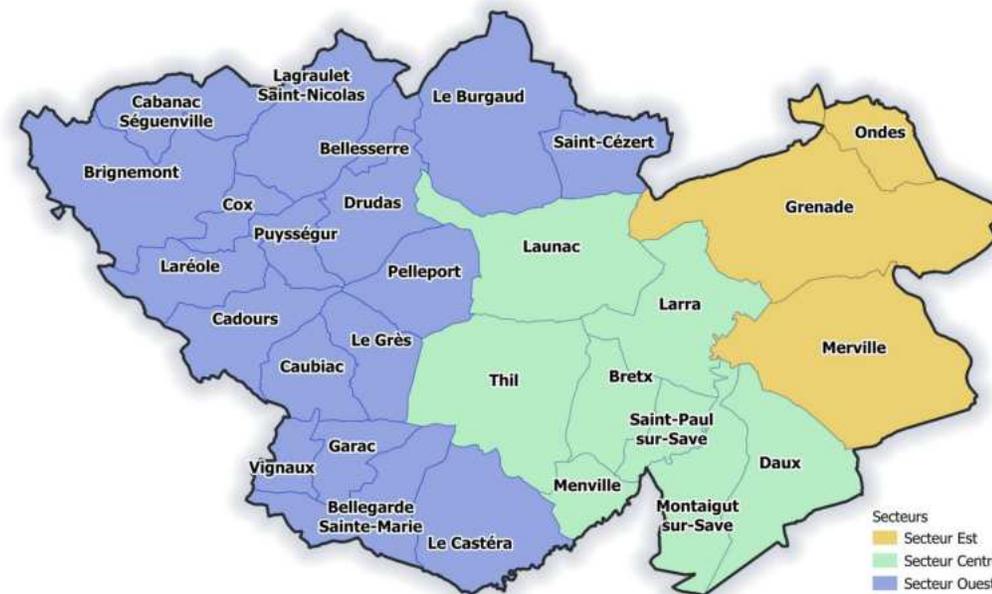


Les 4 orientations stratégiques du PLH de la de la CCHT pour les six prochaines années



Des perspectives de développement volontaristes et réalistes

	Objectifs PLH 2025-2031				Logements commencés / an sur 2016-2021 (source SIT@del)
	Volume de production de logements neufs	Volume de sortie de vacance	Volume total de logements	Soit par an	
Secteur Est	389	55	444	74	88
Secteur Centre	611	22	633	106	91
Secteur Ouest	383	39	422	70	25
CC Hauts Tolosans	1383	116	1499	250	225



⇒ Objectifs 2025-2031 : 250 logements par an dont 231 logements neufs / an et 19 logements vacants / an à remettre sur le marché

- 55% de la production attendue sur les polarités, dont 19% à Grenade
- Remettre près de 40% de la vacance structurelle sur le marché soit environ 115 logements sur la durée du PLH
- Soit un impact démographique de l'ordre de 1,3% / an sur 2025-2031 soit environ 3 200 habitants supplémentaires

Une diversification et une orientation de la production au service de la mixité sociale

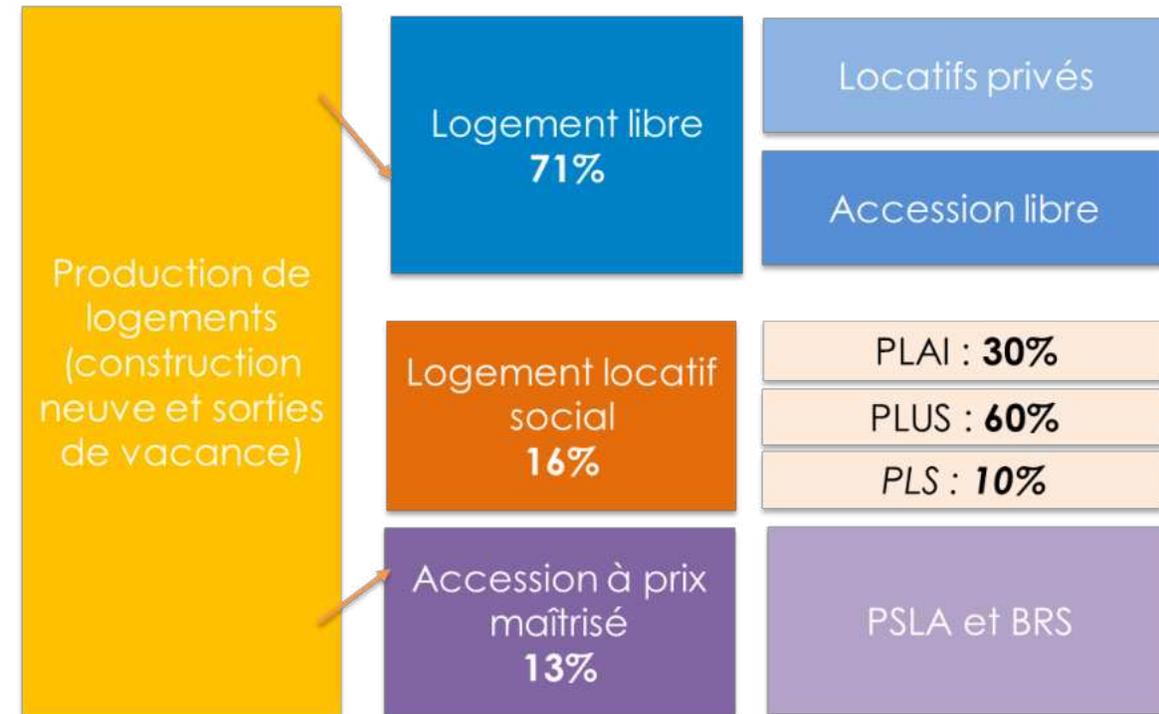
⇒ Objectifs de production de logements sociaux

- Pour les centralités du SCoT en vigueur (Grenade, Cadours, Montaignut-sur-Save, Daux et Merville), un ratio minimum de 20% de logements locatifs sociaux
- Pour les autres secteurs et communes, un ratio de 10% des logements sociaux globalisé afin de permettre l'émergence de projets

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

⇒ Objectifs de production de logements en accession abordable

- 20% de la production attendue



Une déclinaison des orientations en 13 actions thématiques

13 actions :

- Calibrées financièrement
- Echelonnées dans le temps
- Identifiées par des indicateurs de suivi

Des fiches-communes :

- Chiffres-clefs
- Objectifs quantitatifs et qualitatifs
- Potentiels d'urbanisation

Orientations	Actions
Orientation 1. Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle sur le territoire	Action n°1 : Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et proposer une offre de qualité
	Action n°2 : Etablir et porter une stratégie foncière
	Action n°3 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale de qualité
	Action n°4 : Développer une offre en accession abordable
Orientation 2. Poursuivre et amplifier la requalification et l'amélioration du parc existant	Action n°5 : Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d'amélioration et de rénovation de l'habitat
	Action n°6 : Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance
	Action n°7 : Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité
Orientation 3. Apporter une réponse adaptée aux besoins des ménages spécifiques	Action n°8 : Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap
	Action n°9 : Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes
	Action n°10 : S'assurer de disposer d'une offre suffisante pour les ménages en grande précarité
	Action n°11 : Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins
Orientation 4. Assurer le pilotage, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH	Action n°12 : Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH
	Action n°13 : Evaluer le PLH

Des actions pour maîtriser et diversifier l'offre

Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié

Traduire de manière opérationnelle le PLH dans les PLU

Elaborer un « référentiel qualité » urbaine et environnementale pour s'assurer de la qualité des projets et de leur insertion

Formaliser une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite des objectifs du PLH

Traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière

Mettre en place un observatoire du foncier afin de permettre de repérer, au moment de leur mise en vente, les opportunités qui présentent un intérêt pour les communes (suivi DIA)

Favoriser le développement d'une offre locative sociale de qualité

Faciliter la production en mobilisant les outils de l'urbanisme

Soutenir le développement du logement social via une aide financière à l'acquisition-amélioration et via la garantie d'emprunt

Développer le locatif abordable par le biais du conventionnement Anah

Produire une offre abordable en accession abordable

Informier et conseiller les ménages accédants sur les dispositifs d'aides et les types de produits existants

Soutenir financièrement l'accession abordable des ménages dans l'ancien, nécessitant des travaux, PSLA ou BRS

Des actions pour promouvoir la rénovation du parc existant

Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d'amélioration et de rénovation de l'habitat

Envisager la mise en œuvre d'un dispositif communautaire en faveur de l'amélioration du parc privé – Pacte Territorial

Accompagner et soutenir financièrement les ménages dans leurs travaux d'amélioration thermique et technique

Informier, conseiller et orienter les habitants sur tous leurs sujets de rénovation

Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance

Réaliser une enquête auprès des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans

Mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité

Sensibiliser/former les élus sur la question de l'habitat indigne en s'appuyant sur les ressources existantes et l'outil Signal Logement

Mettre en place le Permis de Louer ciblé sur un ou des périmètres spécifiques

Renforcer la sensibilisation et l'information auprès des habitants

Des actions pour déployer et adapter l'offre en logement pour les publics spécifiques

Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap

Apporter une aide financière à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap pour les propriétaires
Communiquer sur les aides à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap
Développer une offre innovante
Mettre en réseau les acteurs

Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes

Relayer via les communes l'information relative aux dispositifs d'aides existantes
Assurer une production en petites typologies dans le parc social (T1/T2) pour répondre aux jeunes
Développer des solutions diversifiées notamment dans le parc privé

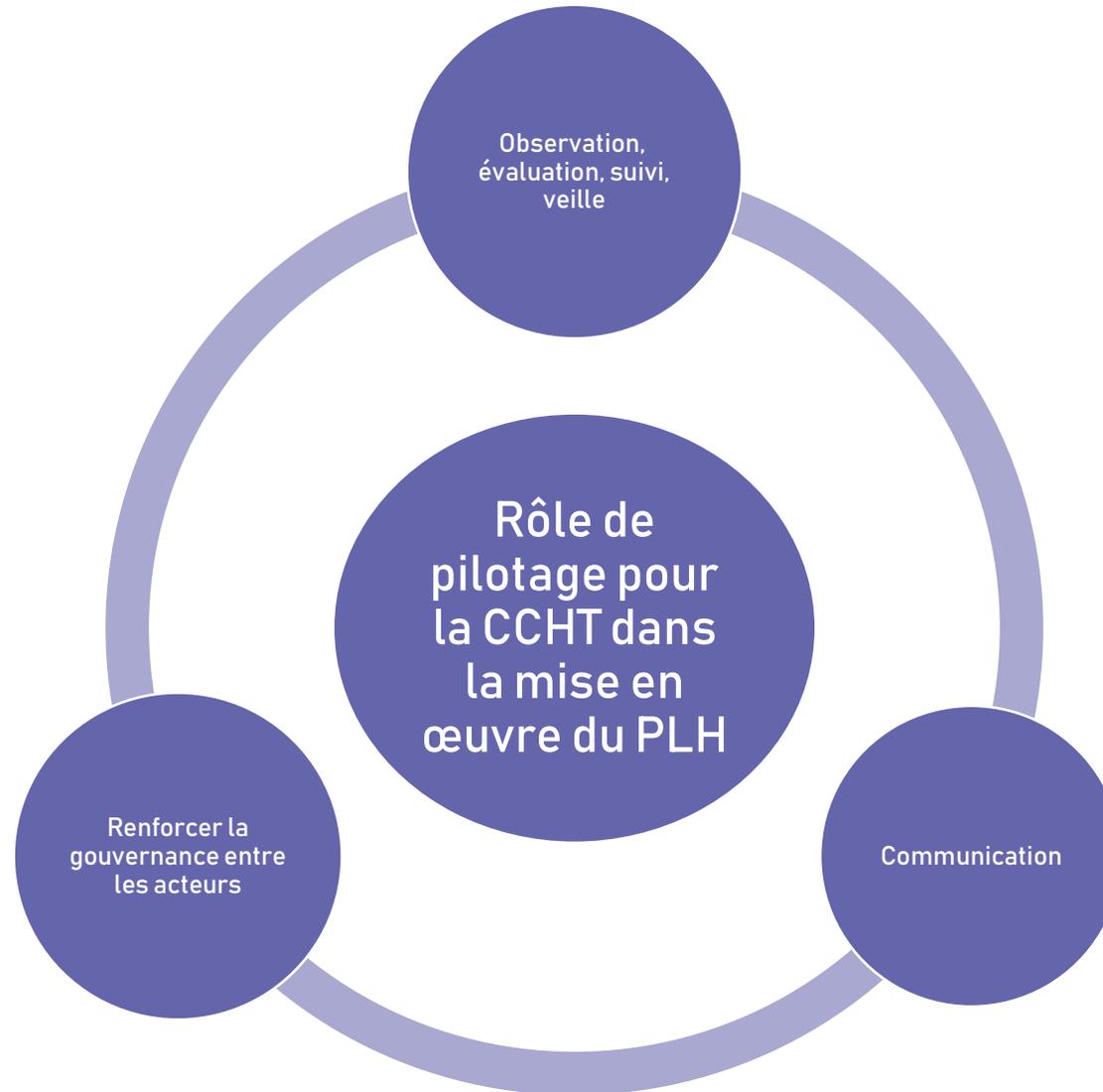
S'assurer de disposer d'une offre suffisante pour les ménages en grande précarité

Déployer davantage et promouvoir l'intermédiation locative (IML)
Développer l'offre en PLAi adapté sur le territoire
S'interroger sur le besoin de créer des logements d'urgence au niveau intercommunal

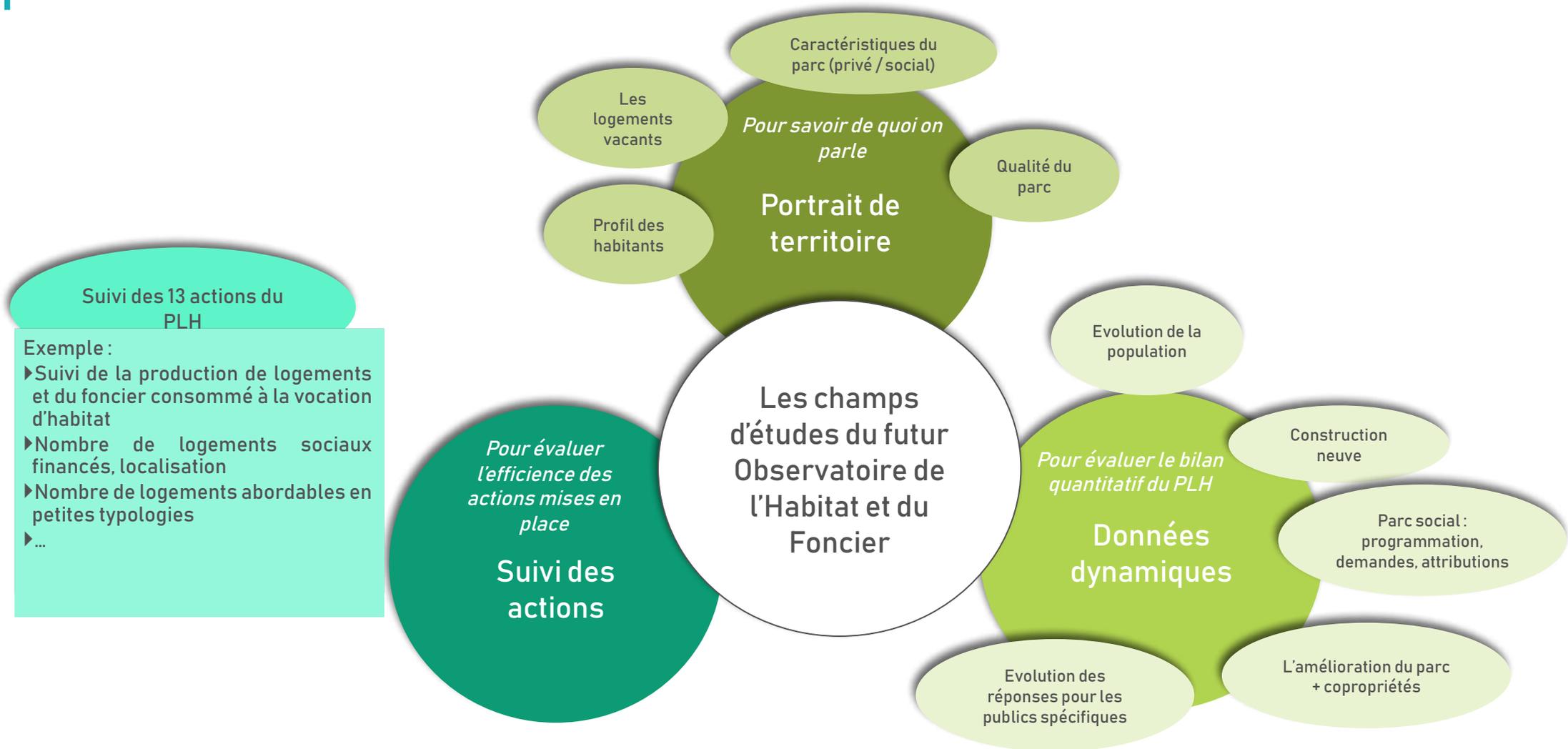
Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins

Suivre les obligations fixées par le SDAHGV (aire d'accueil de 20 places à Merville + 20 places en solutions d'ancrage)

Des actions pour assurer le rôle d'animation et de pilotage de la politique habitat



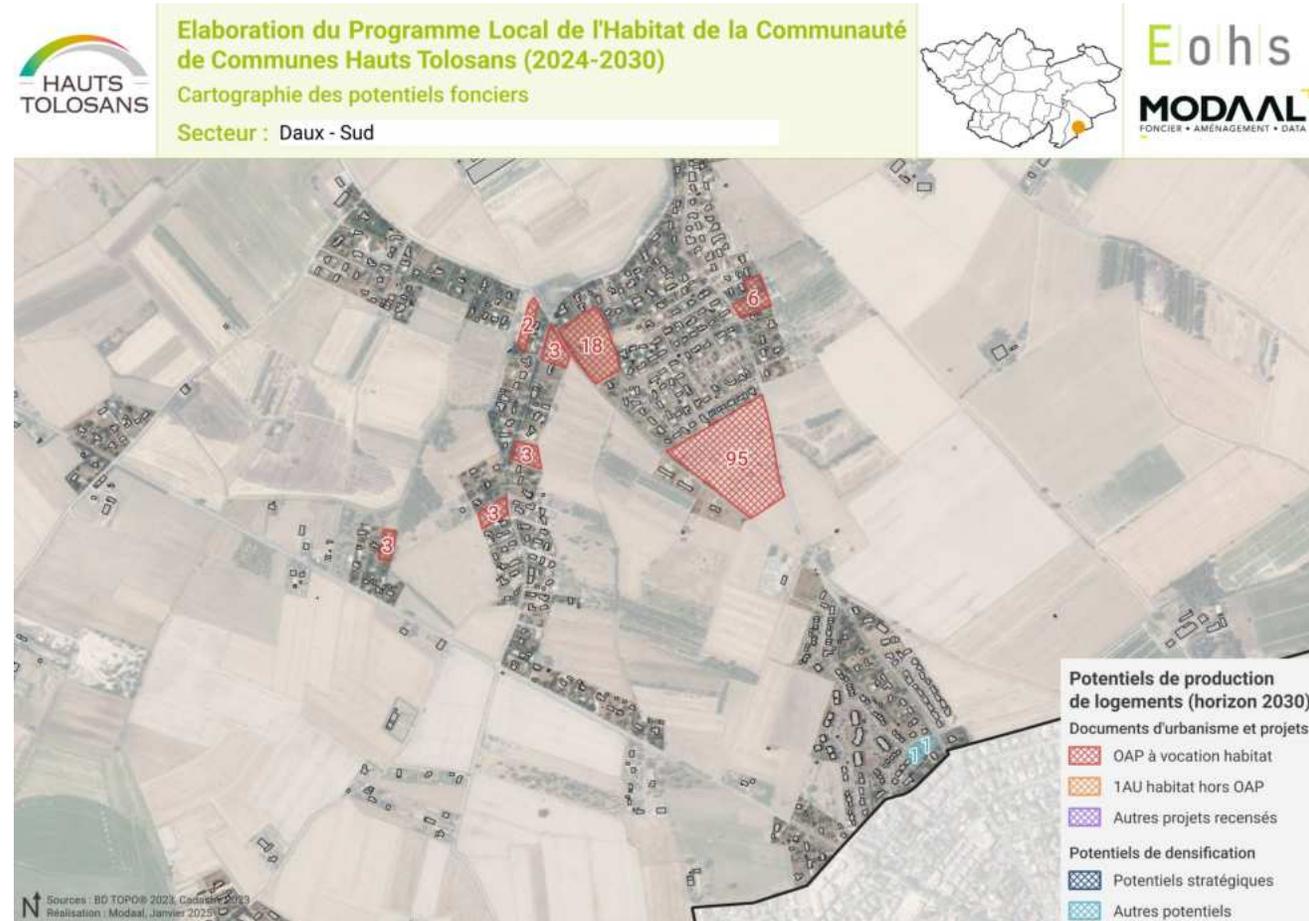
Des indicateurs de suivi adaptés pour évaluer la politique Habitat



Le référentiel foncier : outil de déclinaison au niveau communal du Programme Local de l'Habitat

⇒ Le référentiel foncier constitue la feuille de route commune à la CCHT et à chaque commune, actualisé chaque année

- Des données de cadrage permettant de dresser un portrait communal (démographie, parc de logement, dynamique de production, évolution des marchés immobiliers) dans un contexte plus large (secteur et CCHT).
- Les objectifs partagés de production de logements globaux et sociaux au titre du PLH 2025-2031
- Les zones foncières potentiellement mutables



Synthèse du programme d'actions 2025-2031

Actions	Budget	ETP
Action n°1 : Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et proposer une offre de qualité	/	0,1 ETP
Action n°2 : Etablir et porter une stratégie foncière	/	0,2 ETP
Action n°3 : Favoriser le développement d'une offre locative sociale de qualité	230 000 €	0,05 ETP
Action n°4 : Développer une offre en accession abordable	300 000 €	0,05 ETP
Action n°5 : Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d'amélioration et de rénovation de l'habitat	220 000€	0,1 ETP
Action n°6 : Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance	/	0,15 ETP
Action n°7 : Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité	/	0,1 ETP
Action n°8 : Répondre aux besoins liés au vieillissement et au handicap	240 000€	0,05 ETP
Action n°9 : Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes	/	0,05 ETP
Action n°10 : S'assurer de disposer d'une offre suffisante pour les ménages en grande précarité	/	0,05 ETP
Action n°11 : Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins	/	Agent déjà en place
Action n°12 : Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH	/	0,2 ETP
Action n°13 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de la CCHT	120 000€	
Total	990 000€	1,1 ETP

Nous contacter

Romain LOUYS

Manager

romain.louys@habitat-territoires.com

06 17 05 88 15

Maud HABECHAN

Chargée d'études Conseil

maud.habechian@habitat-territoires.com

06 17 68 73 14