

2025-2030

Présentation Sico ou page blanche ?

EDITO

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	5
I Une dynamique d'accueil toujours forte, accompagnée de mutations dans la structure de la population	5
II Evolution et structure du parc	15
III Occupation du parc et marchés immobiliers.....	27
IV L'accès au logement et l'adaptation de l'habitat aux besoins spécifiques de certains ménages.....	45
V Diagnostic foncier	53
Enjeux identifiés.....	55
ORIENTATIONS STRATEGIQUES	56
Orientation 1 : Renforcer la diversité socio-démographique des ménages.....	56
Orientation 2 : Accompagner les ménages vers et dans le logement	61
Orientation 3 : Promouvoir la qualité d'usage et environnementale de l'habitat	64
PROGRAMME D'ACTION	66
COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	96
GLOSSAIRE.....	97

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le territoire du Sicoval, à l'image de l'agglomération toulousaine, attire chaque année de nombreux nouveaux habitants. Ce dynamisme démographique ne doit cependant pas masquer les évolutions en cours tels que le ralentissement de la croissance démographique ou le vieillissement de la population (+ 58 % de seniors entre 2008 et 2019) et les défis qu'elles engendrent.

Malgré le volontarisme des précédents PLH du Sicoval, le territoire a connu ces dernières années, comme au plan national, un fort ralentissement de la production de logements : moins de 800 logements ont été autorisés chaque année en moyenne sur la période 2017- 2024, au lieu de l'objectif de 1 000 logements fixé dans le précédent PLH.

1,6 % de croissance de démographique entre 2015 et 2021

13 % de logements locatifs sociaux sur le territoire, part qui stagne depuis plusieurs années

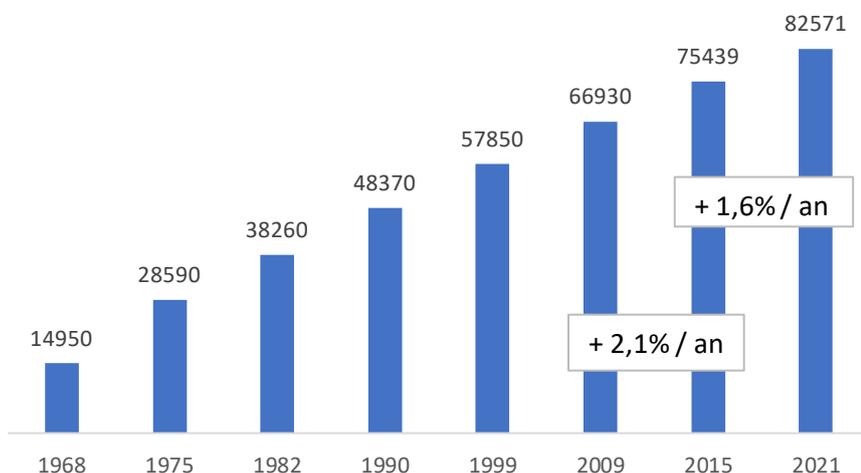
Moins de 10 % de logements en accession abordable autorisés entre 2017 et 2024

I Une dynamique d'accueil toujours forte, accompagnée de mutations dans la structure de la population

I.1 Un rythme de croissance démographique soutenu

Le Sicoval compte 82 571 habitants au 1^{er} janvier 2021¹. Entre 2015 et 2021, la population s'est développée à un rythme soutenu et a accueilli un peu plus de 7 000 habitants supplémentaires soit une croissance moyenne de 1 189 habitants par an entre 2015 et 2021.

Cette dynamique de croissance n'est pas nouvelle : la population du Sicoval a été multipliée par cinq en cinquante ans. Si le plus fort de la croissance s'est déroulé dans les années 1970 en lien avec le développement du territoire, la période récente ancre à nouveau le Sicoval dans une dynamique de croissance élevée, avec cependant une tendance au ralentissement sur les dernières années.



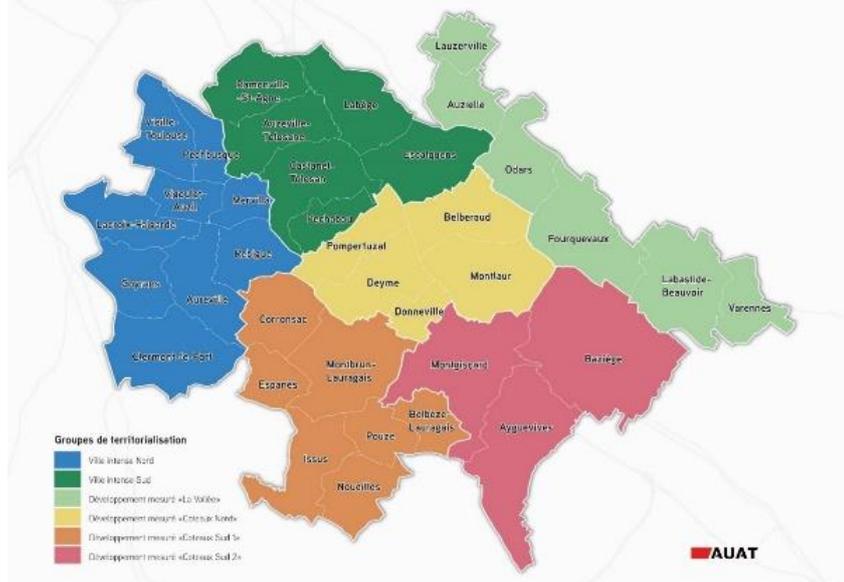
Source : INSEE

A l'échelle des cinq intercommunalités qui composent la grande agglomération toulousaine, le Sicoval enregistre la seconde plus forte croissance démographique entre 2015 et 2021 avec un taux de croissance annuel de 1,6%/an, derrière le Grand Ouest Toulousain (1,7 % / an), mais devant les Coteaux de Bellevue (+1,3 %), Toulouse Métropole (+1,3 %) et le Muretain Agglo (+1,1 %).

Si tous les secteurs de l'armature territoriale du Sicoval ont connu un accroissement de la population, celui-ci s'est produit selon des rythmes différents. Les secteurs la Vallée et Coteaux Nord sont ceux où la croissance a été la plus forte, dépassant +2 % par an. Dans les secteurs Ville Intense Sud, Ville Intense Nord

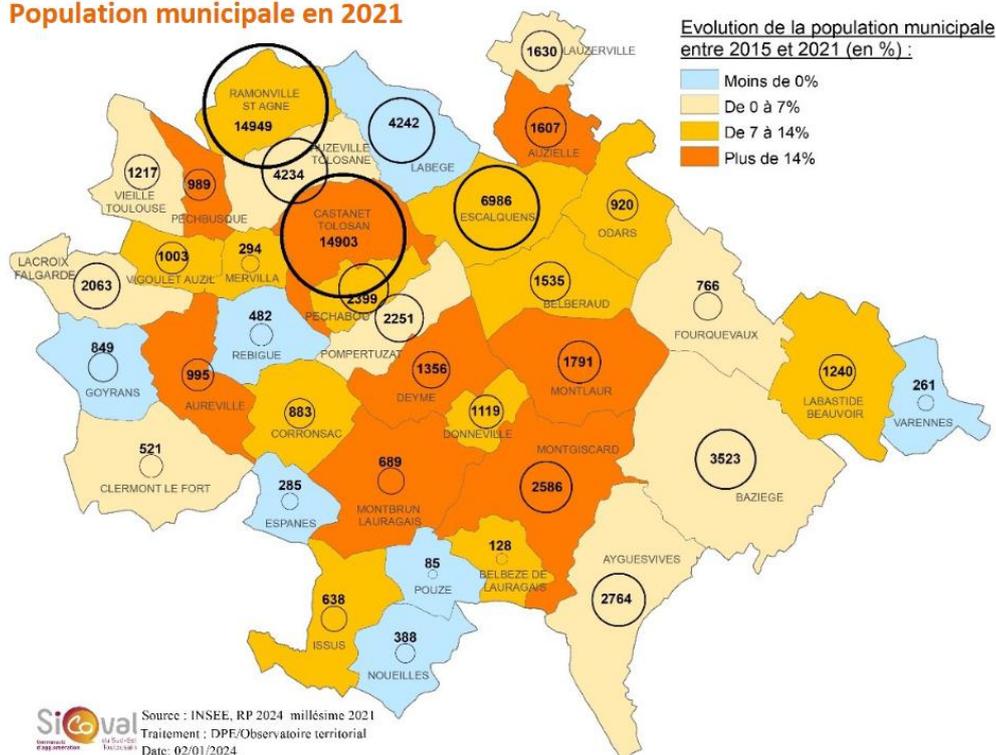
¹ Population municipale

et Coteaux Sud 2 la croissance a été plus modérée (respectivement +1,6 %, +1,5 % et +1,5 % par an). Seul le secteur des Coteaux Sud 1 a connu une croissance plus modeste (+0,9 % / an).



Ce dynamisme est partagé à l'échelle de la majorité des communes. Sur les 36 communes qui composent le Sicoval, 29 ont connu une augmentation de leur population entre 2015 et 2021 allant jusqu'à dépasser les 3 % / an pour Montlaur, Deyme, Auzielle, Pechbusque et Montgiscard. A l'inverse, la population a diminué à Espanès, Labège, Goyrans, Rebigue, Noueilles, Pouze et aux Varennnes.

Population municipale en 2021



En nombre d'habitants, la commune de Castanet-Tolosan a accueilli 29 % de la croissance du Sicoval sur la période 2015-2021 (2 070 habitants). Puis, ce sont les communes les plus peuplées qui ont connu les plus fortes croissances : Ramonville Saint-Agne (+1 120 habitants) et Escalquens (+571). Malgré un nombre

d'habitants plus faible (moins de 2 500 habitants), les communes de Deyme et Montlaur se distinguent par leur croissance élevée, respectivement +310 et +473 habitants.

I.2 Une croissance portée par les migrations résidentielles

La croissance démographique du Sicoval s'explique principalement par son attractivité résidentielle. Au cours de la dernière décennie, 77 % du gain d'habitants résulte de ménages ayant emménagé dans le territoire alors que le solde naturel, qui représente la différence entre le nombre de naissances et de décès, n'explique que 23 % de la croissance.

Un solde naturel toujours excédentaire mais en diminution

A partir de 2010 et après une décennie de stabilité, le nombre de naissances a progressé pour se stabiliser entre 750 et 800 naissances par an. Après la baisse observée en 2020 liée au contexte sanitaire, le nombre de naissances a augmenté en 2021 (824 naissances, +7 % en un an), et même atteint son plus haut niveau depuis 1999.

A l'image du contexte national, le vieillissement de la population se traduit par une augmentation du nombre de décès. Cependant, le solde naturel reste positif mais atteint son niveau le plus bas depuis 1999. Les évolutions récentes seront à suivre afin d'identifier si une nouvelle tendance est à l'œuvre.

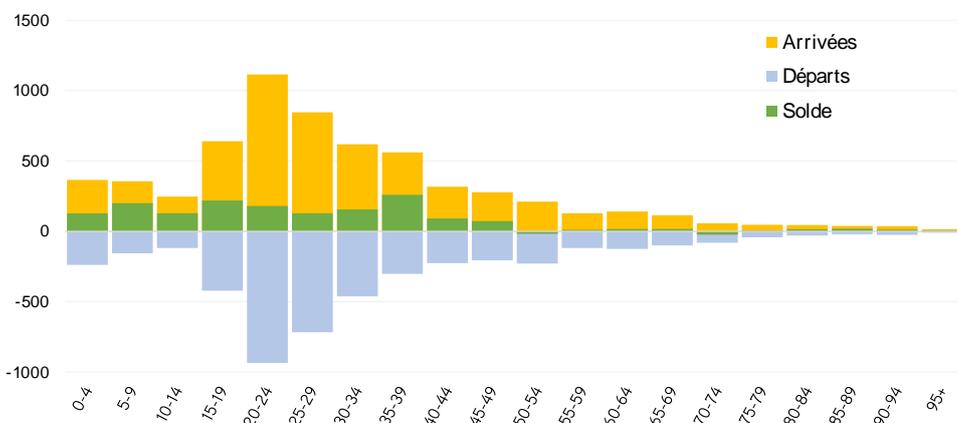
Une attractivité du territoire qui s'accroît

Entre 2008 et 2019, le Sicoval a gagné, en moyenne, 1 050 habitants par an par le jeu des entrées et sorties du territoire. Cette attractivité a doublé au cours de la période récente (entre 1999 et 2008, le territoire n'accueillait que 520 nouveaux habitants par an via les migrations). A l'échelle de la grande agglomération toulousaine, le Sicoval fait partie des intercommunalités où le poids de la composante migratoire dans la croissance démographique est le plus élevé, juste après les Coteaux de Bellevue.

Les communes les plus peuplées sont celles qui accueillent le plus de « néo-sicovaliens », mais certaines communes semblent bénéficier d'une plus grande attractivité. Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan accueillent à elles deux la moitié des nouveaux arrivants alors qu'elles ne représentent que 36 % de l'ensemble de la population du Sicoval. Le regain d'attractivité du territoire observé par rapport à la décennie précédente est en partie porté par Castanet-Tolosan qui a accueilli 1 500 nouveaux entrants en 2019 contre 1 000 en 2013.

Arrivées/départs du Sicoval par âge

Source : Insee, RP2019. Migrations au cours de l'année 2018, hors échanges avec l'étranger



Le raisonnement sous le prisme du solde migratoire masque l'importance des flux d'entrées et de sorties. Au cours de l'année 2018, 6 530 nouveaux habitants se sont installés dans une commune du Sicoval et environ

5 550 ont fait le chemin inverse². Ainsi au cours d'une année, c'est 8% de la population qui s'est renouvelée uniquement via les parcours résidentiels.

Qui arrive sur le Sicoval ? Des jeunes vivant seuls et des actifs en famille

Les arrivées (comme les départs) se font à tous les âges, mais contrairement à d'autres territoires, le solde migratoire est bénéficiaire ou neutre pour toutes les tranches d'âges.

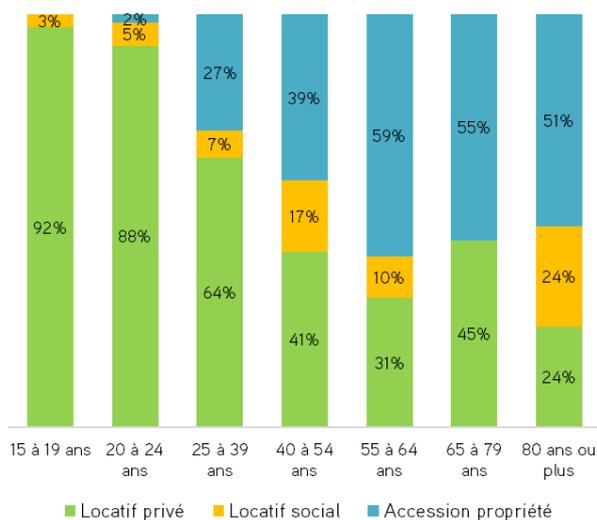
De part la présence de plusieurs établissements d'enseignement supérieur et sa proximité avec le site universitaire de Rangueil, le Sicoval accueille une majorité de jeunes adultes : 42 % des entrants sont âgés de 15 à 30 ans. En lien avec cette attractivité auprès des jeunes, parfois primo décohabitants, les ménages d'une seule personne représentent la moitié des arrivants.

Néanmoins, les familles avec enfant(s) représentent une part non négligeable des arrivées (26 %, soit 834 ménages). Plus de la moitié de ces nouveaux arrivants sont de jeunes familles (54 % des nouveaux ménages ont moins de 40 ans) avec des enfants potentiellement jeunes ou projetant d'agrandir leur famille.

Le parc locatif privé, et notamment les résidences étudiantes, confirme son rôle majeur dans l'accueil des nouveaux arrivants, principalement pour les ménages les plus jeunes (90 % pour les moins de 25 ans) mais également pour les ménages d'âge intermédiaire (58 % des 25-54 ans). L'accession à la propriété est la porte d'entrée dans le Sicoval pour un tiers de ces ménages d'âge intermédiaire. Elle devient en revanche majoritaire pour les ménages de plus de 55 ans s'installant dans une commune du Sicoval.

Statut d'occupation par âge

Source: Insee, RP2019. Migrations au cours de l'année 2018, hors échanges avec l'étranger



Près d'un arrivant sur deux résidait sur Toulouse Métropole (45 %) et 11 % étaient originaire d'une autre commune de la Haute-Garonne. Mais l'attractivité du Sicoval dépasse son seul environnement de proximité, deux nouveaux habitants sur cinq arrivant d'une autre région que l'Occitanie (37 %).

Qui quitte le Sicoval ? Des départs au profit de la proximité

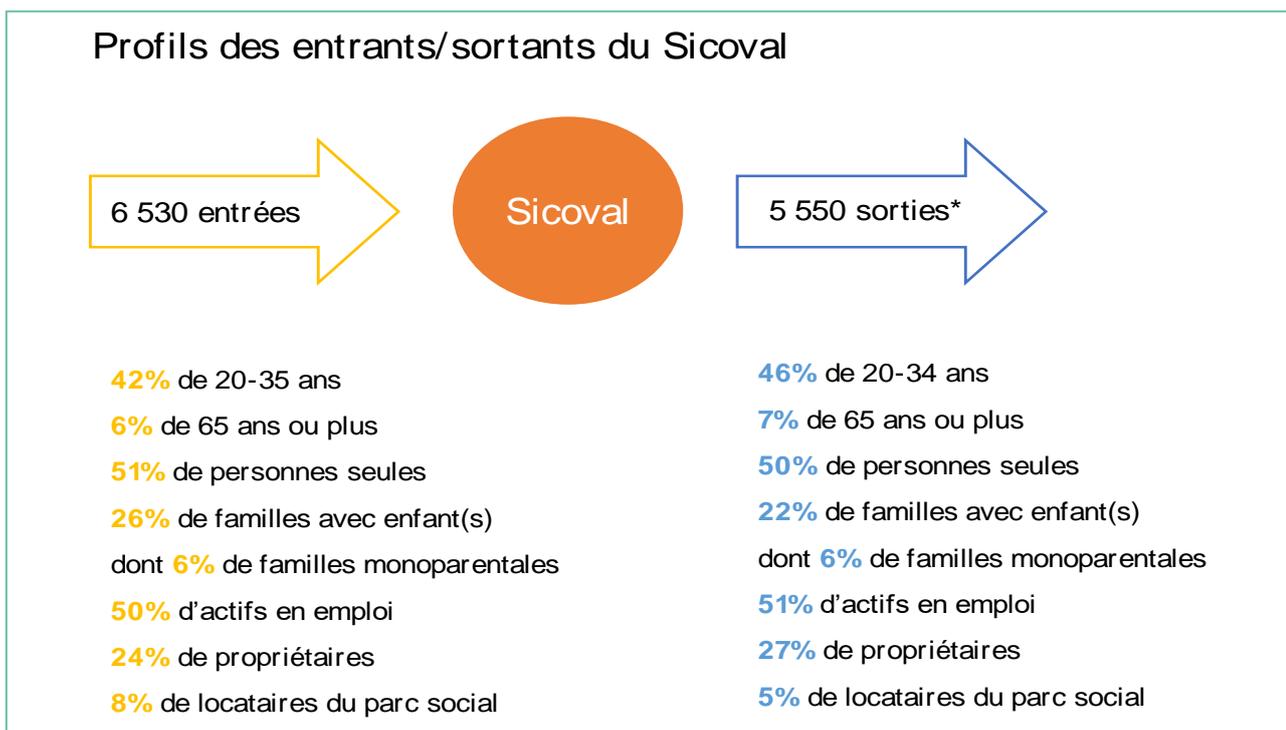
Les jeunes adultes, étudiants ou jeunes actifs (âgés de 15 à 30 ans), représentent la majorité des sortants du Sicoval (47 %). Ils déménagent principalement dans la ville de Toulouse et se logent dans le parc locatif privé (87 %).

² Le nombre de départs est une estimation AUAT. Les personnes ayant déménagé à l'étranger n'étant pas recensées, l'ensemble des départs est obtenu en déduisant du solde migratoire annuel apparent pour la période 2013-2019 le nombre total d'arrivées au cours de l'année 2018 (y compris arrivées de l'étranger).

Les ménages d'âge intermédiaire (30 à 45 ans), représentant un quart des sortants, quittent le Sicoval pour accéder à la propriété (49 % pour les couples avec enfant(s)). La cherté du marché immobilier du Sicoval, ne correspondant pas au budget de ces primo-accédants.

Les ménages plus âgés déménagent de même souvent au profit de la proximité et de l'accès à la propriété. A partir de 65 ans, les mobilités se font plus rares, à l'image de ce qui s'observe dans les autres territoires.

Le profil des sortants est donc proche de celui des entrants : des jeunes adultes âgés de 20 à 35 ans, des familles avec enfant(s), principalement en emploi. Mais ces départs se font dans des proportions moins importantes que les arrivées, le solde reste excédentaire.



A la demande du Sicoval, en 2020, une étude destinée à mesurer l'impact de la politique de l'habitat de l'intercommunalité et des communes sur le profil des habitants accueillis sur le territoire a été menée par l'AUAT. Elle a permis d'éclairer les effets de l'offre récente de logements aidés sur l'accueil et/ou le maintien des jeunes familles ainsi que des catégories sociales modestes.

Malgré la grande variété des facteurs influant sur l'évolution de la structure socio-démographique de la population (évolutions de l'occupation du parc de logements existants, dynamiques économiques, marché de l'emploi, offre de mobilité, équipements et services, cadre de vie, etc.), l'étude réalisée a révélé des effets notables directement liés aux politiques conduites en matière d'habitat.

En l'espace d'une dizaine d'années (2005-2015), l'offre récente de logements a joué un rôle important dans l'accueil de nouvelles populations. Grâce à l'accent mis sur la mixité de l'offre à travers le renforcement progressif de la production aidée (logements en accession abordable et en locatif social), elle a contribué à l'accueil et/ou au maintien des jeunes familles ainsi que des catégories sociales modestes pour de nombreuses communes.

Ce constat apparaît principalement dans les communes du secteur Ville Intense Nord (et avant tout Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan). Elles ressortent comme les villes d'accueil et/ou de maintien privilégiées des jeunes familles, des employés et ouvriers sur le Sicoval, en lien avec leur rôle de polarité (services, commerces, équipements) et la concentration de l'offre de logements aidés sur ce secteur (communes soumises à l'article 55 de la loi SRU).

Cependant, sur des communes de taille plus modeste, des opérations d'aménagement (notamment celles réalisées par le Sicoval) proposant une diversification de l'habitat, ont également permis de renforcer l'accueil et/ou le maintien des jeunes familles et des catégories sociales modestes qui avaient tendance à les quitter au profit de ménages plus âgés et plus aisés.

La production aidée a donc permis de contrebalancer la tendance à la diminution du nombre de jeunes familles et au vieillissement démographique.

Il convient toutefois de souligner que les efforts consentis en matière de mixité de l'offre doivent être entretenus afin de conserver le bénéfice des politiques menées. Certains constats tendent déjà à illustrer de possibles retournements (les produits en accession abordable type PSLA, connaissent en effet une élévation de leur prix lors d'une revente ou un vieillissement de leur propriétaire en cas de maintien dans les lieux) appelant une réflexion sur le développement de produits abordables plus pérennes. Le phasage des opérations d'accèsion est alors un point important pour offrir de façon étalée dans le temps des produits abordables. Il faut enfin rappeler, que le logement locatif est en mesure d'apporter par la pérennité de son statut, un renouvellement plus fréquent de la population en veillant à maintenir une diversité suffisante en matière de niveaux de loyers et de typologies.

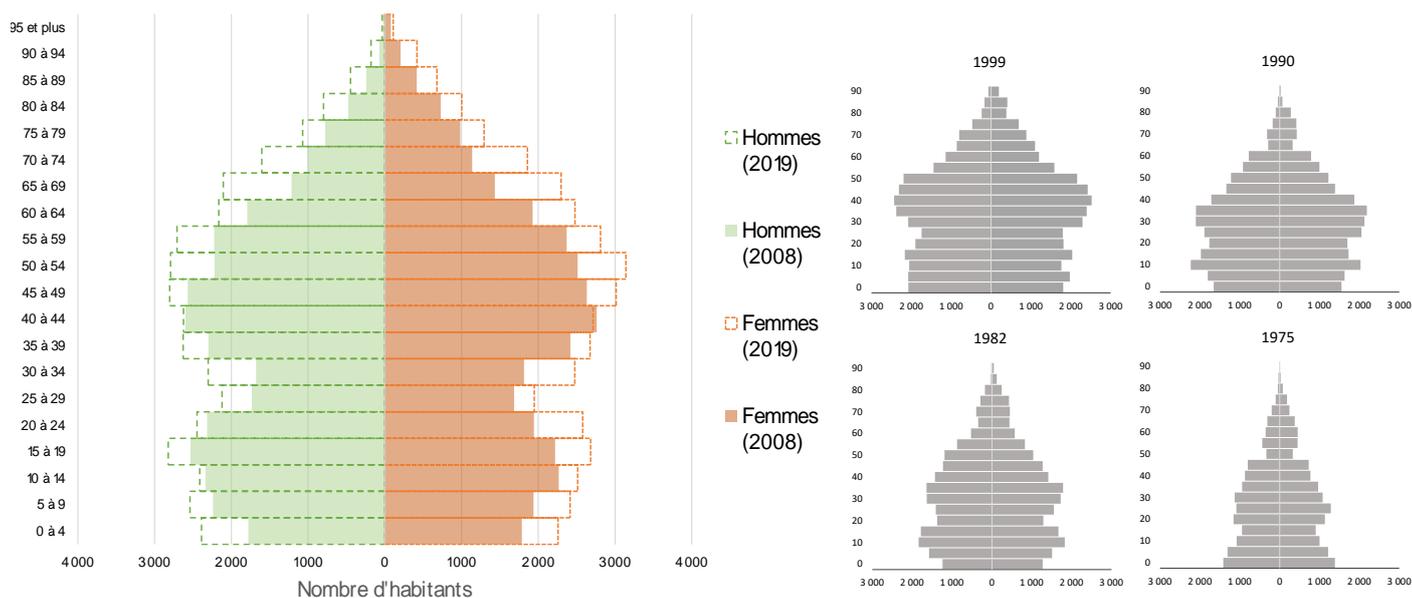
I.3 Evolution de la structure des ménages

La forme de la pyramide des âges du Sicoval illustre le caractère familial du territoire avec une majorité d'adultes âgés de 40 à 60 ans accompagnés d'enfants et d'adolescents. Le creux chez les 25-34 ans s'observe depuis les années 1980 et renvoie à des comportements migratoires spécifiques à cette tranche d'âge (mobilité importante) et communs à de nombreux territoires. L'augmentation progressive du nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus est un indicateur du vieillissement en cours de la population, en lien avec l'arrivée de la génération née pendant le baby-boom d'après-guerre dans cette tranche d'âge.

Une population jeune ...

Evolution de la pyramide des âges du Sicoval

Source : Insee



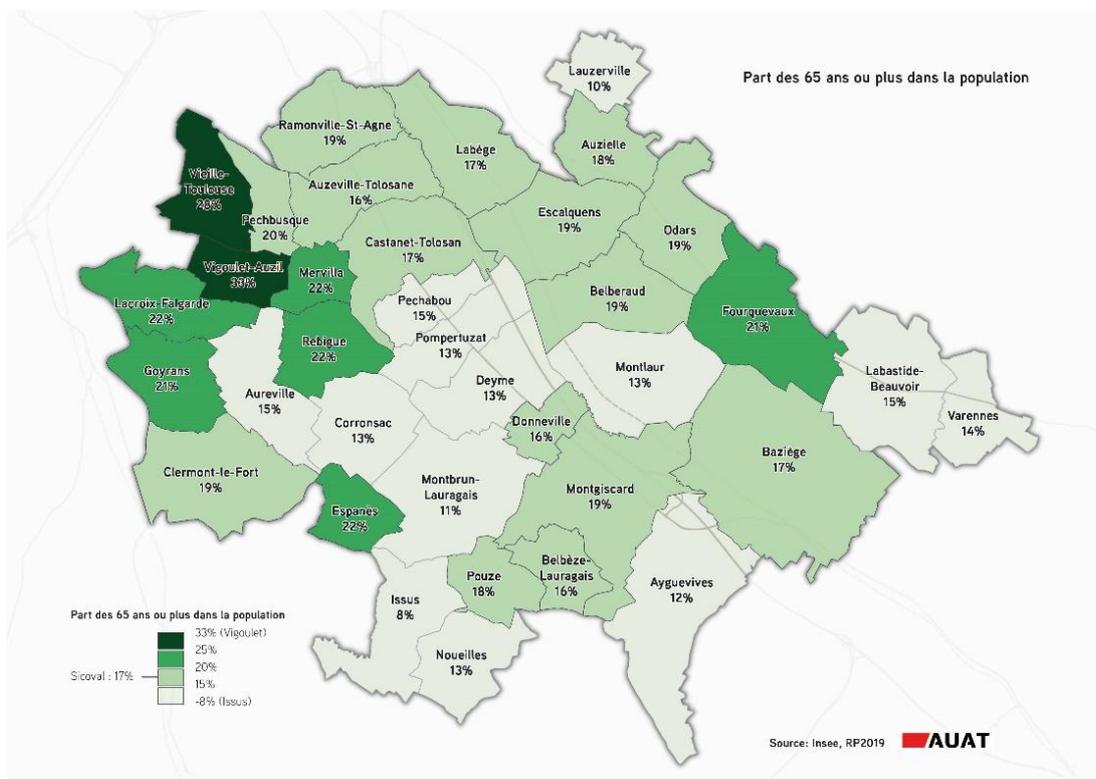
18 % des habitants ont moins de 15 ans, soit 14 500 habitants. Entre 2008 et 2019 leur nombre a progressé de 17 %, soit un rythme plus faible que pour l'ensemble de la population.

Les 15-29 ans représentent 18 % de la population. Ils recouvrent différents profils : étudiants mais également jeunes actifs profitant du dynamisme économique et des opportunités d'emplois offertes sur le territoire.

Les 30-44 ans sont 15 400 à résider sur le territoire, notamment des familles avec enfant(s) en bas âges, primo-accédantes. Après une diminution de la part de cette classe d'âge dans la population entre 1999 et 2012 (25 % en 1999 contre 19 % en 2012), la situation s'est stabilisée, avec un taux de 19% en 2019 (+1 900 habitants entre 2012 et 2019). Cette reprise est à mettre en relation avec la production de logements aidés (cf page 9) qui a favorisé le maintien et l'accueil de jeunes familles sur le territoire.

Les 45-64 ans représentent la tranche d'âge la plus importante avec 21 900 habitants soit 27 % de la population. Leur nombre a progressé mais à un rythme plus faible que celui de la population (+ 20 % en 11 ans). Il s'agit de la tranche d'âge qui compte le plus grand nombre d'actifs en emploi (80 % des 45-64 ans) et de propriétaires (74 %).

... mais confrontée au vieillissement

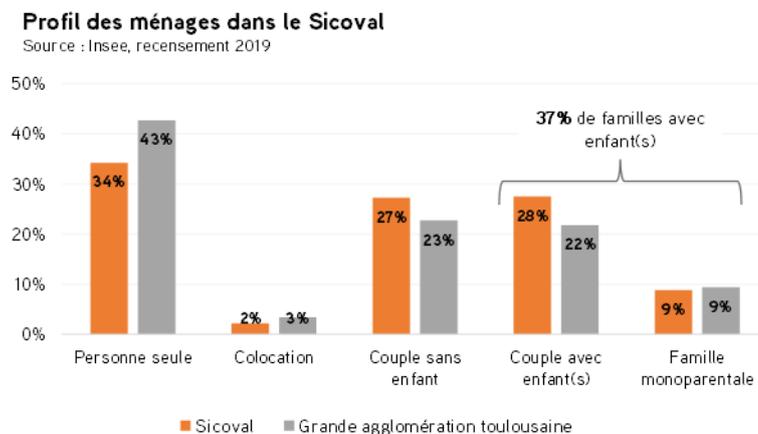


Le Sicoval compte 13 900 personnes âgées de 65 ans ou plus soit 17 % de la population. Il s'agit de la tranche d'âge qui a connu la plus forte augmentation depuis 2008, traduisant le vieillissement de la population en cours à l'échelle nationale et locale. Entre 2008 et 2019, le Sicoval compte 5 100 séniors supplémentaires soit une augmentation de 58 %.

A l'échelle des communes, c'est à Vigoulet-Auzil et Vieille-Toulouse que la part de séniors est la plus élevée, respectivement 33 % et 28 % de la population. Si le vieillissement s'observe dans toutes les communes, il est particulièrement marqué dans certaines. Le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus a été multiplié par deux entre 2008 et 2019 à Auzielle, Pechabou, Lauzerville et Escalquens. L'augmentation relative est également importante dans d'autres communes de plus petite taille telles que Pechbusque, Corronsac, Varenes ou Novailles.

Trois grands profils de ménages cohabitent

La population du Sicoval se décompose en trois grands types de ménage : les personnes seules, les familles avec enfant(s) et les couples sans enfant.

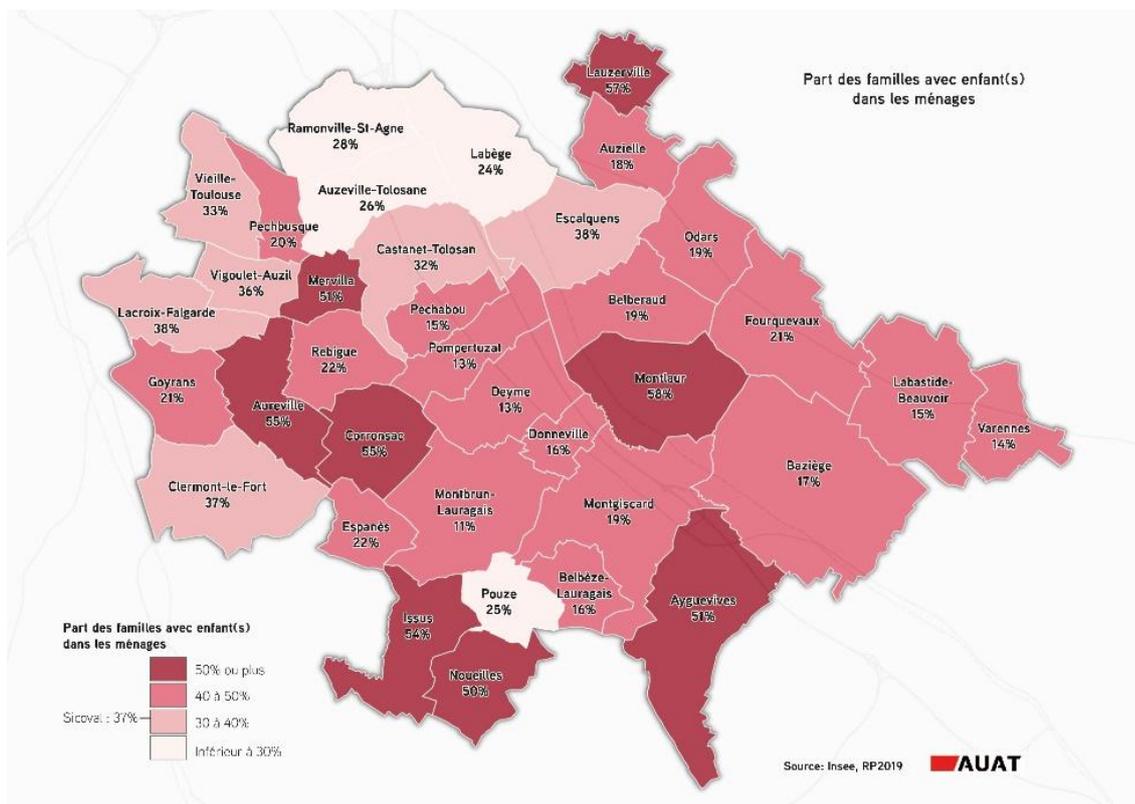


Sur le territoire du Sicoval, un ménage sur trois est composé d'une seule personne (34 %, 12 300 ménages). Ce profil est très divers. Il regroupe des jeunes adultes ayant récemment décohabité de chez leurs parents au profil étudiant ou en début de carrière professionnelle (un quart a moins de 30 ans) ou des personnes âgées vivant seules : 30 % des personnes seules ont plus de 65 ans. Néanmoins, la majorité des personnes seules sont des adultes entre 30 et 65 ans, vivant seuls notamment suite à une séparation ou à la décohabitation des enfants.

Le Sicoval compte une part de personnes seules plus faible qu'à l'échelle de la grande agglomération (43 %) en lien avec la surreprésentation de ce profil de ménages à Toulouse. Néanmoins, au cours de la dernière décennie, il s'agit du profil de ménages qui a connu la plus forte progression (+ 61 %) passant de 28 % des ménages en 2008 à 34 % en 2019. La fragilisation des unions, le recul de l'âge de mise en couple, le vieillissement et le profil des entrants sont autant de facteurs qui expliquent cette évolution. Cette augmentation de la part des personnes seules se fait au détriment de celle des couples avec enfant(s) (28 % en 2019 contre 33 % en 2008).

En lien avec la typologie du parc de logements, les personnes seules représentent environ un ménage sur deux à Labège, Auzeville-Tolosane (résidences dédiées aux étudiants) et Ramonville Saint-Agne (parc important de petits logements).

Le profil de ménages le plus répandu reste cependant celui des familles avec enfant(s). Elles représentent 13 000 ménages en 2019, soit 37 % des ménages du Sicoval. En lien avec la structure de son parc de logements, les familles sont plus nombreuses à venir s'installer sur le territoire qu'à faire le chemin inverse. La part des familles est plus importante qu'à l'échelle de la grande agglomération toulousaine (31 %) du fait d'un plus grand nombre de couples avec enfant(s) (28 % contre 22 %). Les familles monoparentales représentent le même poids qu'à l'échelle de la grande agglomération (9 % des ménages). Certaines communes se distinguent par le caractère familial de leur population. A Montlaur, Lauzerville, Corronsac, Aureville, Issus, Ayguesvives, Mervilla, Noueilles et Belbèze-de-Lauragais plus d'un ménage sur deux est une famille avec enfant(s).



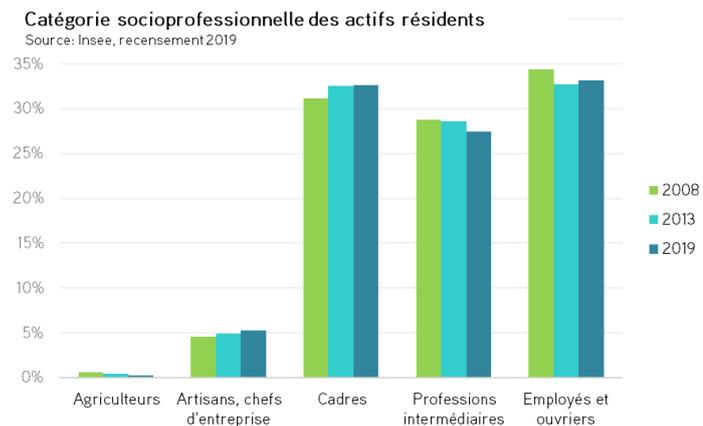
Les couples sans enfant représentent 27 % des ménages. Si ce profil renvoie à différentes étapes de la vie, dans le Sicoval il s'agit majoritairement de couples plus âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Huit couples sans enfant sur dix sont âgés de 50 ans ou plus.

Une population active et diplômée

Un habitant du Sicoval sur deux est actif. Resserré autour de la tranche d'âge 15-64 ans, le taux d'activité atteint 76 %, cela signifie que plus de trois adultes en âge de travailler sur quatre ont un emploi ou en recherchent activement un. Il s'agit d'une proportion similaire à celle observée à l'échelle de la grande agglomération toulousaine (75 %).

Au sein de la population active, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 33 % des actifs (part la plus élevée dans la grande agglomération toulousaine), suivis par les professions intermédiaires (28 %).

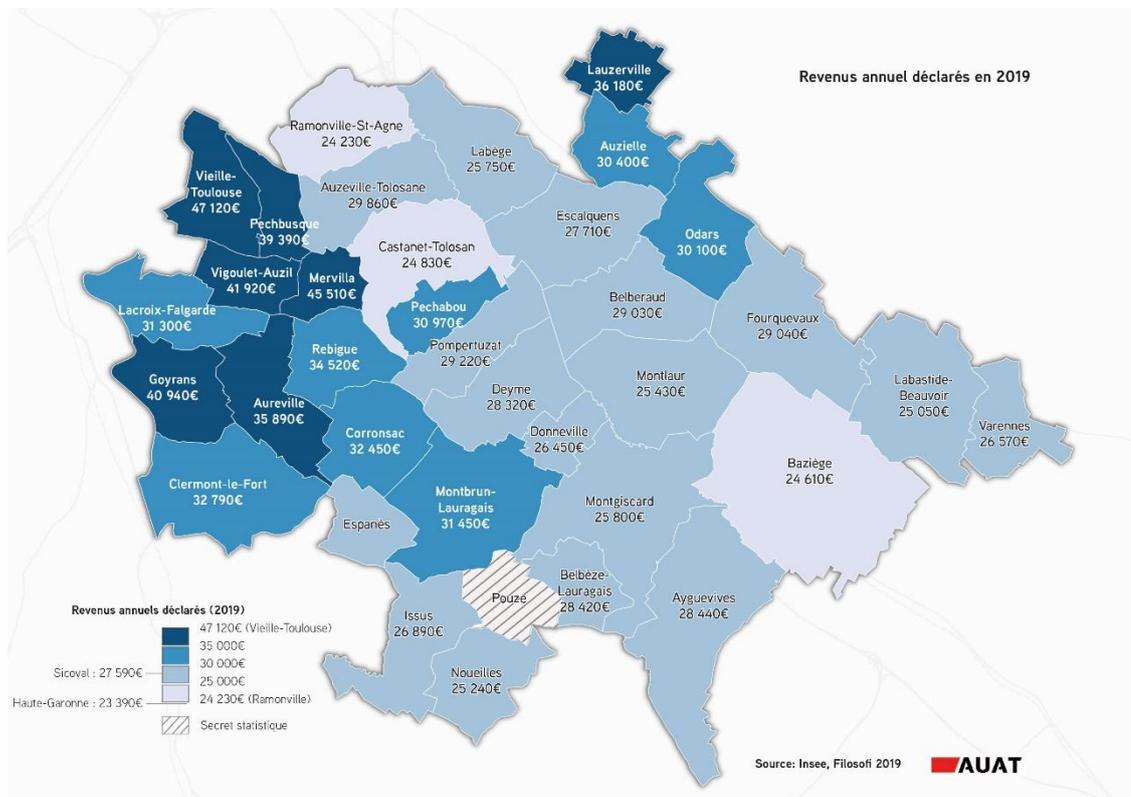
Après une diminution entre 2008 et 2013, la catégorie des employés et ouvriers a connu un regain entre 2013 et 2019 ; représentant 33 % des actifs. Sur l'ensemble de la période étudiée, la population globale de ces deux catégories socio-professionnelles s'est accrue en volume (+ 1 949 personnes). Le poids dans la population globale a cependant diminué d'environ 4 % du fait de la forte croissance démographique du territoire, notamment pour les cadres et les retraités, mais dans une moindre mesure qu'au niveau national (- 7 %). La politique volontariste menée par le Sicoval a donc permis de contrebalancer la tendance à la diminution des catégories sociales modestes, notamment grâce à une offre récente de logements aidés (cf page 9).



Des niveaux de revenus contrastés et des disparités territoriales

En lien avec la part importante de cadres, le revenu médian des habitants du Sicoval s'élève à 27 590 € par unité de consommation en 2019, positionnant le territoire parmi les plus aisés de la grande agglomération toulousaine juste derrière les Coteaux de Bellevue (27 930 €) mais loin devant le Muretain Agglo (23 510 €) et Toulouse Métropole (23 120 €).

De fortes disparités de niveaux de vie existent entre les communes. Les plus forts revenus se concentrent dans les communes des Coteaux Sud et Nord, dépassant les 40 000 € annuel à Vieille-Toulouse (47 120 €), Mervilla (45 510 €), Vigoulet-Auzil (41 920 €) et Goyrans (40 940 €). A l'inverse, dans d'autres communes le niveau de vie médian est inférieur à 25 000 €. C'est le cas de Baziège mais également des communes les plus peuplées du territoire (Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan) qui accueillent une plus grande diversité de profils d'habitants.



II Evolution et structure du parc

II.1 Une diversification progressive du parc de logements, potentiellement fragilisée par la baisse de la construction neuve

Une composition du parc stable dans le temps, avec une faible proportion de logements vacants qui illustre la tension du marché

Un peu plus de 38 500 logements composent le parc du Sicoval. Celui-ci se répartit de la façon suivante :

- 35 820 résidences principales (93 % du parc total),
- 1 930 logements vacants (5 % du parc),
- 790 résidences secondaires (2 % du parc).

Si ce parc évolue quantitativement au fil du temps (construction neuve, mutations internes, etc.), sa structure reste très stable. Le diagnostic du précédent PLH affichait ainsi une répartition quasi identique entre ces trois grandes catégories sur la base des données 2012 de l'INSEE.

La part de logements vacants demeure ainsi très modeste sur le territoire, cette dernière oscillant aux alentours de 5 % du parc depuis les années 1990. Ce niveau de vacance est similaire aux autres intercommunalités de la grande agglomération toulousaine, marqueur de l'attractivité résidentielle de ces territoires qui connaissent également une forte croissance démographique sur la période récente : Muretain Agglo (6 % de logements vacants en 2019), Grand Ouest Toulousain (6 %), Coteaux de Bellevue (5 %). Le niveau de vacance est légèrement supérieur sur la métropole même s'il reste contenu (7 % de logements vacants).

Si des variations apparaissent au sein du Sicoval sur cet indicateur, seules quatre communes affichent des taux de vacance supérieurs à 7 % (10 % à Clermont-le-Fort, 8 % à Baziège, Péchabou et Lacroix-Falgarde).

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 deux 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.).

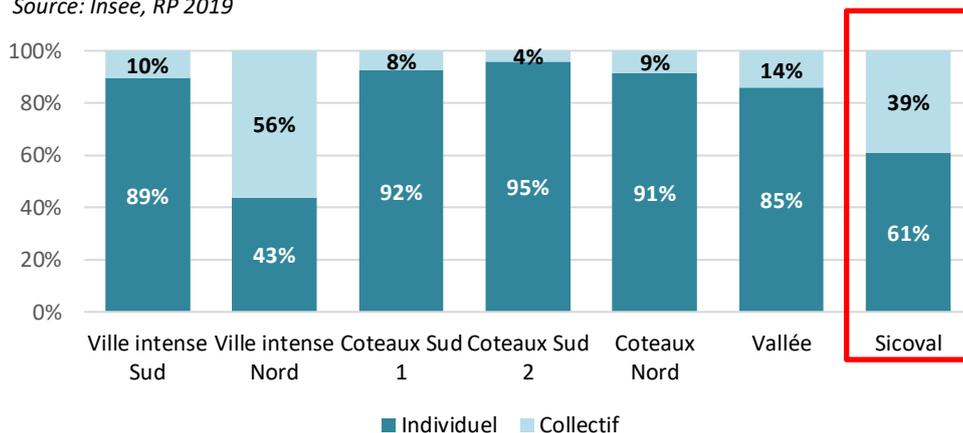
Au 1^{er} janvier 2020, 312 logements étaient recensés comme inoccupés depuis plus de 2 ans, ce qui représente seulement 16 % du volume total de logements vacants et vient confirmer l'idée d'une vacance majoritairement frictionnelle sur le territoire. Parmi ces logements vacants de longue durée se trouvent 192 maisons et 120 appartements, avec une proportion importante de logements très anciens et potentiellement dégradés (46 % construits avant 1919). En volume, ces logements sont majoritairement situés à Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan mais leur poids au sein du parc total y demeure très faible (moins de 2 %).

Une diversification progressive des types de logements

La majorité des logements du Sicoval sont des maisons individuelles (61 %). Des différences notables sont néanmoins visibles selon les zones du territoire, le secteur le plus urbain du territoire (Ville Intense Nord) étant caractérisé par une majorité de logements en collectif (91 % des appartements du Sicoval s'y concentrent), contrairement aux autres secteurs où l'habitat individuel est largement majoritaire.

Catégories de logements par secteur du Sicoval

Source: Insee, RP 2019

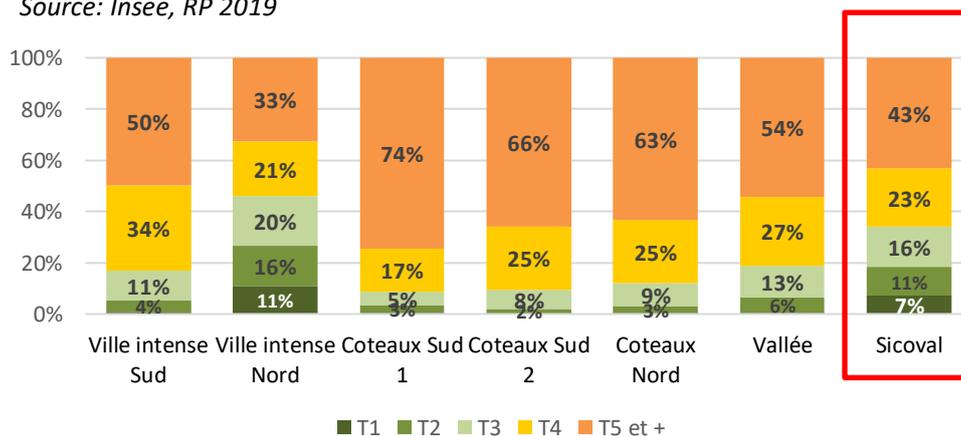


Si cette proportion d'individuel reste majoritaire, son évolution tend à décliner progressivement dans le temps, en lien avec une construction neuve de plus en plus orientée vers le collectif (le diagnostic du dernier PLH relevait ainsi un taux de 65 % de logements individuels sur le Sicoval).

La composition du parc entre individuel et collectif se reflète par ailleurs sur les tailles et les typologies des logements. Le Sicoval se caractérise ainsi dans sa globalité par sa forte proportion de grands logements (66 % de T4 et plus) en lien avec le poids de l'habitat individuel.

Typologies des résidences principales par secteur du Sicoval

Source: Insee, RP 2019



En rapport avec leur concentration de l'habitat collectif, les communes de la Ville Intense Nord présentent une structure plus diversifiée dans leurs typologies de logements (27 % de T1 et T2, la part des studios sur ce secteur étant par ailleurs corrélée à la présence de nombreuses résidences étudiantes). Les autres secteurs de l'intercommunalité demeurent quant à eux caractérisés par un poids prédominant des grandes typologies.

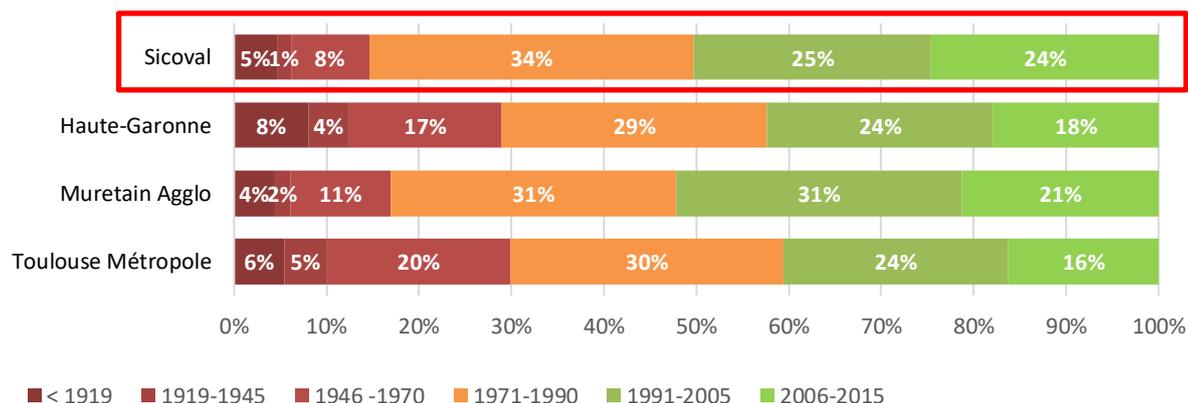
De façon concordante à l'accroissement de la part du collectif, une diversification des typologies au fil du temps s'observe (un peu plus de 70 % de T4 et plus et 16% de T1 et T2 à l'échelle du Sicoval au diagnostic du précédent PLH).

Un parc de logements récents

Le Sicoval se caractérise par une proportion importante de logements récents, en lien avec ses dynamiques d'accueil et de construction neuve. Ainsi, environ la moitié des résidences principales de l'intercommunalité ont été construites il y a moins de 30 ans, proportion similaire à celle du Muretain. A contrario seuls 14 % de ces résidences principales ont été construites avant les années 1970, ce qui distingue le Sicoval de Toulouse Métropole et de la Haute-Garonne avec respectivement 31 % et 29 % de résidences principales construites avant 1970.

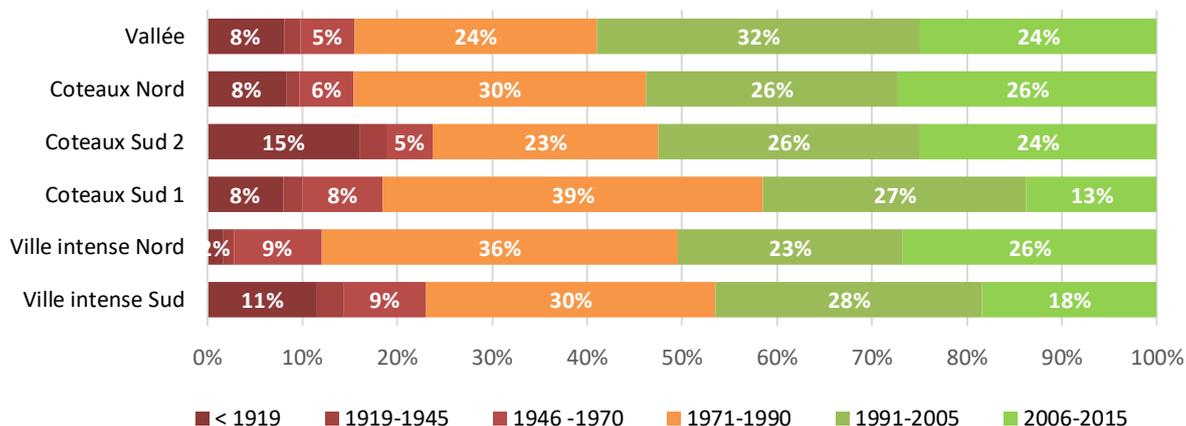
Périodes construction des résidences principales

(Sicoval et autres territoires de comparaison)



Au sein du Sicoval, les proportions plus importantes de logements construits avant 1970, bien que faibles, se retrouvent sur les secteurs Coteaux Sud 2 et Ville Intense Sud où les tissus anciens de centre-bourg demeurent une typologie d'habitat importante.

Périodes construction des résidences principales (secteurs du Sicoval)



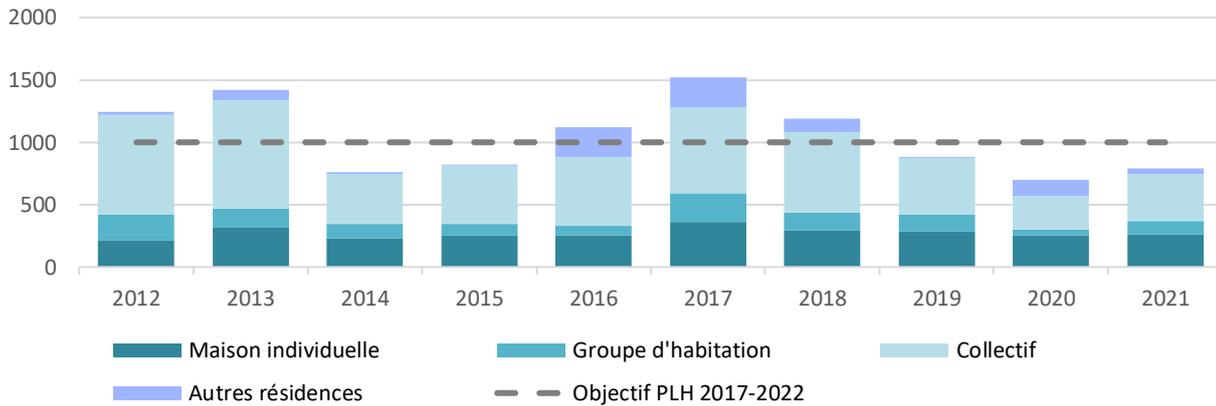
Un ralentissement de la construction et une polarisation moins forte de la production sur les communes les plus peuplées

Afin de maintenir la dynamique d'accueil démographique du territoire et répondre à un scénario de 1 000 habitants supplémentaires en moyenne chaque année, le PLH 2017-2024 du Sicoval avait fixé comme objectif la production de 1 000 logements par an.

Avec un peu moins de 800 autorisations de construire délivrées en moyenne chaque année depuis 2017, la dynamique ralentit nettement, en lien avec une baisse notable des permis en logements collectifs. L'offre neuve en maison individuelle reste stable sur la période récente (entre 250 et 300 permis par an). Il est à noter, l'augmentation marquée de la part des permis de construire en résidences depuis 2016, qui souligne l'attractivité de ces produits pour les investisseurs en lien avec leur bonne rentabilité.

Evolution de la construction neuve sur le Sicoval depuis 2012 (permis accordés)

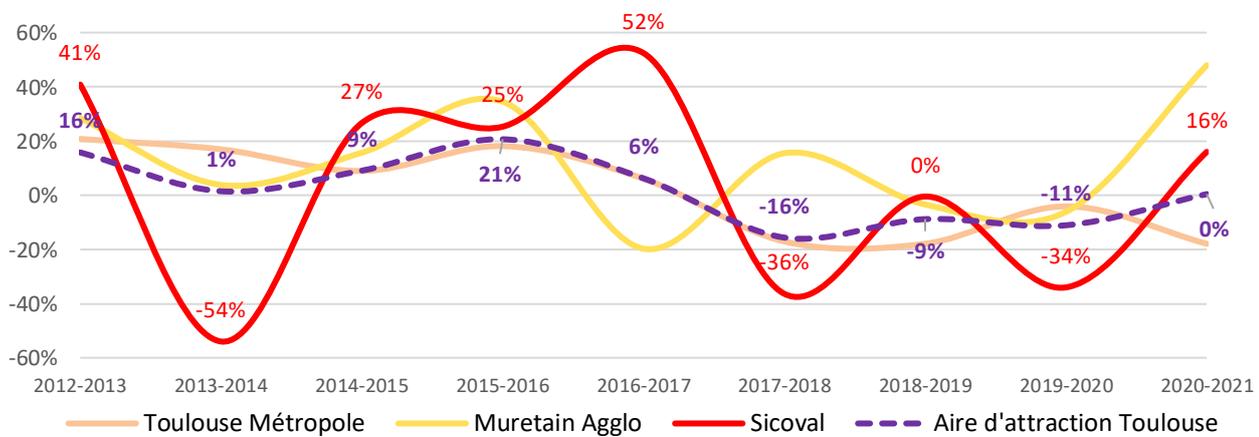
Source: Sicoval 2022



Les rythmes d'évolution annuels de la production neuve sur le Sicoval suivent, de façon plus prononcée, les grandes tendances de l'aire d'attraction toulousaine (croissance continue de la production de 2014 à 2017, qui représentait un pic record à l'échelle de l'aire toulousaine ainsi qu'au niveau national, avant un net ralentissement). Depuis 2018, des facteurs tels que l'allongement de la période des élections municipales expliquent en partie ce fléchissement. Le léger regain constaté en 2021 sur le Sicoval s'observe également à l'échelle de l'aire toulousaine, avec des dynamiques toutefois divergentes selon certaines de ses intercommunalités (poursuite de la diminution sur Toulouse Métropole, regain très prononcé sur le Muretain).

Rythme d'évolution annuel de la construction neuve (logements autorisés)

Source : Sit@del 2022



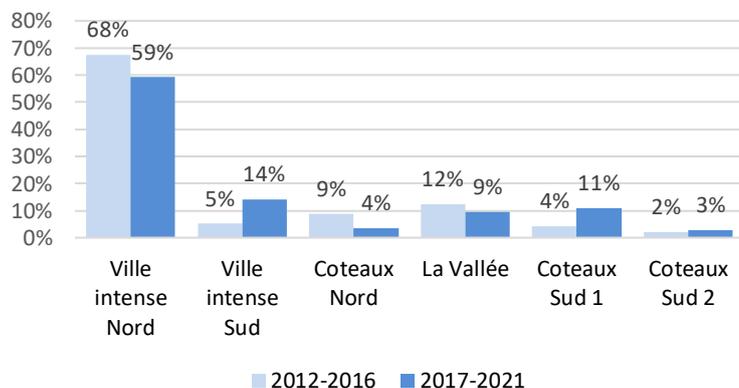
Au sein du Sicoval, le secteur Ville Intense Nord continue de concentrer la majorité des permis accordés, toutefois sa part a diminué de façon notable sur la période 2017-2021 par rapport aux cinq années précédentes (- 9 points). A contrario les secteurs Ville Intense Sud et Coteaux Sud 1 ont vu leur poids progresser dans la production neuve (sur ces deux secteurs, augmentation des permis accordés à Baziège, Ayguesvives et Vigoulet-Auzil notamment).

Concernant le statut des logements autorisés, la part des logements aidés diminue de façon importante depuis 2017, en comparaison avec la période 2012-2016 (- 10 points pour le locatif social, - 7 points pour l'accèsion abordable). Ce fléchissement entraîne ainsi une non atteinte des objectifs fixés dans le précédent PLH en matière de production de logements aidés (20 % de logements locatifs sociaux et 30 % de logements en accèsion abordable dans la production neuve).

Permis accordés selon les secteurs du Sicoval

(2012-2016 ; 2017-2021)

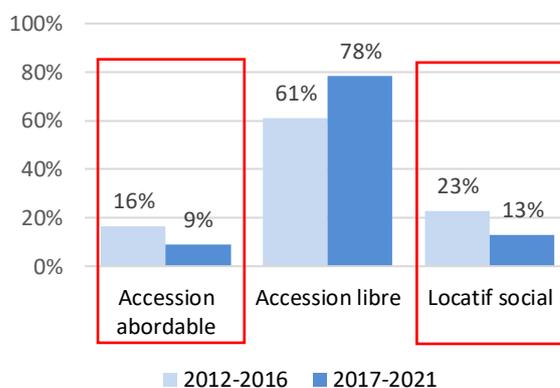
Source : Sicoval



Permis accordés selon le statut des logements

(2012-2016 ; 2017-2021)

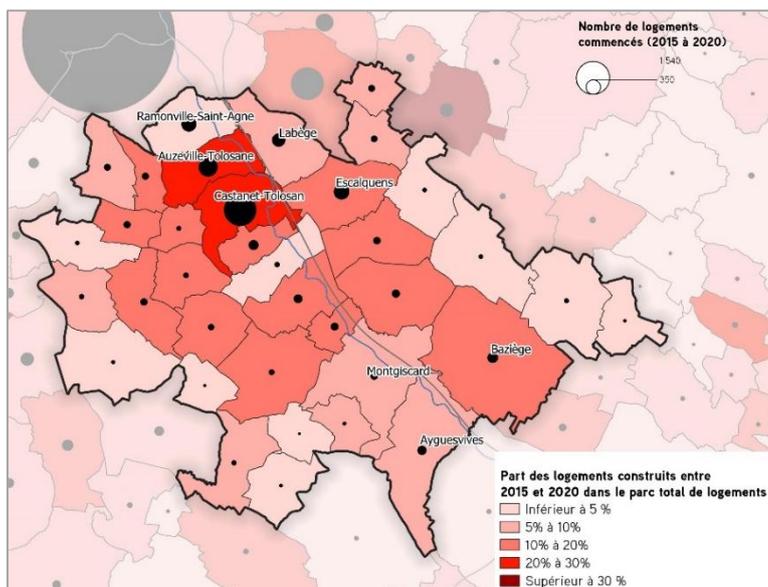
Source : Sicoval



L'analyse des logements effectivement mis en chantier (source Sitadel), complémentaire de celle des permis autorisés, permet d'illustrer la mutation du parc de logements des communes du Sicoval sur la période récente.

Les niveaux de construction les plus importants sur la période récente (2015 à 2020) ont ainsi été enregistrés à Auzeville-Tolosane et Castanet-Tolosan. Pour la première, la réalisation de nouvelles résidences étudiantes ressort comme le principal facteur explicatif à cette importante dynamique, tandis que l'offre en logements collectifs familiaux a porté l'essentiel de la production sur la seconde. Sur ces deux communes, les logements mis en chantier entre 2015 et 2020 ont fortement renouvelé leur parc total de logements (un quart de l'ensemble des logements d'Auzeville-Tolosane ont été construits sur cette période et plus de 20 % pour Castanet-Tolosan). En dépit de cette production importante, Castanet-Tolosan a enregistré une légère diminution de ses effectifs scolaires sur la période récente, ce qui indique que les logements récemment mis sur le marché n'ont pas été occupés par des familles avec enfants. Cela s'explique par les petites typologies de logements réalisés corrélées avec le volume important de logements développés en produit investisseur.

Logements mis en chantier sur la période 2015-2020



Source : Sit@tel2 2022

Communes	Logements commencés (nombre moyen / an)	Taux de renouvellement du parc (logements commencés / parc total)
Castanet-Tolosan	257	21%
Auzeville-Tolosane	90	25%
Escaquens	59	11%
Ramonville-Saint-Agne	54	4%
Labège	42	10%
Bazège	25	10%
Péchabou	22	12%
Ayguesvives	17	9%
Deyme	16	17%
Montlaur	13	11%

La production neuve enregistrée sur la période récente s'est par ailleurs positionnée de façon croissante dans des secteurs déjà urbanisés (phénomène de densification via le comblement de dents creuses, les divisions parcellaires, les démolitions / reconstructions, etc.). Cette production en intensification représentait ainsi 50 % des permis accordés entre 2017 et 2021 contre 36 % entre 2012 et 2016. La part de cette production marque toutefois un recul sur ces trois dernières années, repassant légèrement sous le taux de 50 % en 2021.

La part importante des autorisations issues du renouvellement urbain, essentiellement sous forme de collectifs, est un point positif en faveur de la consommation foncière. Mais, cette production se concentre en quasi-totalité sur la seule commune de Castanet-Tolosan.

Permis accordés selon le type de production

Source: Sicoval



II.2 Des enjeux renforcés en matière d'intervention sur l'habitat existant face aux défis climatique et énergétique

Un volume encore important de logements à réhabiliter pour répondre aux ambitions de transition énergétique

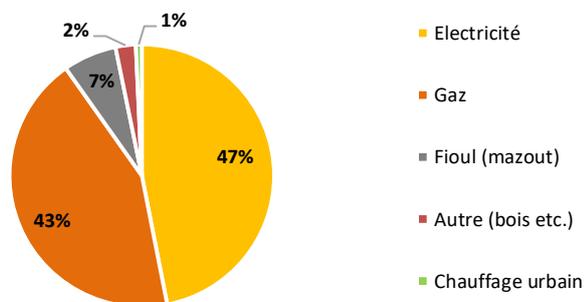
Si la proportion de logements anciens du Sicoval reste modeste (seulement 15 % des logements construits avant les années 1970 contre 18 % pour le Muretain ou 31 % pour Toulouse Métropole), le développement urbain du territoire lié à l'essor pavillonnaire des années 1970 et 1980 fait ressortir des enjeux potentiellement importants en matière de rénovation énergétique (plus d'un logement sur trois du Sicoval est une maison individuelle construite avant les années 1990 dont la grande majorité produite dans les années 1970 et 1980).

Une première estimation des logements énergivores doit permettre de donner un ordre de grandeur du stock qui serait à réhabiliter. Les estimations affichées dans le précédent PLH et reprises dans le PCAET recensaient un peu plus de 3 500 logements classés en étiquettes F ou G sur le territoire, soit environ 12 % du parc de logements du Sicoval au moment des diagnostics réalisés. Une nouvelle méthodologie d'estimation a été portée en 2022 par une équipe de chercheurs afin de rendre une image plus juste de la performance réelle du secteur résidentiel³. Celle-ci est notamment basée sur une correction des calculs des DPE et affiche des résultats par EPCI à l'échelle nationale. Au niveau du Sicoval, l'analyse affiche une ampleur plus importante du phénomène avec environ 6 300 logements qui seraient des passoires énergétiques sur le Sicoval, soit 16% du parc total de logements (18 % du parc total de résidences principales)⁴.

Le mode de chauffage représente un poste potentiellement majeur d'économie, que ce soit en matière de consommation énergétique ou d'émissions de gaz à effet de serre. Parmi les combustibles utilisés, le fioul demeure le plus polluant et émetteur de CO₂. Ce dernier est encore utilisé comme source de chauffage principale pour près de 2 400 résidences principales sur le Sicoval, quasi exclusivement dans des maisons individuelles (soit 7 % du parc total de résidences principales, avec des niveaux plus importants pour les communes plus rurales du territoire ainsi que sur les Coteaux). Cette proportion est supérieure à celle de la Haute-Garonne où 4 % des résidences principales sont chauffées au fioul, ce qui s'explique principalement par le poids plus important de l'habitat individuel dans le Sicoval par rapport au reste du département.

Modes de chauffage des résidences principales du Sicoval

Source: Insee, RP 2019



Un contexte de forte hausse des coûts de l'énergie qui risque d'accroître le nombre de ménages en situation de précarité énergétique

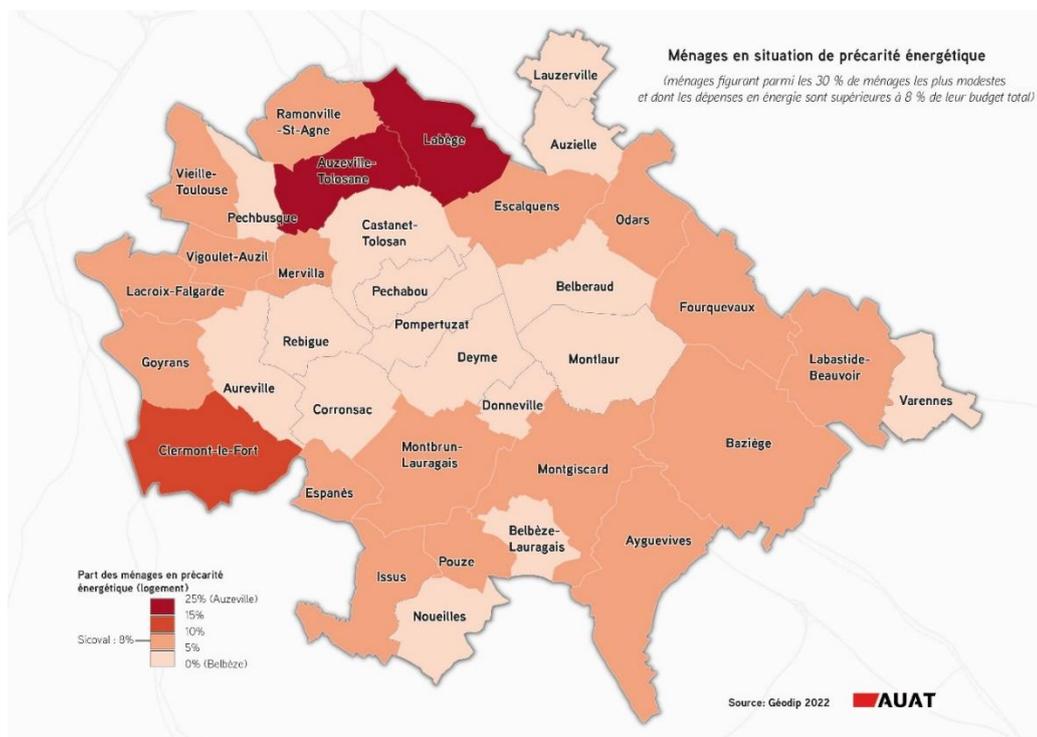
L'amélioration énergétique du secteur résidentiel, stratégique à des fins de diminution des consommations et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, apparaît également cruciale d'un point de vue social au regard de l'explosion actuelle des coûts énergétiques (gaz, électricité et fioul pour le chauffage en particulier) qui menace de placer de nombreux ménages en situation de précarité énergétique. Localement,

³ « Estimation de la performance énergétique du parc résidentiel », *Alternatives énergétiques*, Robin Girard (enseignant chercheur MINES Paris-Tech), 16 mars 2022.

⁴ Il convient de rappeler que cette estimation reste théorique puisque l'ensemble des logements n'a pas encore fait l'objet d'un DPE. Si des avancées sont à l'œuvre, il n'existe pas à ce jour de base faisant consensus permettant d'estimer de façon exhaustive la performance énergétique de l'ensemble du parc.

la lutte contre cette problématique est notamment affichée dans le PDALHPD ou encore le PCAET et figure également parmi les axes majeurs d'intervention du PIG visant l'amélioration du parc privé.

Selon les données issues de la base Géodip⁵, 8 % des ménages du Sicoval seraient en situation de précarité énergétique du fait de leurs dépenses liées au logement (contre 9,5 % au niveau départemental et 13,6 % au niveau régional)⁶.



Les niveaux de précarité énergétique varient sensiblement suivant les communes. Les proportions élevées de ménages impactés à Auzeville-Tolosane (25 %) et Labège (23 %) restent néanmoins à relativiser, celles-ci reflétant surtout le poids important de la population étudiante sur ces deux communes (population disposant de niveaux de ressources plus modestes) mais ne représentant pas un parc de logement plus dégradé. En dehors de celles-ci seule la commune de Clermont-le-Fort affiche un taux supérieur à 10 %.

Des enjeux de rénovation énergétique limités pour le parc social

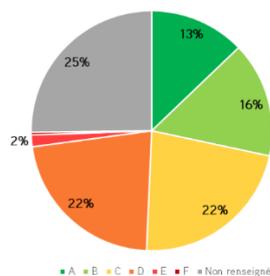
Le parc locatif social étant majoritairement récent, la problématique de sa rénovation énergétique reste limitée sur le territoire du Sicoval. Plus de la moitié des logements, présentent des étiquettes énergétiques A, B ou C. Seules trois résidences ont été construites avant 1970 (223 logements), avant les premières réglementations thermiques. Néanmoins, la très forte augmentation du coût des énergies entraîne des dépenses importantes venant alourdir le budget des ménages résidant dans ces résidences anciennes. A ce titre, le Sicoval a accordé en 2021 une aide exceptionnelle 150 000 € pour la rénovation de 132 logements sociaux de la Cité Rose, qui était lauréate de l'appel à projet MassiRéno.

⁵ 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.

⁶ 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.

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

Source : RPLS 2021



Un niveau modeste de situations d'habitat indigne et dégradé, mais un traitement qui reste à renforcer

Le Sicoval est signataire du Protocole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) piloté par la DDT 31 et dont les principaux objectifs sont de renforcer le repérage des situations d'habitat indigne, de contribuer à la prise en charge des occupants et au suivi des signalements.

206 logements ont été repérés comme étant sans confort sur le Sicoval⁷, soit un peu moins de 0,6 % des résidences principales (source Filocom 2017). Une proportion importante de ces logements est identifiée dans la partie sud du territoire (37 % des logements sans confort dans le secteur Ville Intense Sud, avec notamment la commune de Baziège qui recense 33 logements de cette catégorie).

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a enregistré 58 signalements sur 16 communes du Sicoval entre 2016 et 2020.

Le traitement de cette question passe principalement par la politique d'amélioration du parc privé engagée au travers du PIG. Le programme actuellement en vigueur affiche un objectif d'accompagnement aux travaux pour 26 logements touchés par une situation d'habitat indigne ou très dégradé sur l'ensemble de la période d'activité du PIG entre 2019 et 2023 (13 propriétaires occupants et 13 propriétaires bailleurs). Dans ce cadre, le Sicoval accorde des subventions complémentaires aux aides de l'ANAH.

Malgré la modestie de cet objectif, les résultats restent largement inférieurs aux attentes avec seulement 7 dossiers engagés jusqu'à présent depuis 2019 (le bilan du précédent PIG couvrant la période 2014-2018 affichait également un déficit en la matière avec 8 dossiers agréés face à un objectif de 25 logements à traiter). Plusieurs raisons expliquent les difficultés d'intervention et les résultats limités sur cette thématique :

- Pour les propriétaires occupants : public disposant de peu de moyens financiers, manque de communication sur les aides potentielles, lourdeur des programmes de travaux.
- Pour les propriétaires bailleurs : un montant de subventions qui compense difficilement la perte de loyers.

De façon globale, ces situations d'habitat indigne sont souvent corrélées à des difficultés sociales et financières qui compliquent la réalisation des opérations de résorption (au-delà du seul programme de travaux à réaliser, un accompagnement social complémentaire serait à réaliser).

Parallèlement à sa mission d'animation et de portage du PIG, l'opérateur Expertise et Patrimoine a été missionné de 2019 à 2023 par le Sicoval pour conduire un repérage des situations d'habitat indigne, en partenariat avec les communes, l'ADIL, la Maison Des Solidarités (MDS), les travailleurs sociaux et les techniciens de l'intercommunalité, en lien avec les signalements du PDLHI. A ce jour, ce repérage demeure néanmoins très complexe et reste l'une des principales problématiques relevées.

Une implication de la collectivité dans l'amélioration énergétique du parc au travers de différents dispositifs

Le Sicoval a investi depuis de nombreuses années l'objectif d'amélioration énergétique de son parc de logements au travers de différents outils et dispositifs.

⁷ Logements ne disposant ni de douche, de baignoire, ou de WC

Trois PIG se sont succédés depuis 2011 avec comme cible d'intervention principale l'amélioration énergétique des logements, de façon complémentaire aux autres objectifs que sont l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ainsi que la lutte contre l'habitat indigne.

Quelques éléments de bilan (PIG 2014-2018 et 2019-2023) concernant l'accompagnement des propriétaires à l'amélioration énergétique de leur logement sont exposés dans le tableau suivant :

Bilan des PIG 2014-2018 et 2019-2023 concernant le volet amélioration énergétique des logements (hors adaptation)

	PIG 2014-2018	PIG 2019-2023
Objectifs PO	138	198
Dossiers agréés PO	126	182
Taux de réalisation	91 %	92 %
Objectifs PB	4	5
Dossiers agréés PB	0	2
Taux de réalisation	0 %	40 %

PO = propriétaires occupants / PB = propriétaires bailleurs

Le dernier PIG achevé (2014-2018) a permis d'accompagner 126 ménages dans l'amélioration de la performance énergétique de leur logement (100 % de propriétaires occupants). Si le bilan de l'opération est positif d'un point de vue quantitatif (environ 90 % de l'objectif initial atteint au regard du nombre de dossiers agréés), l'évaluation réalisée constatait que les objectifs locaux demeuraient modestes, qu'aucun dossier bailleur n'avait été déposé et que des situations de précarité énergétique pouvaient perdurer (21 % d'étiquettes E à G après travaux). Différentes propositions ont ainsi été formulées afin de renforcer l'action sur ce volet dans le cadre du nouveau PIG adopté pour la période 2019-2023.

Les bilans annuels présentés pour la période 2019-2023 illustrent une montée en charge du nombre de dossiers agréés, en particulier sur le volet propriétaires occupants avec 182 ménages accompagnés contre 126 sur la période précédente (91 % de l'objectif initial atteint).

Parallèlement à ces opérations programmées liées à l'ANAH et à destination des propriétaires sous conditions de ressources, le Sicoval a mis en place en 2015 la plateforme de rénovation énergétique Renoval afin d'accompagner de façon plus large tout habitant dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration énergétique (diagnostic thermique, sélection des travaux pertinents à mettre en œuvre, analyse financière, choix des professionnels, évaluation des travaux réalisés).

Dans le cadre de la refonte nationale des dispositifs d'aides et de l'harmonisation des guichets uniques au niveau régional, Renoval a été intégré au dispositif Renov'Occitanie en janvier 2021, nouvelle porte d'entrée à destination des habitants souhaitant obtenir un accompagnement dans la rénovation de leur logement. La gestion locale du guichet a été confiée au Conseil Départemental en mai 2021.

Pour conseiller les ménages dans leurs projets de rénovation de leur logement, accélérer la transition énergétique dans l'habitat et accompagner davantage de ménages vers des rénovations performantes, le gouvernement a créé France Renov' en janvier 2022. L'ANAH pilote ce service public et le déploie sur tout le territoire, pour permettre à chaque ménage d'améliorer le confort de son logement, de réduire ses consommations d'énergie ou encore de l'adapter en cas de perte d'autonomie (handicap, vieillissement).

Ce service public a un objectif, celui d'être un point d'entrée unique pour tous les travaux de rénovation de l'habitat privé : initialement consacré aux travaux de rénovation énergétique, il est désormais dédié à tous les travaux d'amélioration de l'habitat. Il permet d'obtenir des réponses neutres, gratuites et sur mesure pour construire un projet de travaux adapté à ses besoins et à ses moyens.

Des permanences des Espaces conseil France Rénov assurées par le Conseil Départemental sont aujourd’hui assurées sur le territoire du Sicoval (Belberaud, Lacroix-Falgarde, Montgiscard, Ramonville Saint-Agne).

Une implication de la collectivité dans l’amélioration de la qualité énergétique et de la qualité d’usage des logements neufs à travers la démarche Cerqual

Le Sicoval porte depuis 2016 une nouvelle convention de partenariat avec Cerqual afin de renforcer la qualité de la production neuve via les certifications **NF Habitat** et **NF Habitat HQE**.

Au total, un peu plus de 1 000 logements ont été certifiés sous ces labels depuis 2017 (85 % NF Habitat), ce qui représente environ 60 % des logements produits par la promotion immobilière et des bailleurs sociaux. La nouvelle version des référentiels NF Habitat et NF Habitat HQE intègre aujourd’hui l’ensemble des exigences de la RE2020.

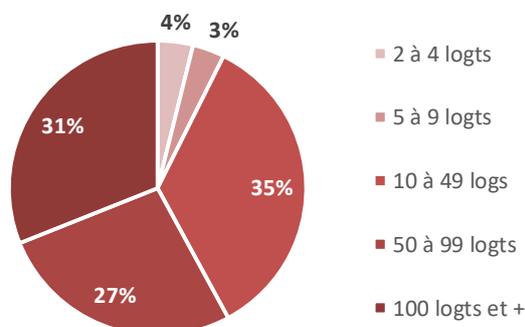
Si la question énergétique est fondamentale, l’amélioration de la qualité d’usage des logements ressort également comme un enjeu essentiel (confort thermique, isolation phonique, espaces communs, éclairage naturel, ventilation, végétalisation, ergonomie, etc.).

Un suivi renforcé des copropriétés en difficulté

Plus de 11 300 logements sont recensés en copropriétés dans le Sicoval (source Filocom 2017) soit 30 % du parc total de logements. Ce volume ainsi que cette proportion de logements en collectifs privés ont fortement augmenté depuis le début des années 2010 (sur la base des données Filocom 2011, le diagnostic du précédent PLH faisait état de 6 600 logements en copropriétés soit 21 % du parc total). La grande majorité de ces logements se concentre dans les principales polarités du Sicoval (72 % des logements en copropriété localisés à Ramonville Saint-Agne ou Castanet-Tolosan avec respectivement 5 121 et 3 075 logements).

Les logements en copropriétés sont insérés dans des ensembles de taille assez grande (58 % des logements en copropriété dans des immeubles de 50 logements ou plus). Parmi ceux-ci figurent de grandes résidences datant des années 1960 à 1980 notamment l’ensemble immobilier Résidence Nationale 113 (388 logements, avenue d’Occitanie, Ramonville Saint-Agne), la résidence Saint-Agne GR1 (193 logements, rue des Fauvettes, Ramonville Saint-Agne) ou encore Les Ormes II (162 logements, rue Salvador Allende, Castanet-Tolosan).

Répartition des logements selon la taille des copropriétés



66 copropriétés sont recensées comme étant potentiellement dégradées sur le territoire (source : fichier ANAH/DGFIP 2017), principalement situées à Ramonville Saint-Agne, Castanet-Tolosan et Auzeville-Tolosane⁸.

Dans une optique d’amélioration de la connaissance concernant la situation réelle des copropriétés en difficulté potentielle et à des fins d’actions préventives, le Sicoval a initié en 2020 la création d’un dispositif de Veille et d’Observation des Copropriétés (VOC), en association avec l’ANAH. Cette mission, identifiée parmi les objectifs du précédent PLH est animée par l’ADIL et présente un suivi de 61 copropriétés soit 3 547

⁸ Le niveau de fragilité ici estimé se base sur différents indicateurs statistiques tels que la situation économique des occupants, l’état du bâti, le positionnement sur le marché ou encore les caractéristiques propriétaires).

logements situés sur neuf communes de l'intercommunalité (les trois quarts à Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan).

Sur ces 61 copropriétés, et sur la base d'un croisement d'indicateurs en partie similaires à ceux traités par l'ANAH et la DGFIP (état général du bâti, gouvernance et fonctionnement, sûreté et sécurité, situation et gestion financière, occupation sociale, positionnement sur le marché), une est considérée comme étant dégradée, 17 en difficulté, 35 à surveiller et 8 en bonne santé.

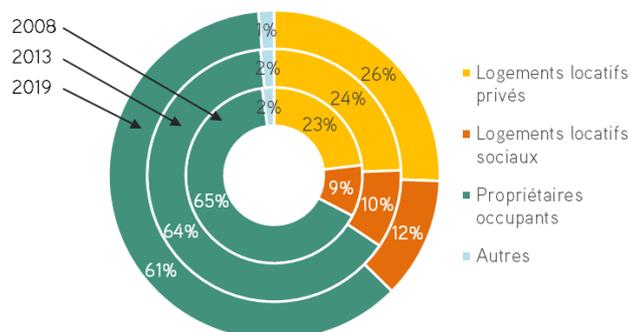
Les résidences recensées comme en difficulté ou dégradées sont majoritairement de petite taille (moins d'une trentaine de logements). Une particularité relevée au sein de la VOC : quelques résidences privées dédiées à des publics spécifiques (étudiants, clientèle touristique) comprenant plus de 150 logements (quasi exclusivement des studios) figurent parmi celles en difficulté ou à surveiller, notamment au regard de la proportion exclusive de propriétaires bailleurs et de situations d'impayés pouvant être importantes.

III Occupation du parc et marchés immobiliers

III.1 Une occupation du parc qui évolue avec l'augmentation de la part du locatif

Statuts d'occupation des résidences principales

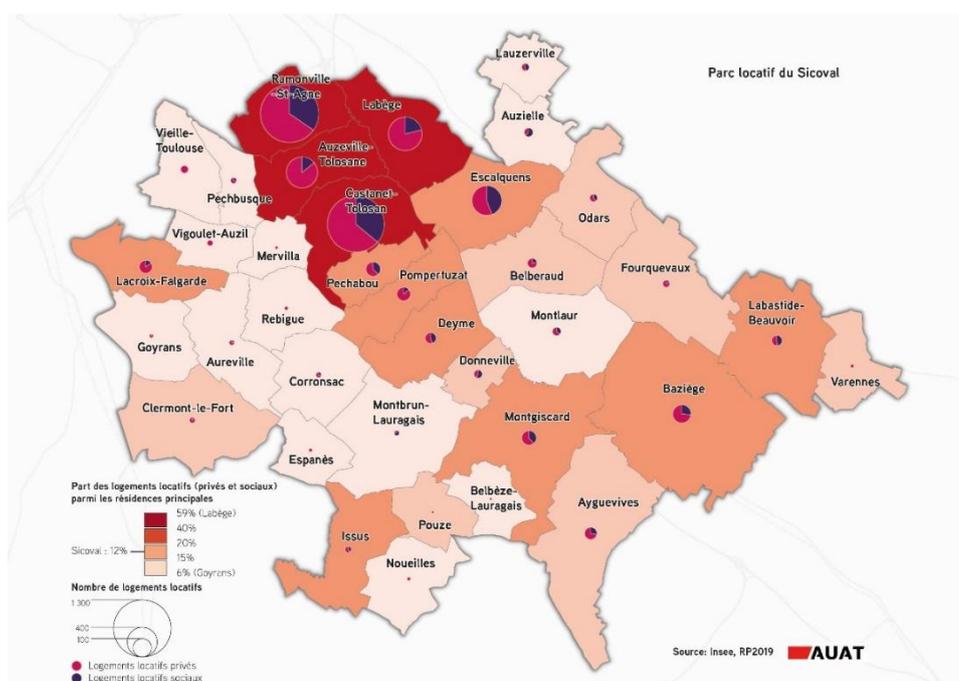
Source : Insee, RP 2008, 2013, 2019



En lien avec la structure de son parc à dominante individuelle, le territoire du Sicoval compte une proportion importante de propriétaires : pratiquement deux ménages sur trois en 2019 (61 %). En comparaison, la proportion de propriétaires est légèrement supérieure dans le Grand Ouest Toulousain (69%) et Muretain Agglo (65 %), mais très inférieure dans la métropole toulousaine (42 %).

Toutefois, de façon concordante à l'accroissement de la part des collectifs, une diversification des statuts d'occupation s'observe (64 % des ménages étaient propriétaires dans le diagnostic du précédent PLH).

A l'échelle du territoire, la répartition du parc locatif s'avère fortement différenciée. Il est très majoritairement établi dans les communes urbanisées du secteur nord, regroupant à la fois du parc locatif privé mais également social. A l'inverse, dans les communes les moins peuplées, le parc locatif reste très limité : la part des locataires est inférieure à 15 % dans 14 communes (la part de propriétaires allant jusqu'à 93 % à Goyrans).



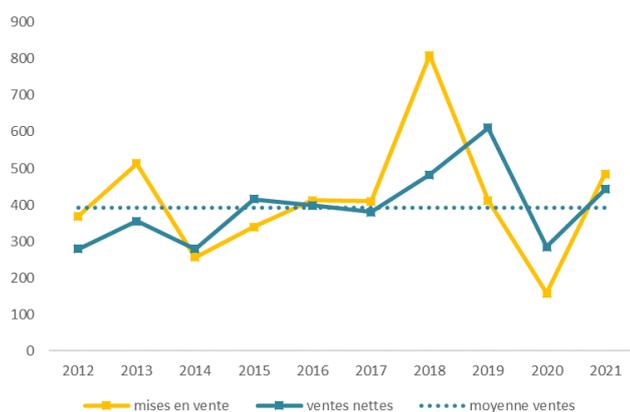
III.2 Un marché immobilier dynamique et sous tension

Plus de 4 600 ventes ont été enregistrées sur les cinq dernières années sur le territoire du Sicoval (source DV3F), témoignant d'un marché immobilier très actif. Cependant, la conjoncture récente doit amener à une vigilance quant à un éventuel retournement de situation. On constate en effet sur la plupart des territoires que la hausse des taux d'intérêt, cumulée à la hausse des coûts de construction, produit de fortes répercussions sur les marchés immobiliers en désolvabilisant de nombreux ménages. Ce phénomène pourrait amener à des non-sorties de résidences neuves.

Un marché du logement neuf en tension

Ventes nettes et mises en vente de logements neufs sur le Sicoval

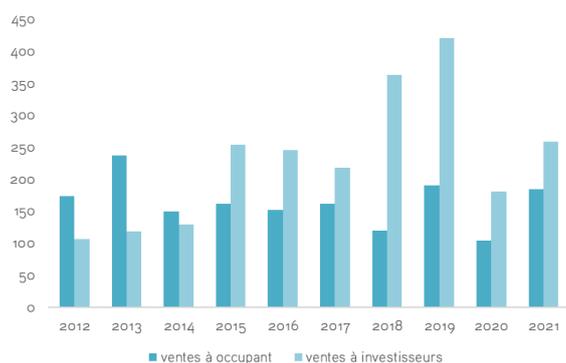
Source : *ObserveR*



Le marché de la promotion immobilière est un marché soutenu sur le territoire du Sicoval : 2 200 logements neufs ont été vendus entre 2017 et 2021, soit en moyenne 440 logements par an. Après deux années avec des niveaux historiquement hauts (respectivement 482 ventes en 2018 et 610 en 2019), un effondrement du marché était observé en 2020 (crise sanitaire), avec 285 ventes, soit un niveau équivalent à celui des années 2011-2014. L'année 2021 présente une reprise avec un niveau de vente dans la moyenne des 10 dernières années, avec 443 ventes nettes.

Répartition des ventes nettes selon le statut de l'acquéreur

Source : *ObserveR*

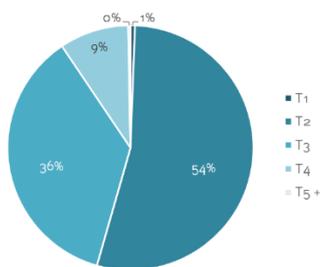


Les ventes à occupants présentent des volumes relativement stables depuis dix ans, aux alentours de 150 ventes par an. En revanche, les ventes auprès des investisseurs immobiliers ont pris de l'ampleur depuis 2015, devenant majoritaires et portant le marché des logements neufs sur les dernières années.

Une spécificité du marché neuf du Sicoval est la très forte concentration des transactions sur la commune de Castanet-Tolosan, 50 % des appartements neufs vendus sur les dix dernières années étaient localisés sur cette seule commune, soit plus de 1000 appartements.

Répartition des ventes nettes selon la typologie

Source : *ObserveR*

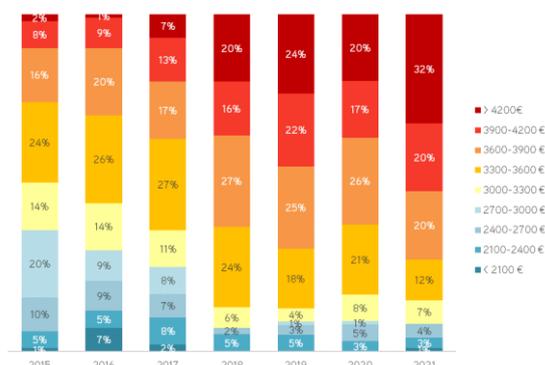


Le marché de la promotion neuve est très fortement porté par les ventes de logements de deux ou trois pièces. Ces deux typologies concentrent 90% des ventes de l'année 2021 et constituent davantage un produit investisseur, disposant d'une rentabilité locative plus élevée. A l'inverse, la production de T1 qui pourrait répondre aux besoins de personnes seules ou modestes est quasiment inexistante. De même pour les grands logements, seulement 32 logements de quatre pièces ou plus ont été vendus en 2021 sur le Sicoval. Le prix d'achat très élevé entraînant une rentabilité locative moindre pour ces grands logements, la construction neuve ne permet pas de développer le parc locatif, sur lequel de fortes tensions sont pourtant observées. Ces grands logements neufs alimentent principalement la propriété occupante, répondant ainsi en partie au besoin d'accueil de familles, qui néanmoins s'orientent plus volontiers vers l'individuel.

Après une stagnation en 2019 et 2020, les prix de vente des logements neufs repartent à la hausse en 2021 avec un prix moyen de 3 993 €/m² (collectif libre, hors stationnements), soit une augmentation de 4 % par rapport à 2020.

Ventes par gammes de prix au m² (logements collectifs hors parking)

Source : *ObserveR*



Dans le PLH 2017-2024 sont considérés comme abordables les logements commercialisés à un prix inférieur à 2 700 €/m². Cette offre, la plus accessible, devient quasi inexistante dans la promotion neuve sur les années les plus récentes.

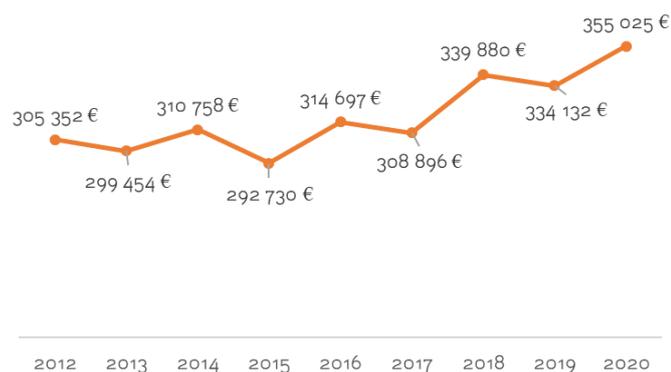
Au vu de la raréfaction de l'offre ainsi que de l'explosion des coûts de construction, une nouvelle hausse est très probablement à prévoir, compliquant d'autant plus l'accès à la propriété dans le neuf pour les ménages, notamment primo-accédants.

Un marché des maisons anciennes actif et valorisé

Près de 1 300 maisons anciennes ont été vendues entre 2018 et 2020, soit un niveau équivalent à celui observé entre 2015 et 2017. Sur la période la plus récente, pratiquement la moitié des transactions ont été réalisées dans la Ville Intense Nord, illustrant le dynamisme de ces communes.

Prix moyen des ventes de maisons anciennes sur le Sicoval

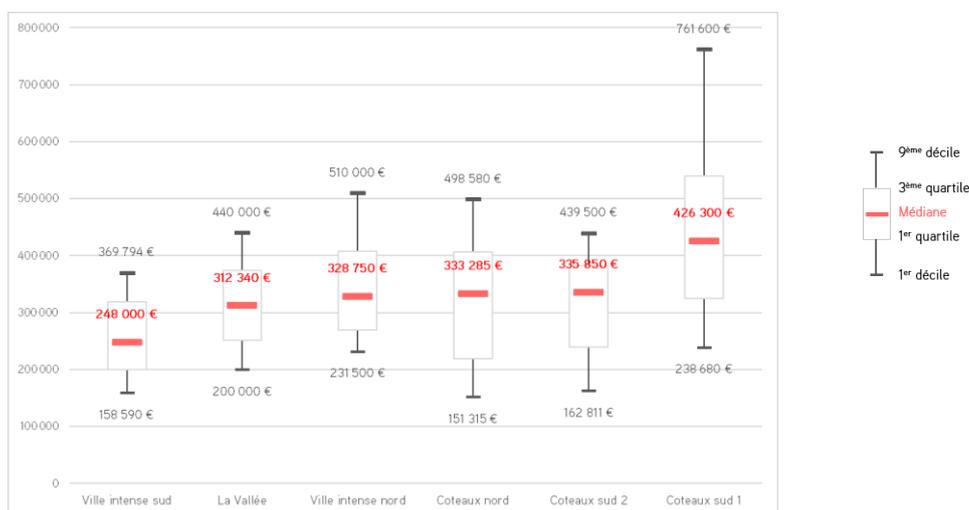
Source : DV3F



Le prix moyen des transactions est passé de 305 546 € à 341 818 €, entre les périodes 2015-2017 et 2018-2020, soit une augmentation de 12 %.

Prix médian des ventes de maisons anciennes selon le secteur géographique

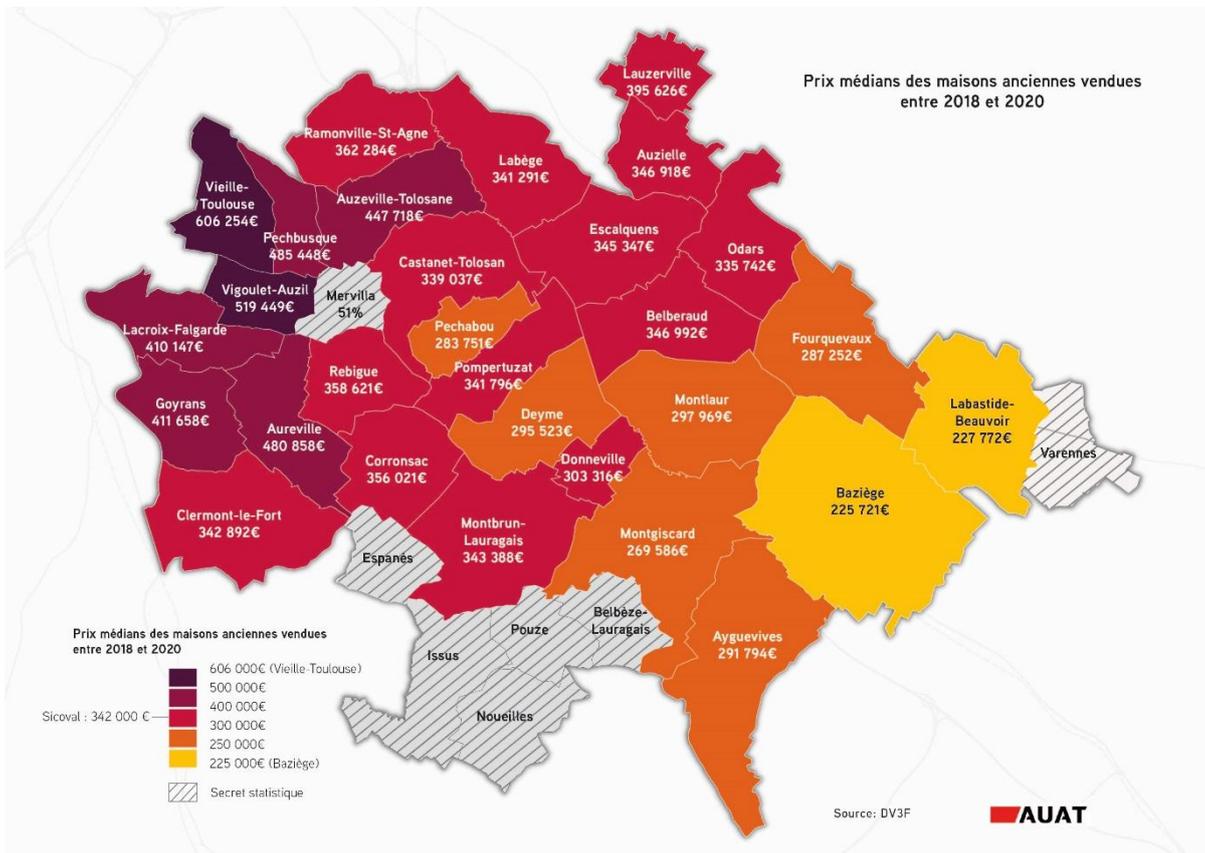
Source : DV3F



Ce prix global cache un marché très hétérogène selon les communes du Sicoval. La Ville Intense Sud est le secteur géographique présentant les prix les plus abordables, avec un prix médian de 248 000 €. A l'inverse, les communes des Coteaux Sud 1 sont celles présentant les niveaux de prix les plus élevés. Le prix médian des transactions s'élève à 426 300 €, mais le quart des ventes sont supérieures à 539 675 €.

Les Coteaux Nord présentent la plus grande hétérogénéité avec un prix médian dans la moyenne du Sicoval.

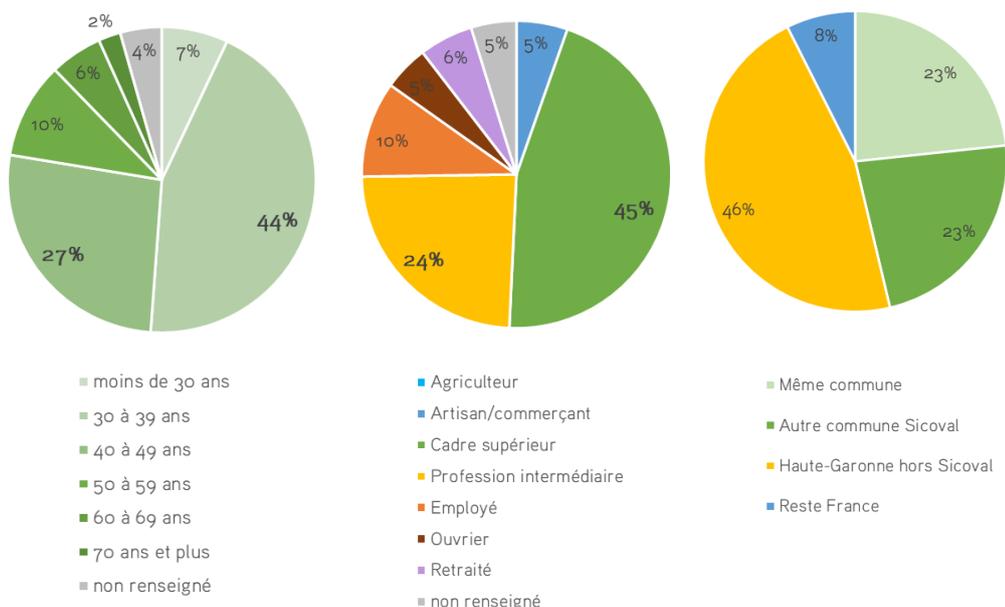
La tension sur les maisons anciennes devrait perdurer en lien avec l'aspiration toujours forte des ménages à la maison individuelle dans un territoire combinant aménités urbaines, emploi et qualité du cadre de vie.



Les acquéreurs de maisons anciennes ont un profil très marqué : 71 % des acquéreurs de maison anciennes ont entre 30 et 50 ans. En lien avec la cherté des maisons, pratiquement la moitié des acquéreurs sont cadres supérieurs. Plus de la moitié d'entre eux ne résidaient pas dans le Sicoval précédemment. Le parc de maisons anciennes, du fait de sa structure (68 % de maisons de 5 pièces ou plus) joue donc en partie un rôle d'accueil pour des ménages avec des profils qualifiés et potentiellement avec des enfants adolescents.

Profil des acquéreurs de maisons individuelles en 2020

Source : Perval



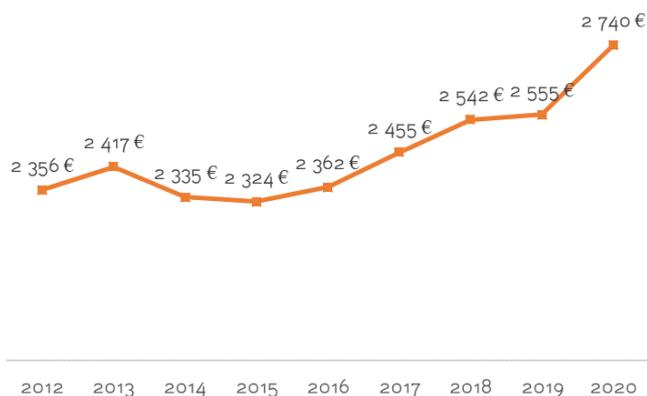
Un marché des appartements anciens de moins en moins abordable

Le marché des logements collectifs est un marché plus restreint sur le Sicoval, en lien avec la structure du parc : 37 % d'appartements dans l'ensemble du parc. Ainsi, environ 1 000 appartements anciens ont été vendus entre 2017 et 2020 sur le territoire du Sicoval.

Le parc de logements collectifs est localisé dans les communes les plus urbaines. Sans surprise, les trois quarts des ventes d'appartements anciens ont donc été réalisées dans les communes de Ramonville Saint-Agne et de Castanet-Tolosan, avec respectivement 456 et 313 transactions entre 2017 et 2020.

Prix moyen au m² des ventes d'appartements anciens sur le Sicoval

Source : DV3F

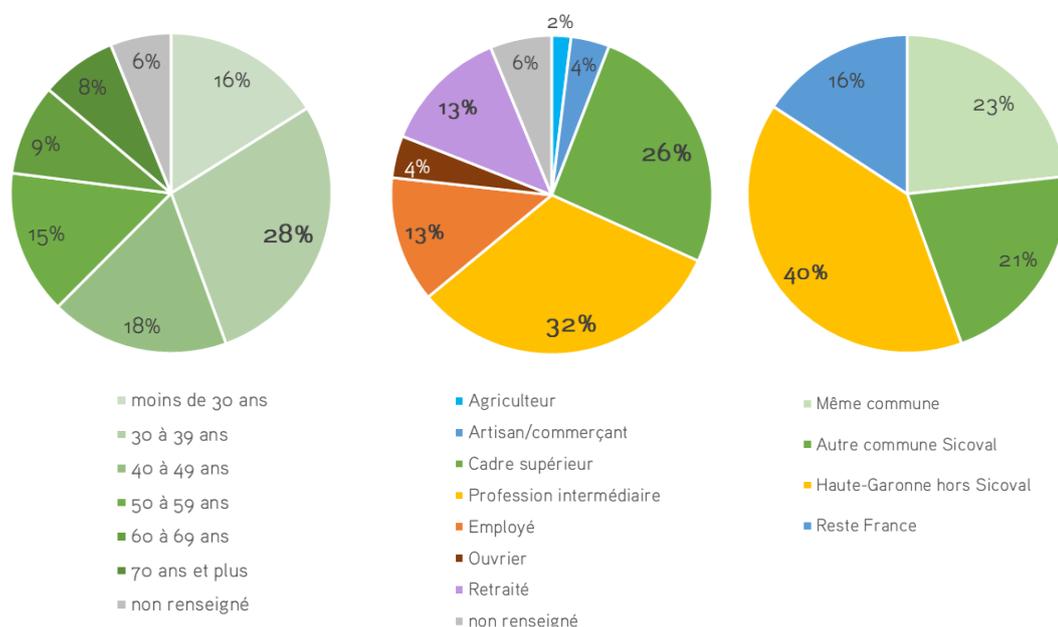


Les prix des transactions connaissent une légère hausse en 2020. Ils s'affichent en moyenne à 151 093 € pour les transactions effectuées entre 2018 et 2020, soit 2 500 €/m² pour un 60 m² ; contre 139 053 € pour celles datant de 2015 à 2017, soit 2 300 €/m² pour un 60 m². Ainsi, entre les deux périodes, une hausse de 9% est observée. Cette augmentation notable, reste toutefois plus modérée que celle observée sur les logements individuels.

Le marché des grandes copropriétés construites dans les années 1960-1970 reste plus abordable. 176 ventes ont été enregistrées entre 2018 et 2020 dans ces 26 résidences (2 789 logements), pour un prix moyen de 2 379 €/m². Ces résidences étant souvent composées de grands logements (T3, T4 ou plus), elles peuvent être une opportunité d'accéder à la propriété pour les familles modestes ou primo-accédantes.

Profil des acquéreurs d'appartements individuels en 2020

Source : Perval



Les acquéreurs d'appartements anciens présentent un profil moins monotypé que celui des acquéreurs de maison anciennes. Toutes les classes d'âge et les professions sont représentées. Davantage de jeunes ménages de moins de 30 ans accèdent à la propriété (16 % des acquéreurs), mais également plus de personnes âgées (17 % des ménages ont plus de 60 ans).

La part des cadres supérieurs est inférieure (un quart des acquéreurs), devancée par les professions intermédiaires (un tiers des acquéreurs). A noter également, une plus forte représentation des employés mais également des retraités.

Le parc d'appartements anciens joue donc un rôle d'accession à prix abordable pour des ménages jeunes avec des profils moins qualifiés mais également pour un public sénior retraité.

Une offre en accession abordable primordiale

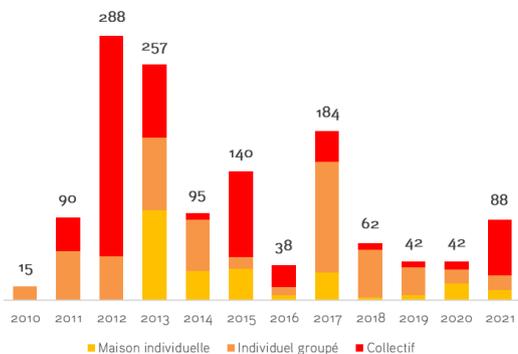
Face à l'attractivité résidentielle du Sicoval et à la pression qu'elle engendre sur le marché, une partie des ménages est exclue de l'accession à la propriété. Face à ce constat, le développement d'une offre à prix abordable s'avère indispensable pour diversifier les profils d'acquéreurs sur le Sicoval.

Le PLH précédent fixait pour objectif la production de 30 % de logements en accession abordable. Sur la période récente, les résultats sont en deçà de cet objectif, avec seulement 9 % des permis de construire accordés entre 2017 et 2021 sur ce type de produit.

Plus précisément, un peu plus de 400 logements en accession sociale (PSLA) ont été agréés depuis 2017. Une production en fort déclin entre 2018 et 2020 mais qui se relance en 2021 avec 88 logements agréés. Quant aux logements clés en main à prix maîtrisé, seuls 14 logements ont été vendus à ce titre et 38 terrains à bâtir. Ils sont donc en fort déclin, ce produit devant être fortement porté et encadré pour être effectivement proposé par les promoteurs d'opérations neuves.

Logements en accession sociale et accession aidée agréés sur le Sicoval

Source : Bilans DAP et PLH



En complément des logements agréés en PSLA, six projets incluant des BRS sont en cours sur le territoire du Sicoval, concernant une centaine de logements. Le BRS offre une garantie de pérennité de son caractère social par des clauses anti-spéculatives. Il figure de ce fait légitimement sans limite de durée dans le décompte SRU des communes.

Les ventes HLM constituent également une source d'accession à prix limités et une solution d'accès à la propriété, notamment pour les ménages locataires du parc social. Ce dispositif présente en outre l'intérêt de fluidifier le parc locatif social et de libérer des fonds propres pour les bailleurs. Peu de ventes effectives ont été réalisées pour le moment sur le Sicoval, mais ce procédé se met en place dans les stratégies foncières des bailleurs sociaux.

Une accession à la propriété fortement contrainte

Couple locataire avec un enfant	Budget mensuel max. pour le lgt (théorique)	Maison ancienne Sicoval (342 K€)	Maison ancienne Lacroix-Falgarde (410 K€)	Maison ancienne Castanet (339 K€)	Maison ancienne Baziège (225 K€)	Maison neuve T4 accession aidée Sicoval (193 K€)	Appartement ancien T3 Ramonville (151 K€)	Appartement ancien T3 Castanet (184 K€)	Appartement neuf T3 Sicoval, hors parking (234 K€)
Revenus 1 ^{er} décile	519 €								
2 ^{ème} décile	648 €								
3 ^{ème} décile	758 €								
4 ^{ème} décile	858 €								
Médiane	951 €								
6 ^{ème} décile	1 051 €								
7 ^{ème} décile	1 165 €								
8 ^{ème} décile	1 335 €								
9 ^{ème} décile	1 607 €								

L'accession à la propriété apparaît relativement compliquée dans le parc individuel pour les ménages familiaux. En théorie, sur l'ensemble du territoire du Sicoval seuls les 10 % les plus aisés des couples locataires vivant avec un enfant, auraient accès à l'achat d'une maison ancienne. Les biens sont inaccessibles dans les communes des Coteaux, mais ils deviennent plus abordables en s'éloignant de Toulouse : 40 % des couples locataires avec un enfant peuvent acheter une maison ancienne à Baziège.

Le PSLA, en proposant des biens à des prix inférieurs à ceux du marché libre, permet de solvabiliser d'avantage de ménages. En théorie, 60 % des ménages familiaux peuvent acquérir une maison de quatre pièces.

Avec un prix de marché nettement inférieur au marché de l'individuel, l'acquisition d'un appartement dans l'ancien semble plus accessible : 60 % des ménages locataires vivant en couple avec un enfant peuvent acquérir un logement T3 à Castanet-Tolosan et jusqu'à 80 % pour un même T3 à Ramonville Saint-Agne.

Par ailleurs, les prix dans l'ancien sont à nuancer compte tenu de l'enveloppe de travaux qui peut s'avérer nécessaire pour rendre ces logements conformes aux standards de confort attendu, notamment en matière de rénovation énergétique.

Cependant avec l'augmentation des taux des prêts immobiliers, la part de ménages locataires pouvant prétendre accéder à la propriété s'amointrit.

Méthodologie

- Couple avec un enfant = 1,8 unité de consommation (INSEE)
- Revenus calculés sur la base des revenus disponibles des ménages locataires du Sicoval (INSEE Filosofi)
- Hypothèse d'un budget logement correspondant à 30 % du revenu disponible
- Taux en cours en juillet 2022, sur 25 ans

Sources : Prix moyens du marché dans l'ancien (source DV3F : moyenne des ventes réalisées entre 2018 et 2020) ; transactions neuves (source ObserveR en 2020)

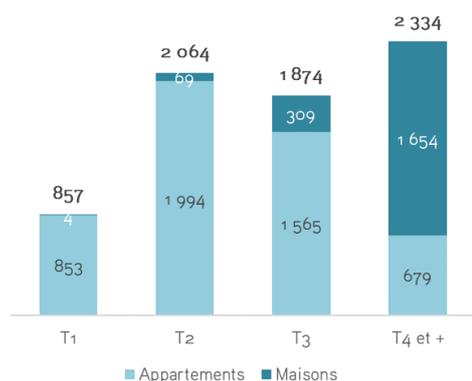
Un marché locatif privé cher

Sur le Sicoval, 20 % des ménages sont locataires dans le parc privé.

Le parc locatif privé du Sicoval s'est développé récemment (60 % des logements construits après 1991), en lien principalement avec les dispositifs de défiscalisation. Ces dispositifs d'investissement locatif étant limités aux communes de l'unité urbaine de Toulouse, 78 % de l'offre est ainsi concentrée dans la Ville Intense Nord.

Structure du parc locatif privé du Sicoval

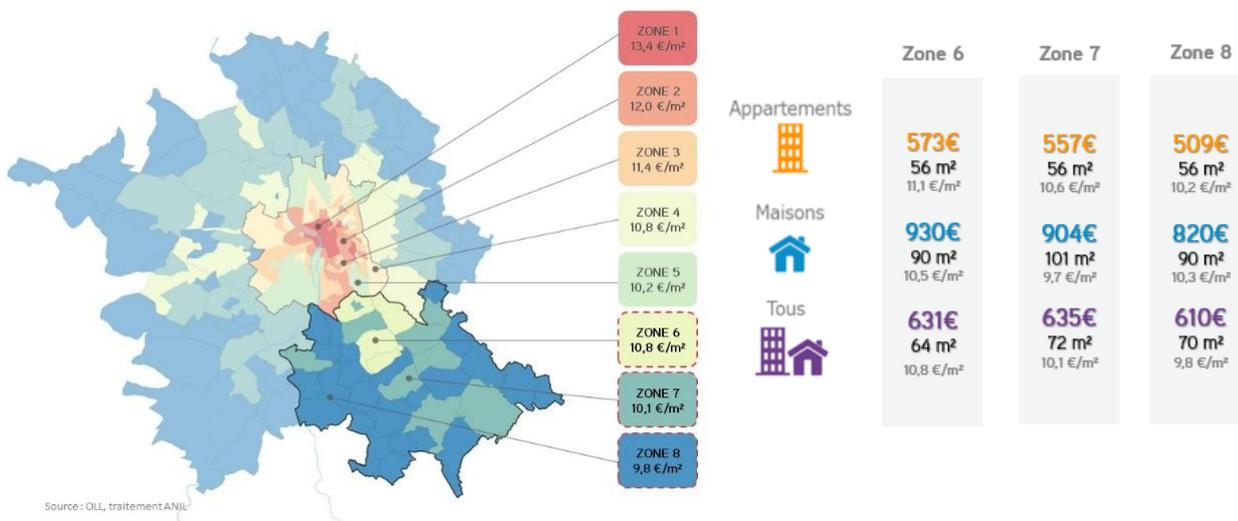
Source : INSEE



Les logements disponibles à la location sont relativement diversifiés en typologies. Les logements de taille intermédiaire (T2 et T3), prisés par les investisseurs locatifs, représentent plus de la moitié du parc locatif privé. Cependant, la présence de grands logements disponibles à la location (un tiers des logements) constitue une des spécificités du parc locatif privé du Sicoval (contrairement à l'offre toulousaine).

Niveaux de loyers de l'agglomération toulousaine en 2022

Source : OLL, traitement ANIL



En 2022, les niveaux de loyer les plus élevés du Sicoval sont observés dans les communes les plus urbaines (zone 6) avec un prix médian de 10,8 €/m². Les communes à proximité des grands axes routiers présentent des niveaux de loyers intermédiaires (zone 7). L'éloignement de la ville de Toulouse, des axes de transport

et des aménités urbaines, permet de diminuer la dépense ou d'augmenter la surface des logements loués dans les communes de la zone 8 : 9,8 €/m² pour un logement de 70 m² en moyenne.

Les logements d'une à trois pièces présentent une certaine stabilité de leurs niveaux de loyers. En revanche, la demande sur les grands appartements est forte car alimentée à la fois par les familles mais également par les étudiants ou les jeunes en recherche de colocation pour des prix plus abordables ou du lien social. Ils font ainsi l'objet de tensions persistantes depuis plusieurs années. En 2022, le loyer de marché médian hors charges atteint 886 €/mois pour la zone 6 pour un appartement de 87 m² en moyenne. En s'éloignant de Toulouse, les loyers diminuent pour atteindre un loyer de marché médian hors charges de 768 €/mois pour un appartement de 100 m² en moyenne pour la zone 8.

Ménages d'une personne	Budget mensuel maximum pour le logement (théorique)	T2 zone 6 (498€ HC)	T2 zone 7 (489€ HC)	T2 zone 6 (463€ HC)
1er décile (€)	278 €			
2e décile (€)	361 €			
3e décile (€)	433 €			
4e décile (€)	486 €			
Médiane (€)	536 €			
6e décile (€)	596 €			
7e décile (€)	677 €			
8e décile (€)	779 €			
9e décile (€)	973 €			

La comparaison entre le budget théorique mensuel maximum pour le logement d'une personne seule locataire (budget logement approchant ou dépassant 30 % du budget mensuel total) et les niveaux de loyers médians pratiqués sur le territoire pour un T2 fait apparaître des taux d'effort importants pour une proportion relativement importante de la population.

Ainsi, 30 à 40 % des locataires résidant de l'agglomération vivant seuls avec les niveaux de revenus les plus modestes, rencontrent des difficultés pour accéder à un logement locatif de deux pièces (taux d'effort hors allocation logement dépassant 30 % de leur budget global).

Méthodologie

- Revenus calculés sur la base des revenus disponibles des ménages d'une personne résidant dans le Sicoval (INSEE Filosofi)
- Hypothèse d'un budget logement correspondant à 30 % du revenu disponible
Sources : Prix médians des loyers de marché (source OLL 2022)

III.3 Une diversification du parc de logements à conforter

Le parc locatif social a vu sa place croître depuis 20 ans, les précédents PLH ayant favorisé son développement sur l'ensemble du territoire.

Un parc social récent, fortement concentré dans les communes de la Ville Intense Nord

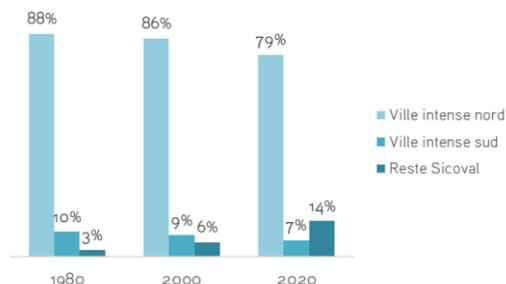
Au 1^{er} janvier 2023, le Sicoval compte 6 525 logements locatifs sociaux dont 5 274 logements sociaux dits familiaux (hors logements en résidences dédiées étudiants) soit 13 % des résidences principales.

Le parc locatif social du Sicoval est relativement récent, puisque 67 % des logements locatifs sociaux familiaux ont été mis en service depuis 2000 et la moitié depuis 2010.

Ce développement du parc locatif s'est accompagné depuis les années 1990, mais plus fortement depuis les années 2000, d'une diffusion géographique de la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire du Sicoval.

Répartition des logements locatifs sociaux selon leur localisation

Source : RPLS 2021



La polarisation du parc locatif social sur la Ville Intense Nord tend ainsi à diminuer en lien avec l'effort de production de l'ensemble des communes du Sicoval. Au 1^{er} janvier 2023, 27 communes du Sicoval possèdent des logements locatifs sociaux.

Un parc composé majoritairement de grands logements

Nombre de logements locatifs sociaux, selon leur typologie

Source : RPLS 2021



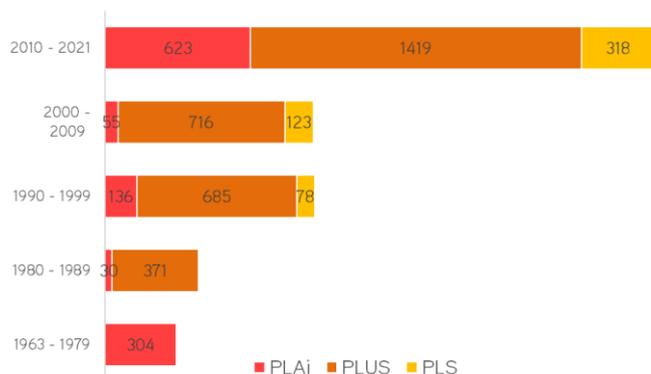
De manière générale, le parc locatif social propose peu de petits logements. Le parc social du Sicoval n'y déroge pas en proposant 1 150 T1 et T2 (soit 24 % du parc social familial), fortement concentrés dans la Ville Intense Nord. Ces logements répondent pourtant aux besoins des ménages d'une personne de plus en plus nombreux. Il faut ajouter dans cette catégorie les 1 251 logements spécifiquement dédiés aux étudiants.

Les logements dédiés aux familles constituent les trois quarts du parc social du Sicoval. Principalement avec des logements de trois pièces (43 % du parc), mais également avec des grands logements (T4 ou plus) relativement nombreux : 1 600 logements, soit un tiers du parc du Sicoval. Cependant ces grands logements présentant un taux de rotation faible, les délais d'attente peuvent être longs.

Un développement du parc pour les ménages les plus modestes, mais encore peu de logements à bas loyers

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

Source : RPLS 2021



Pour simplifier l'analyse, les financements ont été regroupés en trois catégories :

- « PLAÏ » = PLA intégration + PLA loyer minoré PLR/PSR + HLM/O
- « PLUS » = PLA ordinaire + PLUS + ILM + ILN + Prêts spéciaux du CFF
- « PLS » = PLS + PAP locatif + PLI + PCL

Sur le Sicoval 66 % des logements locatifs sociaux relèvent d'un financement en PLUS (ou équivalent – voir encadré). Les logements très sociaux (financement en PLAÏ ou équivalent) représentent 23 % du parc, soit 1 148 logements au 1^{er} janvier 2021. Il convient de relever l'effort important de production réalisé pour ce type de logements sur la période la plus récente (30 % des logements sociaux livrés depuis 2010 sont des PLAÏ).

Les niveaux de loyers dans le parc social sont fortement corrélés aux différents types de financement des opérations (+20 % en moyenne entre les PLAÏ et les PLUS ou entre les PLUS et les PLS). Quels que soient les modes de financement, les loyers sont nettement inférieurs à ceux observés dans le parc locatif privé. Toutefois, l'écart de loyers entre les PLS et le parc locatif privé s'avérant limité, ce type de financement reste à modérer sur le territoire.

Loyers moyens hors charges en 2021, selon la typologie et le mode de financement

Source : RPLS ; OLL traitement ANIL



Sur les 5 274 logements locatifs sociaux recensés dans RPLS et loués au 1^{er} janvier 2023 (hors logements en résidences sociales étudiantes), un peu plus de 24 % présentent des niveaux de loyers inférieurs aux loyers plafonds APL et peuvent être considérés comme des logements à bas loyers⁹. Cette proportion qui

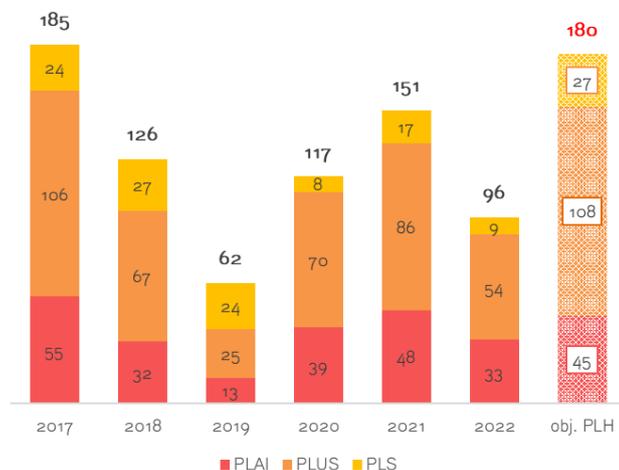
⁹Par convention, dans de nombreuses études sont considérés comme à « bas loyers » les logements dont les loyers sont inférieurs aux loyers plafonds calculés pour l'APL et qui permettent aux ménages d'être le mieux solvabilisés (correspondance entre le type de ménage, la taille du logement et le plafond de loyer), soit : moins de 269€ pour un T1, 329 € pour un T2, 370 € pour un T3, 424 € pour un T4, 478 € pour un T5.

s'explique par le caractère récent du parc, demeure insuffisante pour répondre à l'ensemble des demandes des ménages les plus modestes.

Un ralentissement de la production sociale

Nombre de logements locatifs sociaux financés entre 2017 et 2022

Source : Bilans DAP et PLH



Le PLH 2017-2024 fixait un objectif de production de 180 logements locatifs sociaux par an.

Entre 2017 et 2022, 737 logements sociaux ont été financés (hors logements spécifiques), soit en moyenne 123 logements par an. La production de logements locatifs sociaux est ainsi en-deçà des objectifs du PLH, sur tous les types de financements. Seulement 220 logements très sociaux ont été financés entre 2017 et 2022, soit un niveau inférieur de pratiquement 20% à l'objectif. Néanmoins, la répartition des financements par type est en adéquation avec les objectifs du précédent PLH : 30 % de logements très sociaux, 55% de logements sociaux classiques et 15 % de logements intermédiaires.

En parallèle du financement de ces logements familiaux, 551 logements sociaux spécifiques ont été financés depuis 2018 (résidences étudiantes et résidences séniors).

Des problématiques d'occupation du parc contenues

Les problématiques d'occupation du parc et les fragilités socio-économiques restent contenues et les acteurs font remonter peu de dysfonctionnements sur le parc.

A l'issue d'un travail d'identification mené dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), neuf résidences présentant des fragilités en matière d'occupation sociale ont été repérées : quatre sont situées à Ramonville Saint-Agne (Cité Rose, Nouvelles Florales, La Peyrade, Le Ferry), deux à Castanet-Tolosan (le Clos d'Elisa et la résidence Vénus), l'ensemble Bruyère à Escalquens, les résidences Les Moulins à Montlaur et Cythare à Péchabou.

Une attention particulière devra être portée sur ces résidences, afin de guider les futures attributions dans une logique d'amélioration des équilibres de peuplement.

Respect de l'article 55 de la loi SRU pour les communes assujetties

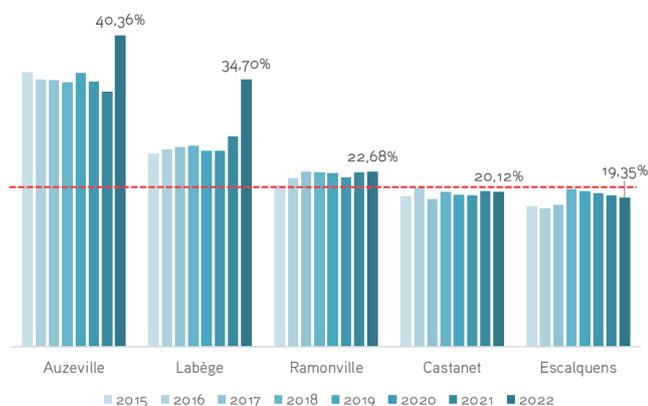
Cinq communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU : Auzerville-Tolosane, Castanet-Tolosan, Escalquens, Labège et Ramonville Saint-Agne.

Au 1^{er} janvier 2021, le Sicoval regroupe 5186 logements sociaux au sens SRU, soit un taux de 23,01 %. Trois communes présentent des taux supérieurs à 20 % : Auzerville-Tolosane, Labège et Ramonville Saint-

Agne. Les deux autres communes assujetties ont des taux proches de 20 % : Castanet-Tolosan et Escalquens. Pour ces communes, une attention particulière devra être portée au maintien de ce taux (accompagnement de l'augmentation des résidences principales, sorties de conventionnement, ventes HLM...), d'autant plus que le taux de 20 % est dérogatoire et sera réhaussé au taux légal de 25 % sur une prochaine période triennale, à partir du 1^{er} janvier 2026.

Taux SRU des communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU

Source : Sicoval



Il faut noter que la forte présence de logements sociaux dédiés aux étudiants contribue aux taux SRU élevés des communes d'Auzeville-Tolosane et de Labège.

La commune de Baziège sera soumise à l'article 55 de la loi SRU dès qu'une commune de la communauté d'agglomération atteindra 15 000 habitants. Cette échéance devrait arriver d'ici un à deux ans. Baziège présentant actuellement un taux de logement social d'environ 10 %, l'enjeu de production est fort pour cette commune afin d'atteindre l'objectif posé par la loi.

Une tension croissante sur les demandes de logements sociaux

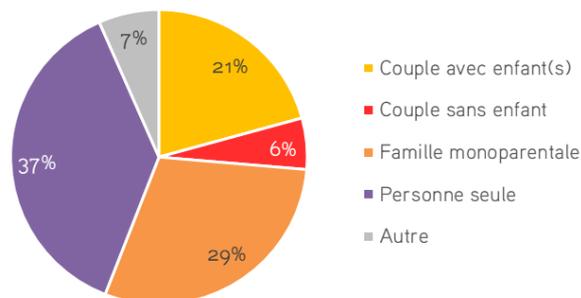
Au 31 décembre 2021, 4 793¹⁰ ménages étaient en attente d'un logement social sur le territoire du Sicoval. La progression de la demande de logements sociaux est très sensible sur les cinq dernières années. Entre 2017 et 2021, le nombre de demandeurs est en hausse de 25 %, soit pratiquement 1 000 ménages supplémentaires.

La majorité des demandes s'exprime sur les communes urbaines : 70 % des premiers choix de communes sont ciblés sur Ramonville Saint-Agne, Castanet-Tolosan et Labège. Pour autant, les choix de localisation des demandeurs sont à relativiser car ils sont fortement corrélés à la connaissance des ménages de la répartition géographique de l'offre locative sociale.

¹⁰ L'analyse des demandes de logement social se base sur les demandes comprenant au moins une commune du Sicoval parmi les trois premiers choix. Sont exclues de l'analyse, les demandes exprimées par les étudiants (soit 349 demandes en 2021).

Structure familiale des demandeurs de logements sociaux

Source : Atlas, données Imhoweb 2021



La demande de logements sociaux est majoritairement familiale. La part des familles monoparentales est particulièrement importante, puisqu'elles représentent 29 % des demandeurs, contre 9 % de l'ensemble des ménages du Sicoval. Les personnes seules comptent pour 37 % des demandeurs. Ainsi, la demande de petits logements (T1 et T2) est soutenue avec 1 743 demandeurs, alors que l'offre du parc social reste limitée sur ces typologies.

Près de 40 % des demandeurs sont des ménages logés dans le parc locatif social, dont 31 % vivent déjà au sein du Sicoval. Cette part de mutation interne atteint 51 % pour les familles avec enfant(s), principalement pour des raisons de logement trop petit. Un autre tiers des demandeurs sont locataires dans le parc privé (ou de façon très marginale propriétaires occupants). Quant au dernier tiers, il est composé des demandeurs vivant sans logement pérenne (hébergé chez un tiers, en structure d'hébergement ou sans logement).

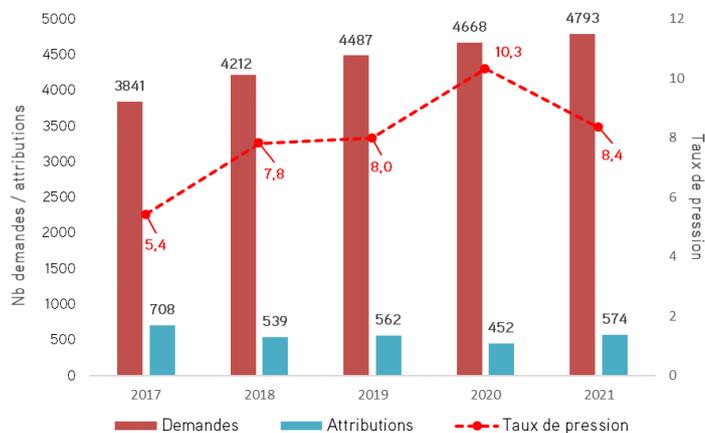
La faiblesse des revenus constitue l'une des principales caractéristiques des demandeurs et reflète le phénomène de paupérisation de la demande locative sociale. Ces demandes relèvent pour une grande partie de travailleurs pauvres. En effet, 47 % d'entre eux sont en emploi et 18 % des demandeurs sont à la recherche d'un emploi au moment de leur demande. Au vu de l'offre limitée en logements à bas loyers, un décalage ressort entre les niveaux de loyers pratiqués et les ressources des demandeurs.

Des ménages attributaires familiaux, résidant déjà dans le Sicoval

En parallèle, 574 ménages (hors étudiants) ont bénéficié d'un logement social sur le Sicoval en 2021, soit un ratio de plus de huit demandes pour une attribution, mettant en évidence la très forte pression qui s'opère localement.

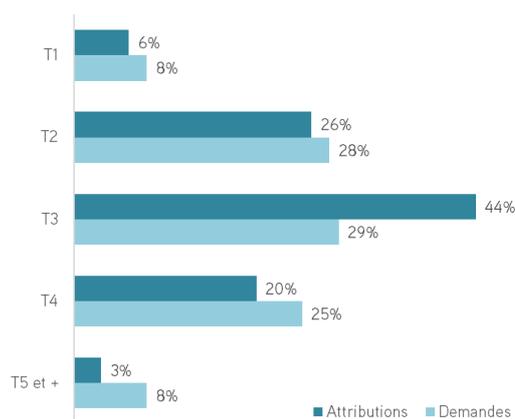
Demandes et attributions de logements sociaux sur le Sicoval entre 2017 et 2021

Source : Atlas, données Imhoweb 2017, 2018, 2019, 2020, 2021



Part des demandes et des attributions en 2021, selon la typologie

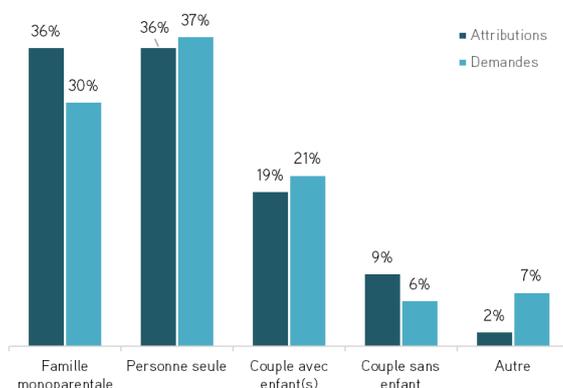
Source : Atlas, données Imhoweb 2021



En lien avec la structure du parc social du Sicoval, près de la moitié des attributions réalisées en 2021 l'ont été sur des T3. Les attributions sur les petites surfaces (T1 et T2) ont atteint 32 % des attributions, la plus forte rotation de ce segment du parc compensant en partie leur faible représentation (délai d'attribution moyen de 12 mois). A l'inverse, la tension est davantage marquée sur les T4 et T5 et +, d'où des délais d'attribution plus longs (25 mois en moyenne), ce qui s'explique principalement par une offre limitée (26 % de T4 et plus sur le Sicoval, contre 30 % pour Toulouse Métropole et 43 % sur le Muretain) et un niveau de rotation classiquement plus faible que sur les petites typologies.

Statut familial des ménages attributaires d'un logement social en 2021

Source : Atlas, données Imhoweb 2021



Si le poids important des familles monoparentales a été souligné pour caractériser le profil des demandeurs, ce public apparaît encore plus représenté parmi les attributions : 36 % des attributions réalisées en 2021 l'ont été à destination de ces familles (souvent demandeuses de T3), soit six points de plus que la demande. Les personnes seules sont en revanche moins représentées parmi les ménages attributaires en comparaison avec la demande qu'elles expriment, en lien avec le manque de petites surfaces.

Près d'un arrivant sur deux résidait déjà dans une commune du Sicoval (42 %), 31 % à Toulouse et 18 % étaient originaires d'une autre commune de la Haute-Garonne. Seuls 9 % des ménages attributaires d'un logement social résidaient précédemment hors du département.

Pratiquement 30 % des ménages attributaires d'un logement social en 2021 résidaient déjà au sein d'un logement social. Cependant, les demandes de mutation demeurent difficiles à satisfaire (les ménages en mutation représentent 29 % des attributions pour 38 % des demandeurs). Les délais d'attribution sont en moyenne plus longs et le taux de satisfaction moindre par rapport aux nouveaux entrants dans le parc social.

	2019		2020		2021	
	Mutations	Dem andes externes	Mutations	Dem andes externes	Mutations	Dem andes externes
Dem andes	1 505	2 982	1 629	3 039	1 807	2 986
Attributions	132	430	102	350	167	407
% des dem andes satisfaites	9%	14%	6%	12%	9%	14%

Source : Atlas, données Imhoweb 2021

La facilitation des mutations internes représente un levier important de fluidification et d'accélération de la mobilité dans le parc social. Un effort sur la facilitation des parcours résidentiels et l'accroissement du traitement de ces demandes au sein du parc social pourrait notamment libérer de grands logements actuellement en sous-occupation. Cet objectif constitue un des axes du document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Cinq orientations ont été retenues pour la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux adoptée par la CIL en décembre 2022 :

- Renforcer l'accueil des publics prioritaires (personnes handicapées, victimes de violences intra familiales...) et particulièrement modestes,
- Accueillir les ménages fragiles en favorisant la mixité sociale et la solidarité territoriale,
- Faciliter les parcours résidentiels dans et vers le parc social,
- Relancer la production de logements sociaux en l'adaptant aux besoins identifiés dans la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux,
- Garantir un droit à l'information aux demandeurs de logements sociaux en portant une démarche d'accompagnement renouvelée dans le cadre du futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

IV L'accès au logement et l'adaptation de l'habitat aux besoins spécifiques de certains ménages

IV.1 Un fort enjeu en matière d'adaptation de l'habitat au vieillissement et aux handicaps

Le Sicoval, à l'instar du territoire national, doit faire face au défi démographique du vieillissement de sa population. Vieillir à son domicile est un désir très ancré dans la population. Pourtant face aux difficultés liées au vieillissement, il peut être nécessaire de quitter son logement.

Ainsi, tout en accompagnant les ménages qui souhaitent rester dans leur domicile par des mesures d'adaptation de leur logement et d'accompagnement lorsque l'autonomie décroît (services et soins à domicile notamment), l'enjeu repose aussi sur le développement de solutions alternatives visant à élargir les choix résidentiels des ménages âgés entre le domicile initial et éventuellement l'établissement spécialisé.

La diversité des situations, selon l'âge, les revenus, le niveau d'autonomie ou de dépendance, le type de handicap, le lieu de vie, génère donc des besoins variés et évolutifs en logements.

Au-delà du logement adapté, il s'agit de proposer un environnement urbain accessible, favorisant le maintien d'une vie sociale et l'accès sécurisé aux aménités. Cette dimension de l'accessibilité aux espaces publics est fondamentalement liée au logement et représente un enjeu fort.

Plusieurs documents directeurs constituent des outils de référence des politiques publiques à mener sur le territoire, encadrant notamment l'accessibilité de l'offre en accompagnements, en soins et en logements :

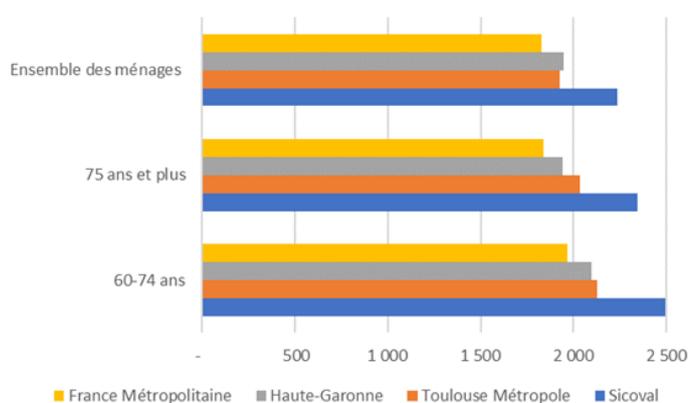
- Le schéma départemental en faveur des personnes âgées 2019-2023,
- Le schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2019-2023,
- Le plan départemental de l'habitat 2020-2026.

Des ménages âgés aux revenus supérieurs à l'ensemble de la population...

Le Sicoval se caractérise par des ménages disposant de revenus pouvant être qualifiés de confortables et supérieurs aux territoires de comparaison observés (France Métropolitaine, Haute-Garonne et Toulouse Métropole) pour l'ensemble des ménages et de surcroît pour les personnes âgées.

Distribution des revenus mensuels disponibles par décile et par unité de consommation en 2019

Source : *Filosofi* 2019



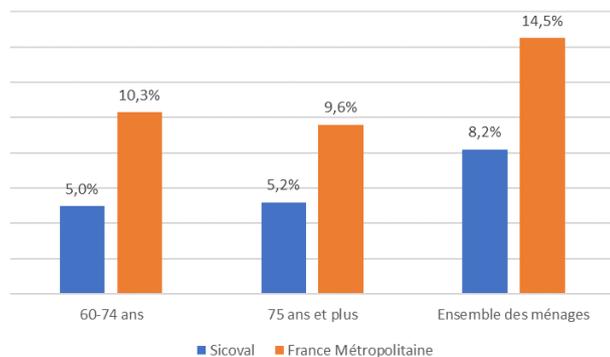
A l'échelle du Sicoval, les ménages âgés de 60 ans et plus présentent des revenus disponibles médians plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages : 2 491 € par Unité de Consommation (UC) et par mois en 2019 pour les 60-74 ans, 2 345 € pour les 75 ans et plus contre 2 234 € pour l'ensemble des ménages.

...qui ne doivent pas occulter la présence de ménages modestes

Les ménages âgés de 60 ans et plus sont assez peu touchés par la pauvreté par rapport à l'ensemble des ménages du Sicoval ou d'autres territoires. Néanmoins, environ 5 % des ménages de cette classe d'âge se trouvent en situation de pauvreté (contre environ 10 % pour la France Métropolitaine), une proportion demeurant stable par rapport à 2017.

Taux de pauvreté par catégorie d'âge

Source : Filosofi 2019



Le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 102 € par mois pour une personne vivant seule et de 2 314 € pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans.

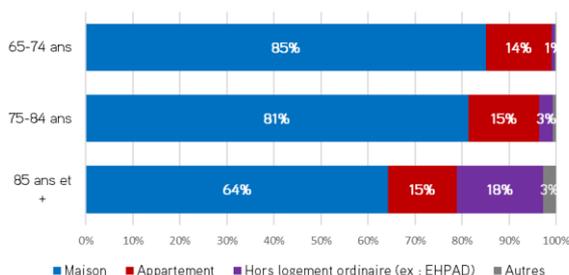
Source : Insee

Concernant les personnes en situation de handicap, âgées ou non, près de 1 800 bénéficiaires de l'Allocation versée aux Adultes Handicapés (AAH) vivent sur le territoire du Sicoval (source Observatoire territorial des précarités, Sicoval, CAF).

Des besoins en logements adaptés et diversifiés

La grande majorité des personnes âgées habitent un logement ordinaire (96 %), le plus souvent dans une maison (81 %). Plus l'âge avance, plus la part de personnes vivant en structures spécialisées augmente : 1 % pour les 65-74 ans, 3 % pour les 75-84 ans atteignant les 18 % (soit 346 personnes) pour les 85 ans et plus.

Type de logement par catégorie d'âge



Source : INSEE RP2019. 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.

80 % des 65 ans et plus vivent dans de grands logements, comportant au moins quatre pièces. Pourtant, 25 % des 65 ans et plus et 37 % des 80 ans et plus vivent seuls. Le territoire fait donc face à un phénomène marqué de sous-occupation des logements.

Du fait de son ancienneté et de sa configuration, une partie du parc de logements existants semble inadaptée aux problématiques de vieillissement, de perte d'autonomie ou aux situations de handicap des ménages. Depuis 2011, le Sicoval met en place des programmes d'amélioration de l'habitat privé, permettant l'octroi d'aides financières et techniques aux ménages du territoire, pour l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement.

En adéquation avec les actions inscrites dans le PLH 2017-2024 et dans cette optique d'adaptation du logement, le PIG 2019-2023 a jusqu'à présent permis de subventionner 67 logements occupés par des propriétaires âgés et/ou handicapés¹¹ (pour un objectif total 2019-2023 de 74 logements adaptés). Malgré l'atteinte de ces objectifs quantitatifs, il apparaît important de renforcer, d'une manière générale, la sensibilisation des ménages aux difficultés liées à la perte d'autonomie et à la nécessaire anticipation de l'adaptation de leur logement ou d'une mutation vers un logement plus propice au maintien d'une autonomie.

Un besoin en logements accessibles et adaptés s'exprime aussi dans le parc social. En 2021, près de 700 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 14 % des demandeurs)¹².

La même année, 15 % du parc locatif social sur le territoire intercommunal présente des bâtiments accessibles, mais des logements inadaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Seulement 2 % des logements sont à la fois accessibles et adaptés aux PMR¹³.

L'un des freins observés se situe dans la difficulté d'un recensement précis des logements accessibles, adaptés ou adaptables pour pouvoir répondre aux besoins, tant dans le parc privé que dans le parc public. Toutefois, concernant le parc locatif social, afin d'améliorer la connaissance des logements accessibles, une première étape a d'ores et déjà été réalisée par le Sicoval avec la qualification des accès extérieurs de toutes les résidences du parc social.

Un autre frein réside dans la diversité des besoins d'adaptation, chaque type de handicap nécessitant une réponse spécifique.

Cette connaissance demeure très difficile dans le parc privé existant. Dans le parc neuf, les lois successives encadrant la construction ont apporté des obligations sur l'accessibilité dans une perspective de faciliter l'adaptation des logements livrés, mais ses effets restent mitigés. Des travaux modificatifs peuvent en effet être demandés par les propriétaires avant leur livraison.

Une offre dédiée en résidences pour personnes autonomes et en établissements lorsque l'autonomie décroît fortement

Lorsqu'il n'est plus possible ou souhaité de rester à son domicile, des solutions alternatives, permettant l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap, sont envisagées.

Le Sicoval compte deux résidences autonomie (pour un total de 162 places) à Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan. Ces résidences qui relèvent d'une autorisation du Conseil Départemental accueillent des personnes autonomes âgées de 65 ans ou plus. Etablissements sociaux ou socio-médicaux, elles sont gérées par des CCAS.

Le territoire accueille également depuis 2016 une résidence services les Senioriales de 64 places à Castanet-Tolosan. Structure privée à but lucratif, elle propose des services inclus ou à la carte pour un loyer mensuel (charges comprises) à partir de 509 € pour un T1, de 750 € pour un T2 et à partir de 910 € pour un T3¹⁴.

Lorsque l'autonomie décroît fortement et que le maintien à domicile n'est plus envisageable, des structures adaptées, comme les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accueillent les personnes. Le Sicoval compte près de 500 places réparties dans six EHPAD. Le taux d'équipement (cumul des places en résidences autonomie et EHPAD) sur l'intercommunalité est légèrement supérieur à la moyenne du département (119 pour le Sicoval contre 104 pour la Haute-Garonne).

¹¹ Source : Bilans 2019, 2020 et 2021 du Programme d'Intérêt Général « Amélioration de l'habitat privé » du Sicoval

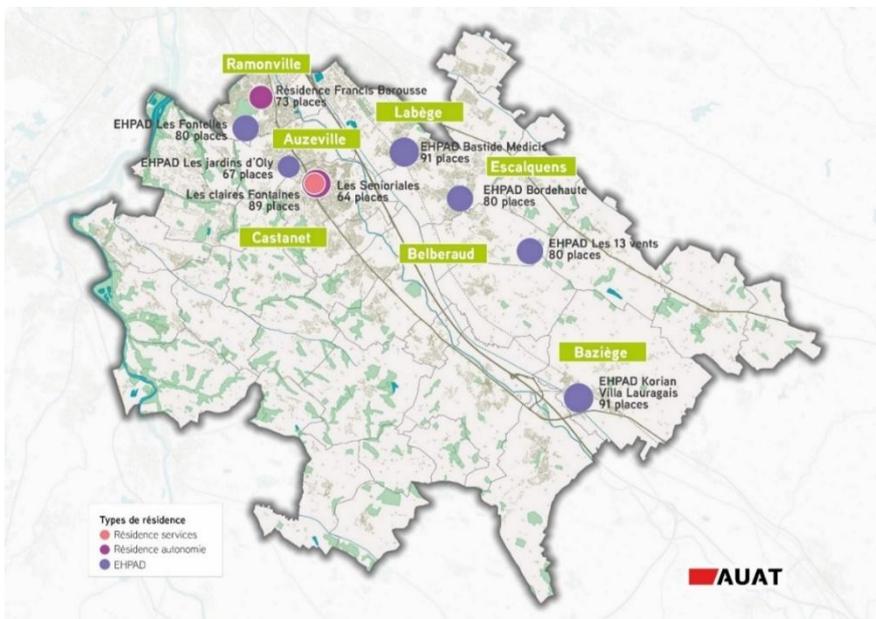
¹² Source : Atlas Imhoweb 2021

¹³ Source : RPLS 2021

¹⁴ Source : site internet Les Senioriales de Castanet-Tolosan, au 15/12/2022

Types de structures	de	Nombre de structures	de	Nombres de places
Résidence services		1		64
Résidence autonomie		2		162
EHPAD		6		489
Total		9		715

Source : FINESS et Sicoval, 2022



De nombreux projets de résidences privées ou sociales sont également en cours sur l'ensemble du territoire du Sicoval. La réponse aux multiples besoins réside cependant dans la diversité des solutions apportées, et pas dans le seul développement de structures dédiées : colocations seniors, maisons partagées, habitat intergénérationnel, logement ordinaires accessibles et situés en centralités (services, transports, commerces...).

La commune de Baziège accueille sur son territoire un foyer de vie pour personnes en situation de handicap tandis que la Cité de l'autonomie et de l'insertion, située à Ramonville Saint-Agne, plutôt destinée aux enfants, adolescents et jeunes adultes, regroupe des services d'enseignement, d'insertion professionnelle, d'accompagnement dans un objectif d'inclusion sociale des personnes handicapées.

IV.2 Les « jeunes », un public hétérogène aux besoins diversifiés

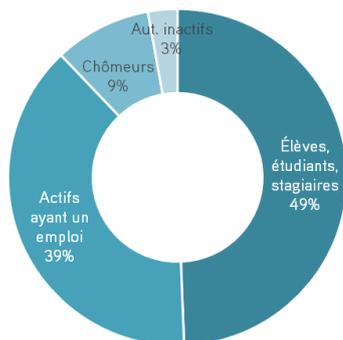
Les « jeunes », un sous ensemble très hétérogène

Les « jeunes » représentent une diversité de situations en fonction de leur âge, de leur activité ou encore de leur niveau de vie : étudiants, apprentis, alternants, jeunes en début de parcours professionnel ou en mobilité professionnelle. Aussi, les jeunes représentent un groupe sociodémographique très hétérogène dont les parcours, du départ du domicile parental à l'installation dans un logement autonome, s'effectuent de façon très variable.

Le Sicoval compte 14 600 personnes entre 15 et 29 ans, soit 18 % de la population. Un quart de ces jeunes résident dans la commune de Ramonville Saint-Agne et 13 % à Castanet-Tolosan. Cependant, en lien avec l'importance de leur parc dédié aux étudiants, les communes d'Auzeville-Tolosane et Labège comptent respectivement 34 % et 32 % de jeunes parmi leur population communale.

Répartition des 15-29 ans par type d'activités

Source : Insee RP2019



Une offre dédiée aux étudiants satisfaisante

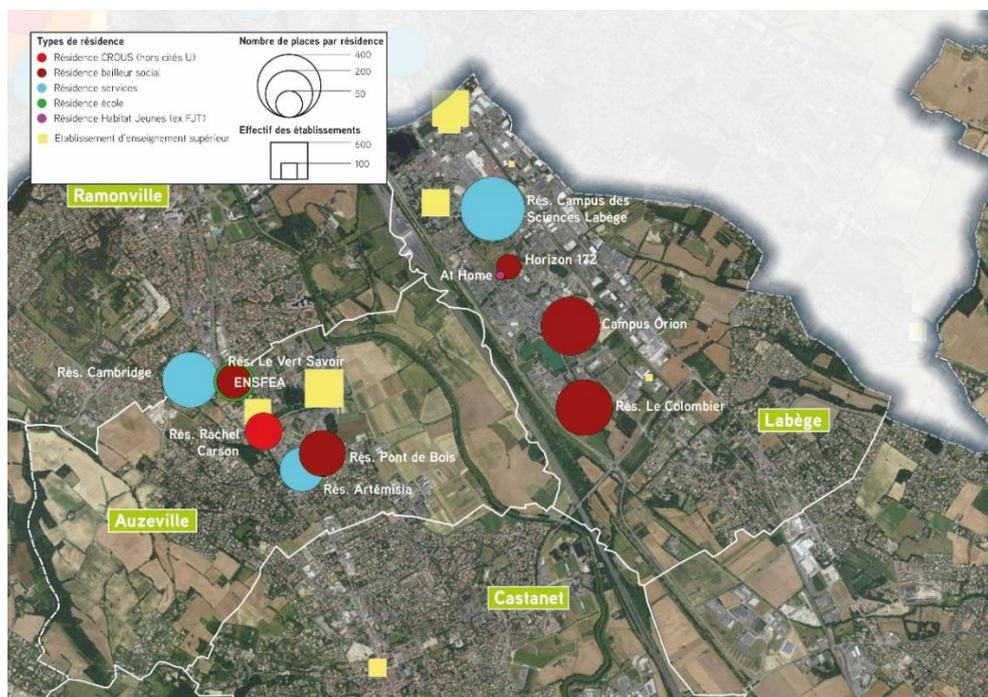
La moitié des jeunes de 15 à 29 ans résidant dans le Sicoval sont étudiants. 40 % de ces étudiants vivent chez leurs parents. A l'inverse, 60 % sont considérés comme étant décohabitants (vivant hors du domicile parental) : 46 % vivent seuls, 9 % sont en colocation, 4 % vivent en couple et 1 % sont dans une autre situation.

L'offre destinée aux étudiants s'élève à 2 715 places réparties en 13 résidences. Près de la moitié des places sont proposées par des opérateurs privés (49 %), 42 % par des bailleurs sociaux puis par le CROUS (8 %).

L'offre dédiée aux étudiants est concentrée à proximité des pôles universitaires Paul Sabatier et Ranguel et du pôle universitaire d'Auzeville-Tolosane. 1 035 logements sont localisés sur la commune de Labège, 1 093 logements à Auzeville-Tolosane, 400 logements à Ramonville Saint-Agne et 137 à Castanet-Tolosan.

Localisation des résidences dédiées aux étudiants

Source : OTLE



Des projets de résidences sont actuellement en réflexion sur le territoire. Malgré l'important volume d'étudiants sur le Sicoval, il existe un risque de sur-offre de ces logements dédiés. Ainsi, après des échanges avec les opérateurs et les communes concernées, ces opérations s'orientent plus opportunément vers de l'habitat jeunes actifs.

Des solutions plus restreintes pour les jeunes actifs

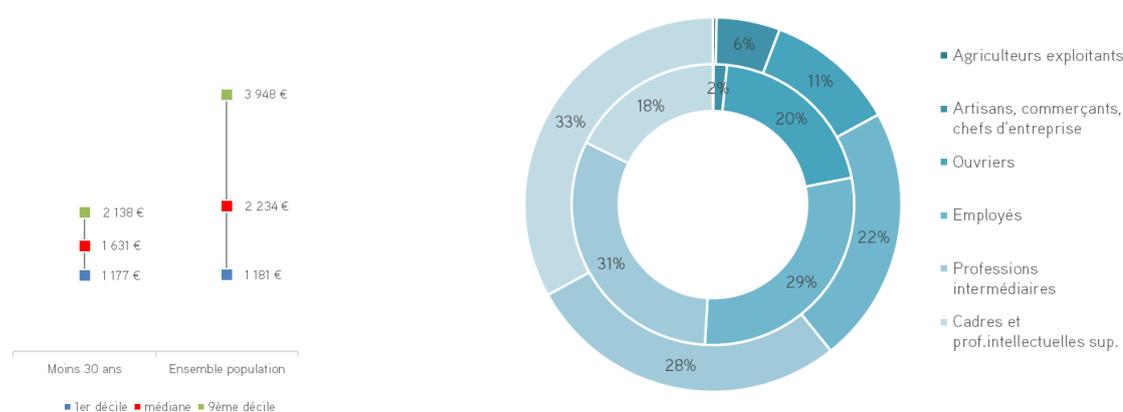
La seconde moitié des jeunes de 15 à 29 ans résidant dans le Sicoval présente une diversité de profils de jeunes actifs : 39 % sont en emploi, en alternance, en intérim et 9 % sont au chômage.

En lien avec leur statut professionnel moins qualifié et encore instable (49 % sont ouvriers ou employés) les ressources financières de ces jeunes actifs sont nettement moins élevées que celles du reste de la population du Sicoval.

Localement l'accès au logement des jeunes est donc rendu plus difficile du fait de la faiblesse des revenus et de l'offre disponible assez rare et relativement chère.

Pour répondre aux besoins de ces jeunes actifs, une Résidence Sociale Jeunes Actifs de 50 logements a été livrée en 2020 à Labège sur un terrain cédé par le Sicoval avec une décote sur le prix du foncier de 50 %.

Revenus médians mensuels Répartition des CSP pour les 15-29 ans (cercle intérieur) et pour les plus de 30 ans (cercle extérieur)



Source : INSEE

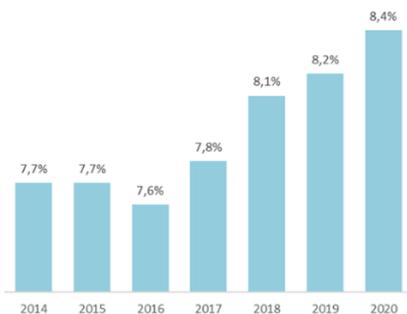
La diversité des profils des jeunes actifs et de leur niveau de ressource amène à des solutions d'habitat diverses. La majorité de ces ménages sont logés dans le parc locatif privé, quelques-uns dans le parc locatif social (mais qui propose peu de petits logements). Néanmoins, l'offre la plus sociale est constituée par les Résidences Sociales Jeunes Actifs (ou Foyers Jeunes Travailleurs). Ainsi, la résidence @home financée en PLAI et ouverte depuis décembre 2020 au sein du campus Enova à Labège propose une solution d'hébergement à faibles coûts (entre 522 € et 616 € toutes charges incluses), avec une flexibilité des durées d'occupation et un accompagnement à la réalisation de démarches administratives, à l'accès aux droits, etc. En complément et afin de faciliter la sortie de cette structure, un besoin de petits logements à loyers abordables dans les parcs locatifs social et privé est identifié par tous les acteurs concernés.

IV.3 Une diversification de l'offre pour répondre aux besoins en logements des personnes les plus vulnérables

Le Sicoval n'est pas un territoire où les problématiques de précarité sont fortement présentes. Le taux de pauvreté, largement inférieur à la moyenne nationale (14,3 %), est cependant en augmentation régulière depuis 5 ans, pour atteindre 8,4 % de la population du Sicoval.

Taux de pauvreté du Sicoval depuis 2014

Source : INSEE Filosofi



Pour autant, en 2021, parmi les 4 793 demandeurs d'un logement social, 49 % disposent de ressources très modestes, sous le plafond de ressources PLAI (soit 2 351 ménages). Parallèlement, plus de 500 ménages demandeurs relèvent de dispositifs d'accès au logement prioritaires (11 % de la demande totale), près de la moitié d'entre eux se trouvent sans logement, hébergé ou en logement temporaire. Durant cette même année, près de 143 attributions de logement ont été affectées vers ces publics prioritaires, soit environ 25 % du total des attributions réalisées (hors étudiants).

La première orientation du document-cadre de la CIL est, en conformité avec la loi, de renforcer le relogement des publics prioritaires. Des objectifs quantitatifs sont fixés dans l'Accord Collectif Départemental (ACD) : 42,5 % de l'ensemble des attributions sont théoriquement destinées au relogement de ces ménages sur le territoire du Sicoval.

Les interventions du Fond de Solidarité Logement (FSL) restent encore limitées sur le territoire, même si elles sont en croissance : 278 ménages ont bénéficié d'une aide en 2020. Elles concernent majoritairement des aides relevant du FSL énergie (68 %) mais 29 % des aides sont dédiées à l'entrée dans le logement (FSL accès) et 3 % au soutien des familles sur-endettées, soit dans le locatif, soit dans les projets d'accession (FSL maintien). La précarité énergétique pourrait s'accroître avec la forte hausse du coût des énergies.

Les situations d'urgence concernent des publics en grande précarité (expulsions) ou faisant face à des difficultés socio-familiales (femmes victimes de violence, difficultés psychiques, etc.). Elles nécessitent une intervention rapide, le plus souvent sur la commune ou dans les environs. Les communes ont aujourd'hui peu d'alternatives pour répondre à ces situations. Les réponses se font au cas par cas, en mobilisant le réseau d'acteurs locaux. Bien qu'il n'existe pas de structure de type centre d'hébergement d'urgence (CHU), centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) ou de pension de famille sur le territoire du Sicoval, quelques solutions d'accueil existent dans le parc diffus avec une vingtaine de logements conventionnés à l'aide au logement temporaire (ALT). Des nuitées d'hôtels sont également proposées aux femmes victimes de violence.

Trois hôtels ont été récemment réquisitionnés sur le territoire par la Préfecture pour accueillir des personnes très précaires.

IV.4 Les gens du voyage : des perspectives de sédentarisation qui appellent la création de nouvelles solutions d'habitat adaptées

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, notamment avec des solutions adaptées au besoin d'ancrage, tout en améliorant et développant 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 permanentes d'accueil, la restauration de la vocation de passage aux 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.

Depuis 2002, le Sicoval est compétent pour la création et la réhabilitation de l'habitat pour l'accueil des gens du voyage. Avec ses quatre aires d'accueil permanentes, représentant 81 places et l'aire de grand passage provisoire, le Sicoval est ainsi en conformité avec les préconisations du SDAHGV. Néanmoins, pour répondre au mieux aux besoins, le SDAHGV recommande de créer une aire de grand passage fixe et de mener une réflexion pour analyser les besoins d'ancrage et proposer des solutions adaptées.

Un projet territorialisé d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été voté par le Sicoval pour la période 2020-2025. Approuvé par la Préfecture et le Conseil Départemental, ce schéma a pour objet de préciser le nombre, la localisation et la capacité des équipements d'accueil des gens du voyage à créer par la collectivité locale.

Le diagnostic réalisé sur le territoire du Sicoval fait apparaître les mêmes constats que sur l'ensemble du territoire national : une tendance à la sédentarisation des gens du voyage qui a pour conséquence un engorgement des aires d'accueil permanentes et la difficulté de répondre aux enjeux des grands passages par des aires d'accueil tournantes.

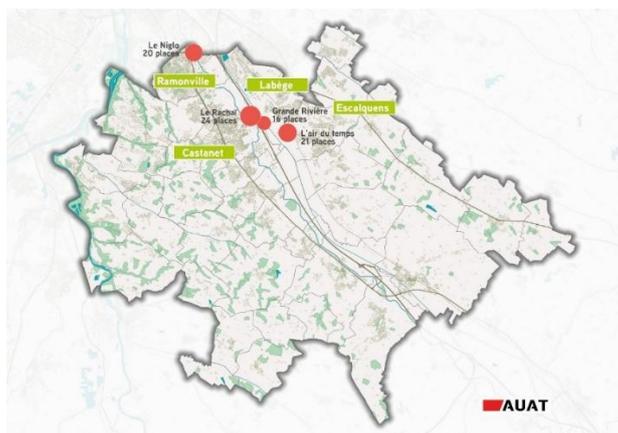
Face à cet état des lieux, il a été décidé :

- de mettre en place d'ici 2025 des solutions de logement adaptées (terrain familial locatif ou logement social en habitat adapté) pour les ménages aujourd'hui installés de façon quasi-permanente sur les aires d'accueil du territoire,
- qu'au titre du principe de solidarité intercommunale, ces projets d'ancrage seraient réalisés en priorité dans les communes ne disposant pas déjà d'une aire d'accueil et qu'ils s'accompagneraient d'un système de compensation financière qui reste à définir,
- que le Sicoval accompagnerait les communes volontaires, pour identifier les terrains ou les projets d'aménagement pouvant accueillir des solutions de logement pérennes, qu'il assurerait le portage des projets, mobiliserait les financements extérieurs,
- qu'une étude serait lancée, sous réserve de l'accord préalable du conseil municipal de la commune, pour réaliser une aire de grand passage fixe et pérenne à Labège,
- que les aires d'accueil de Labège et de Castanet-Tolosan/Auzeville-Tolosane, qui montrent des signes de vétusté, seront réhabilitées.

La cellule opérationnelle mise en place en 2014 s'avère efficace pour lutter contre les stationnements illicites, notamment dans les zones d'activité.

Localisation des aires d'accueil

Source : Sicoval



V Diagnostic foncier

La loi Climat et Résilience, via son article 205, renforce les dispositifs d'observation qui existent dans les PLH. Elle instaure ainsi les Observatoires de l'Habitat et du Foncier. L'objectif est d'analyser les marchés fonciers et immobiliers ainsi que l'offre foncière disponible.

Le Sicoval est doté d'un observatoire de l'habitat depuis 2004. Celui-ci s'est construit progressivement et intègre régulièrement de nouvelles données. Au regard des nouvelles obligations réglementaires émanant de la loi Climat et Résilience, le volet foncier de l'observatoire est renforcé. Il s'agit de mieux connaître le potentiel foncier et les dynamiques immobilières afin de construire la politique foncière du territoire.

La stratégie foncière de la collectivité en termes d'habitat se construit autour de trois axes de travail :

- un état des lieux de la consommation foncière, laquelle est mise en perspective avec la production de logements,
- l'identification du potentiel foncier brut et l'analyse de l'offre foncière mobilisable, c'est-à-dire le repérage des gisements fonciers pertinents, prioritairement en intensification puis en extension urbaine,
- la sélection de gisements stratégiques avec la mise en oeuvre des outils urbanistiques et fonciers pour les capter ou les maîtriser, et la mobilisation des fonciers faisant d'ores et déjà l'objet d'un portage public.

V.I Consommation foncière

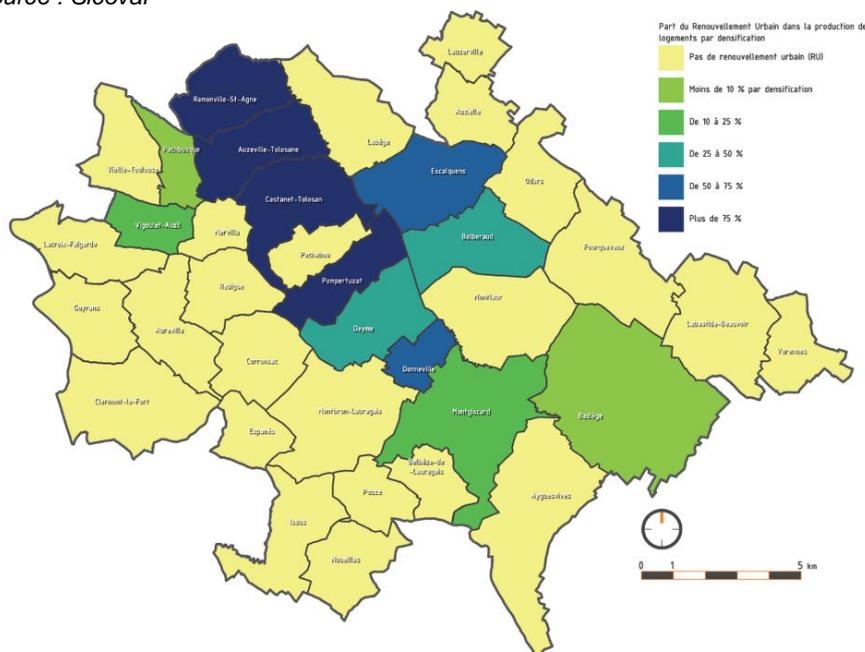
A partir des données issues de l'OCS GE et d'un affinage basé sur les photographies aériennes du territoire, la consommation foncière à vocation d'habitat est estimée à 342 ha pour la période 2011-2022. Cela représente 1,37% de la superficie du Sicoval.

Sur la même temporalité, ce sont 12 620 logements qui ont été autorisés. La moyenne du foncier mobilisé pour chaque logement neuf est donc de 271m². Ce chiffre masque des écarts très importants entre les communes urbaines telles que Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan, où l'essentiel du développement urbain des dernières années s'est fait en renouvellement urbain et donc avec peu de consommation d'ENAF, et les communes résidentielles de coteaux où les grandes parcelles sont encore plébiscitées.

En parallèle, entre 2011 et 2022, la population du Sicoval a augmenté de 14 000 habitants. L'accueil d'un habitant supplémentaire a par conséquent nécessité près de 250 m² de foncier.

Taux de renouvellement urbain sur la période 2011-2022

Source : Sicoval



V.II Potentiel foncier

Afin d'identifier le potentiel foncier mobilisable pour répondre aux objectifs de production de logements fixés, une méthodologie qui se décline en quatre étapes a été mise en œuvre :

- 1) Définition de la tâche urbaine de chaque commune, puisque le travail effectué ne se base pas sur le zonage des PLU, pour être le plus exhaustif possible.
- 2) Application de la méthode d'évaluation des disponibilités foncières MeDispo développée par l'AUAT. Cette étape permet de visualiser le potentiel théorique à la fois en extension urbaine (par exemple les zones AU) et en intensification urbaine.
- 3) Une première qualification donne le potentiel brut. Cette étape permet de repérer les dents creuses (parcelles libres) et les possibilités de divisions parcellaires au sein de la tâche urbaine (parcelles intensifiables). Elle s'accompagne d'une évaluation des potentialités de développement de chaque unité foncière en fonction du nombre de logements qui pourrait être construit et de la facilité de mobilisation du foncier (potentiel faible, moyen ou fort).
- 4) Une seconde qualification complète l'analyse avec trois niveaux de caractérisation :
 - Pépites foncières : facilité d'accès, emprise de grande surface ou emprises adjacentes, proximité des équipements et services, propriété publique, etc. Une intervention foncière, tel un portage public, ou la mise en place d'un outil d'urbanisme, comme un emplacement réservé par exemple, est opportune sur ces fonciers afin de les maîtriser et d'y réaliser des opérations à vocation d'habitat,
 - Potentiel pertinent : potentiel à encourager de façon plus ou moins dense selon le projet communal et à encadrer avec les règles du PLU,
 - Potentiel incohérent : potentiel peu opportun au regard de sa localisation, de la capacité des réseaux, etc. L'urbanisation de ces secteurs est à limiter.

Illustration avec un exemple si accord de la commune.

V.III Gisements fonciers et portages en cours

Concernant les gisements exploitables, pour chaque foncier identifié, l'outil le plus adapté à sa mobilisation sera proposé et mis en œuvre en coordination avec la commune concernée. Ces outils iront de l'encouragement par des règles d'urbanisme, en passant par l'encadrement via des OAP, jusqu'à de la maîtrise foncière.

Cet outil consiste en une maîtrise du foncier à travers un portage public, puisque ce dernier garantit à la fois la consistance du projet et son initiative.

A ce titre, le Sicoval est adhérent à l'EPFL du Grand Toulouse depuis 2015. Ainsi plusieurs fonciers à vocation d'habitat font déjà l'objet de portages, soit pour le compte du Sicoval, soit pour le compte des communes.

A ce jour, 11 terrains sont portés par l'EPFL pour un total de 15 ha sur 9 communes.

Par exemple, un foncier en renouvellement urbain de près de 6 000 m², situé en cœur de bourg est actuellement en portage sur la commune de Donneville. Ce terrain est voué à accueillir une opération de 25 logements locatifs sociaux ainsi que des équipements publics.

Enjeux identifiés

Dynamiques socio-démographiques

- ↪ L'**accueil de populations diversifiées**, notamment les jeunes ménages avec enfant(s) et les travailleurs modestes.
- ↪ L'adaptation de l'offre d'habitat aux besoins des **personnes seules**, profil de ménage à la plus forte progression sur la période récente.
- ↪ La prise en compte du **vieillessement structurel** de la population et l'anticipation des implications en matière d'habitat.

Parc existant

- ↪ Le renforcement des **actions d'amélioration énergétique** du parc existant au regard des nouvelles exigences en matière de réduction des passoires thermiques et des ambitions plus globales concernant la diminution de l'empreinte carbone et des consommations énergétiques du secteur résidentiel.
- ↪ L'intensification des mesures de **repérage** et de traitement des **situations d'habitat indigne**.
- ↪ La poursuite du suivi et de l'**accompagnement des copropriétés fragiles**, en particulier dans un contexte de renforcement des enjeux en matière d'amélioration énergétique.

Production de logements

- ↪ La **relance de la production de logements** dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience et proposant des modes de faire et d'habiter innovants.
- ↪ La **maîtrise du foncier** pour limiter les coûts de production, notamment concernant l'offre aidée et pour favoriser une maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux.
- ↪ La poursuite de la **diversification de l'offre** de logements (petites typologies en particulier).
- ↪ Le maintien d'un niveau d'ambition élevé sur la **qualité des constructions neuves** (performances énergétiques, qualité d'usage, etc.).

Accession abordable

- ↪ Le soutien de la **production de logements en accession abordable**, pour diversifier le profil des accédants et favoriser le parcours résidentiel des ménages.
- ↪ Le développement d'une accession à **prix abordable pérenne dans le temps** (BRS, SCIAPP).

Parc locatif social

- ↪ Le développement d'une **offre sociale plus en phase avec la demande exprimée**, c'est-à-dire des logements aux loyers plus abordables (PLAI), et offrant un plus large éventail de typologies.
- ↪ La poursuite de la **solidarité territoriale dans la production de logements sociaux**, en lien avec les caractéristiques des communes du territoire.
- ↪ L'intégration de la politique d'attribution et d'accueil et d'information du demandeur définie dans le cadre des **orientations de la Conférence Intercommunale du Logement**.

Ménages aux besoins spécifiques

- ↪ Le renforcement de l'**adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps**.
- ↪ La **diversification des solutions** d'habitat adaptées aux personnes âgées ou en perte d'autonomie.
- ↪ Le développement d'une offre de **petits logements à loyers très sociaux pour les jeunes**.
- ↪ Le renforcement des réponses en **hébergement et en logements adaptés pour les personnes fragiles**, en situation de précarité ou de vulnérabilité.
- ↪ L'accompagnement de la **sédentarisation des gens du voyage**.

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Cohésion sociale et transition environnementale au cœur de notre ambition collective

En réponse aux enjeux issus du diagnostic, trois orientations stratégiques constituent l'ossature de la politique locale de l'habitat pour les six années à venir :

- Renforcer la diversité socio-démographique des ménages,
- Accompagner les ménages vers et dans le logement,
- Promouvoir la qualité d'usage et environnementale de l'habitat.

Afin d'asseoir sa politique de l'habitat, le Sicoval doit s'appuyer sur une dynamique pérenne de portage, de pilotage et d'animation des orientations et des actions qui y sont définies. Cette action transversale est développée dans le programme d'actions. Néanmoins, il est nécessaire, au stade des orientations, de rappeler qu'une des clés de réussite du PLH concerne la mobilisation de l'ensemble des acteurs publics et privés dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

L'atteinte de ces objectifs ne pourra en effet être assurée qu'avec l'engagement de l'ensemble des acteurs et la mise en place d'un partenariat fort entre le Sicoval et les communes, ainsi qu'avec les partenaires institutionnels et les acteurs locaux (EPFL, bailleurs sociaux, associations, structures d'accueil, etc.). En tant que chef de file de la politique de l'habitat, le Sicoval assure le pilotage et l'animation du PLH mais coordonne également les instances existantes (Observatoire de l'habitat et du foncier, Conférence Intercommunale du Logement, Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat).

Orientation 1 : Renforcer la diversité socio-démographique des ménages

Produire de nouveaux logements en tenant compte des équilibres du territoire

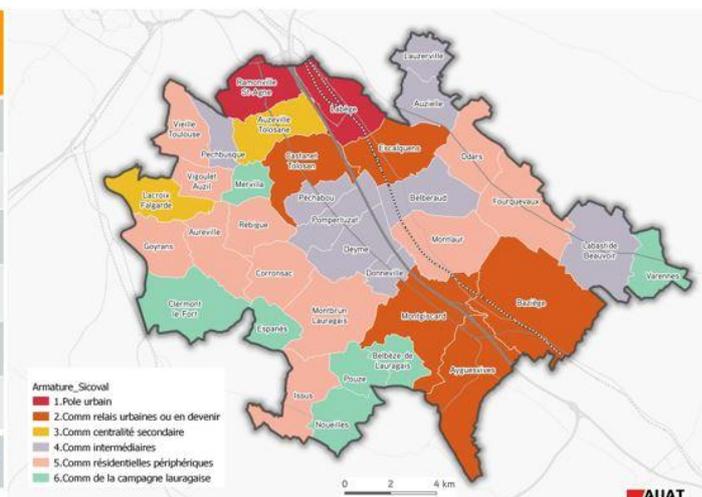
La croissance démographique du Sicoval ainsi que la diminution de la taille des ménages déjà à l'œuvre et qui se poursuit, génèrent des besoins en logements supplémentaires.

Au cours des dix dernières années, l'intercommunalité a connu une dynamique démographique positive avec 1 300 habitants supplémentaires par an entre 2009 et 2020 (+ 1,8 % / an). Pour le présent PLH, les élus du Sicoval ont fait le choix d'un scénario qui affirme la fonction d'accueil du territoire, avec une **perspective d'accueil de 1 225 habitants par an**. Cette tendance se situe dans les prescriptions du projet de SCoT. Les élus ont souhaité moduler l'accueil global de 19 000 habitants préconisé par le SCoT entre 2021 et 2041, en maintenant une perspective d'accueil élevée sur la période 2021-2031, basée sur la dynamique démographique forte des dernières années ainsi que sur le développement des zones d'activités économiques du Rivel au sud du territoire et celle d'Enova au nord, avec l'arrivée du métro à l'horizon 2028. Pour respecter la préconisation du SCoT, l'accueil démographique sera plus limité lors de la période suivante 2031-2041.

Cette hypothèse conduit à estimer un besoin d'environ **900 logements par an**, dont 250 à 300 pour maintenir la population actuelle, c'est-à-dire compenser le desserrement des ménages et les évolutions internes au parc de logements (résidences secondaires et logements vacants, démolitions ou changements d'usage) et 600 à 650 pour accueillir de nouveaux habitants.

Cet objectif de production a été réparti territorialement selon une armature déclinée à partir du projet de SCoT : pôles urbains, communes relais, communes de proximité.

Organisation territoriale	Production de lgts annuelle
Pôles urbains	≈ 270 lgts /an
Communes relais urbaines ou en devenir	≈ 350 lgts /an
Communes de centralité secondaire	≈ 70 lgts /an
Communes intermédiaires	≈ 120 lgts /an
Communes résidentielles périphériques	≈ 70 lgts /an
Communes de la campagne lauragaise	≈ 20 lgts /an
SICOVAL	≈ 900 lgts /an



CARTE A

MODIFIER

Cette organisation territoriale en six groupes de communes respecte les grands équilibres d'organisation territoriale et de répartition d'accueil démographique entre les strates de communes du projet de SCoT.

Afin de conforter les zones urbaines, en cohérence avec les préconisations du SCoT, la production de logements sera fortement polarisée sur les communes les plus urbaines : presque 70% de la production sera portée par les groupes de communes **Pôles urbains** et **Communes relais urbaines ou en devenir**, soit 620 logements par an.

Pour une meilleure prise en compte de l'hétérogénéité du groupe des **Communes de proximité**, les communes la composant ont été réparties en quatre sous-groupes, en fonction de leurs caractéristiques :

- Les communes de **centralité secondaire**,
- Les **communes intermédiaires**,
- Les communes **résidentielles périphériques**,
- Les communes de la **campagne lauragaise**.

Ces objectifs ont été définis de manière à permettre un dynamisme à l'ensemble des communes, tout en prenant en compte leurs caractéristiques spécifiques : niveau de desserte, d'équipements, de services, de commerces, d'emplois, etc.

Commune	Objectif de production de logement annuelle
Ayguesvives	50
Auzielle	6
Auzielle-Tolosane	50
Auzielle	13
Baziège	50
Belberaud	13
Belbeze-de-Lauragais	1
Castanet-Tolosan	120
Clermont-le-Fort	4
Corronsac	6
Deyme	13
Donneville	13
Escalquens	80
Espanès	4
Fourquevaux	13

Goyrans	6
Issus	6
Labastide-Beauvoir	13
Labège	160
Lacroix-Falgarde	20
Lauzerville	13
Mervilla	4
Montbrun-Lauragais	6
Montgiscard	50
Montlaur	10
Nouilles	4
Odars	6
Pechabou	20
Pechbusque	13
Pompertuzat	13
Pouze	1
Ramonville Saint-Agne	110
Rebigue	6
Les Varennes	4
Vieille-Toulouse	6
Vigoulet-Auzil	6
Total Sicoval	910

Une stratégie foncière au service du projet de territoire

La relance de la production de logements doit pouvoir s'appuyer sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière locale adaptée. Celle-ci doit permettre de répondre aux besoins exprimés en matière d'habitat tout en limitant la consommation d'espace et en favorisant le renouvellement et l'intensification, en particulier dans les centres-villes et centres-bourgs. Le travail réalisé dans le cadre du diagnostic foncier a permis l'identification de potentiels fonciers, notamment en renouvellement urbain. En revanche, la remobilisation de logements vacants n'a pas été identifiée comme un levier de production de logements, le potentiel étant limité sur le territoire.

La mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie sera en outre favorisée par le partenariat établi entre l'intercommunalité et l'EPFL. Celui-ci pourra en effet accompagner la réalisation de projets d'habitat, par des portages fonciers. En vue de limiter les coûts des logements et d'orienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre aux besoins, une minoration du prix du foncier pourra être prévue dans le cadre d'opérations exemplaires (diversité sociale ou exemplarité environnementale).

Développer des logements en accession à la propriété à prix abordable

Le Sicoval présente un marché de l'immobilier dynamique et sous tension. Le territoire est prisé par de nombreux ménages, mais certaines catégories d'habitants peinent à trouver des logements leur permettant de rester sur le territoire : travailleurs modestes, familles monoparentales ou personnes seules. Elles quittent le Sicoval pour s'installer dans les territoires limitrophes en quête de logements plus petits ou moins chers. Ainsi, au regard de l'inadéquation entre les revenus des ménages et le coût des logements, le Sicoval souhaite renforcer les dispositifs d'accession abordable à destination des ménages aux revenus modestes ou moyens. Avec pour objectif de fluidifier le parcours résidentiel des ménages résidant déjà sur le territoire et de diversifier le profil des accédants, le nombre de logements en accession abordable visé est de **180 logements par an en moyenne, soit 20 % de la production.**

Malgré le cap volontariste déjà fixé par le Sicoval sur ce volet, la production en accession abordable est restée très limitée durant la dernière décennie. En outre, les logements financés en PSLA sont aujourd'hui, pour beaucoup d'entre eux, réalignés sur les prix du marché après mutation. Afin de renforcer cette production abordable et la pérenniser, le Sicoval pourra s'appuyer sur la montée en puissance de nouveaux types de financements tels que le Bail Réel Solidaire (BRS) ou la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP).

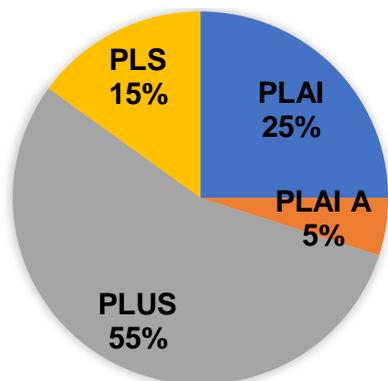
L'intérêt du BRS et de la SCIAPP consiste dans la garantie de la pérennité du prix abordable du logement dans le temps, le prix de vente étant équivalent au prix d'achat initial du logement, avec une plus-value ajustée selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

Dans la continuité du PLH précédent et pour compléter l'offre de logements abordables, le Sicoval reconduit le dispositif de logements clés en main plafonnés (villas et appartements à des prix fixés) et des lots à bâtir maîtrisés (surface et prix de vente plafonnés).

Assurer une bonne adéquation offre/demande de logement social, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif

Sur le précédent PLH l'objectif de production de logement locatif social n'a été que partiellement atteint et la tension locative sociale s'accroît fortement comme partout dans l'aire toulousaine. C'est pourquoi la collectivité entend poursuivre et réadapter ses actions pour améliorer la réponse à la demande locative sociale et proposer aux habitants une offre quantitativement suffisante, mais également adaptée à la diversité des besoins.

20 % de la production de logements, soit 180 logements par an, sera consacrée au développement du parc locatif social. Cet objectif se répartit de la manière suivante entre les différents types de financements :



La solidarité territoriale dans la production de logements sociaux s'appuie sur trois grands principes :

- Toutes les communes du territoire ont vocation à contribuer au développement du parc social, en location ou en accession,
- Les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, devront respecter les obligations liées au taux en vigueur,
- Dans l'ensemble des communes, les opérations de logements sociaux seront privilégiées à proximité des équipements et commodités.

Objectifs de production en logement locatif social (LLS) et logement en accession abordable (LAA)

Organisation territoriale	Commune	Production de LLS annuelle	Production de LAA annuelle
Communes du pôle urbain	Labège	25%	20%
	Ramonville Saint-Agne	25%	20%
Communes relais urbaines ou en devenir	Ayguesvives	20%	20%
	Baziège	25%	20%
	Castanet-Tolosan	25%	20%
	Escalquens	25%	20%
	Montgiscard	20%	20%
Communes de centralité secondaire	Auzeville-Tolosane	25%	20%
	Lacroix-Falgarde	10%	20%
Communes intermédiaires	Auzielle	10%	20%
	Belberaud	10%	20%
	Deyme	10%	20%
	Donneville	10%	20%
	Fourquevaux	10%	20%
	Labastide-Beauvoir	10%	20%
	Lauzerville	10%	20%
	Péchabou	10%	20%
	Pechbusque	10%	20%
	Pompertuzat	10%	20%
Communes résidentielles périphériques	Aureville	30%	
	Corronsac	30%	
	Goyrans	30%	
	Issus	30%	
	Montbrun-Lauragais	30%	
	Montlaur	30%	
	Odars	30%	
	Rebigue	30%	
	Vieille-Toulouse	30%	
	Vigoulet-Auzil	30%	
Communes de la campagne lauragaise	Belbeze-de-Lauragais	30%	
	Clermont-le-Fort	30%	
	Espanès	30%	
	Les Varennes	30%	
	Mervilla	30%	
	Noueilles	30%	
	Pouze	30%	

Sur le plan qualitatif, et conformément aux enjeux identifiés dans le document-cadre d'orientations des attributions du Sicoval approuvé dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, le Sicoval entend favoriser certains segments du parc social afin d'améliorer la réponse aux besoins des publics les plus modestes. Cela passe par la production de logements sociaux à bas niveaux de loyers, mais également par le soutien au développement des petites typologies ainsi que vers quelques grandes typologies (T4 et plus).

Face à la difficulté de mobilisation des bailleurs sociaux, notamment sur des opérations de taille modeste, la collectivité a souhaité élargir les objectifs de production sociale du PLH, en intégrant les logements en accession abordable, notamment pour les communales rurales.

Le conventionnement du parc privé ou le développement de logements communaux sont également des opportunités pour créer des logements locatifs abordables tout en participant à la reconquête du bâti et au rééquilibrage territorial de l'offre sociale.

La production de logements en accession abordable et locatifs sociaux permet notamment de répondre aux besoins des salariés, en particulier modestes, en offrant des possibilités de logement à proximité des zones d'emplois. Ainsi, cette offre participe au maintien du dynamisme économique du territoire.

Valoriser les opérations exemplaires et innovantes répondant aux nouvelles aspirations

Le Sicoval souhaite mettre en avant des opérations exemplaires et innovantes proposant un habitat de qualité. Plusieurs thèmes ou aspects des modes d'habiter pourront être explorés :

- Opérations avec espaces et/ou services partagés : résidences intergénérationnelles, habitat inclusif, etc.
- Conditions de montage : habitat participatif, autopromotion, etc.

L'objectif est de répondre aux nouveaux modes de vie des habitants et aspirations vis-à-vis de leur logement, mais également de leur cadre de vie : des logements modulables et évolutifs, adaptés aux évolutions de la famille, de l'emploi, dans un environnement apportant la tranquillité, la sécurité, ainsi que la proximité de la nature, font aujourd'hui partie des attentes des habitants.

Ces opérations peuvent en outre favoriser l'attractivité d'un quartier ou d'une commune et s'inscrire dans la diversification de son offre de logements. L'objectif est aussi de favoriser les parcours résidentiels, en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre d'habitat présente sur les différentes communes du Sicoval.

Orientation 2 : Accompagner les ménages vers et dans le logement

En élaborant son Projet Social de Territoire (PST), le Sicoval se positionne comme un acteur central de la solidarité et de la cohésion et de l'action sociales en garantissant la coordination de ses différentes politiques sociales.

Porté par des valeurs de solidarité, de mixité sociale, de lutte contre les inégalités et de vivre ensemble, le PST a pour vocation d'accompagner les habitants tout au long de leur parcours de vie, de la petite enfance aux jeunes entrant dans la vie active ou étudiants, aux personnes âgées, tout en apportant des solutions aux ménages rencontrant des difficultés, passagères ou plus durables.

Le PST s'adosse à cinq axes majeurs dont la structuration, la coordination et l'animation de réseaux d'acteurs, la facilitation du parcours des usagers, le fait de rendre les usagers acteurs de nos politiques sociales et l'adaptation et l'anticipation, axes transverses aux orientations du présent PLH.

L'accueil de population et la réponse aux nouveaux besoins des ménages déjà présents, doit s'organiser à l'échelle intercommunale pour permettre à chacun de pouvoir se loger en fonction de ses besoins et de son parcours de vie et à chaque commune d'assumer cet accueil en fonction des moyens d'accompagnement dont elle dispose ou qu'elle peut mobiliser auprès des partenaires compétents.

En parallèle de l'élaboration de ce PLH, le Sicoval travaille à l'élaboration de trois documents constitutifs de la politique intercommunale d'accueil et d'information des demandeurs de logement et d'attribution des logements sociaux : le document-cadre sur les orientations d'attribution (adopté par le conseil de communauté du 5 décembre 2022 et la Conférence Intercommunale du Logement du 8 décembre 2022), la Convention Intercommunale d'Attribution (document opérationnel recensant les engagements des acteurs) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs. La démarche en cours d'élaboration, les travaux de diagnostic et les ateliers partenariaux réalisés en 2022 ont permis d'avancer sur un projet de CIA.

Ces documents définissent de manière partenariale une politique d'attribution des logements sociaux, d'accueil et d'information des demandeurs de logements à l'échelle du Sicoval. Celle-ci doit permettre de favoriser l'accès au logement du plus grand nombre, et en particulier des plus vulnérables.

Il s'agit dans le même temps de veiller à l'amélioration des parcours résidentiels des ménages tout en préservant l'équilibre social des communes, quartiers et résidences ainsi que la qualité de vie sur le territoire. Certaines catégories de populations présentent des besoins particuliers en matière de logement, d'hébergement ou d'accompagnement. L'appellation logement spécifique est utilisée pour définir les logements dédiés à ces publics cibles. Quatre catégories de personnes sont en particulier susceptibles de rencontrer des difficultés pour l'accès et le maintien dans leur logement, le plus souvent faute d'une offre adaptée :

- les personnes vulnérables,
- les personnes âgées ou en situation de handicap,
- les jeunes, actifs ou étudiants,
- les gens du voyage.

Diversifier les solutions d'habitat adaptées aux personnes âgées et aux handicaps

A l'image de l'ensemble de la France, le Sicoval connaît un phénomène de vieillissement de sa population et la question constitue un enjeu majeur pour le territoire.

Le maintien à domicile apparaît aujourd'hui comme le souhait de la majorité des seniors. De ce constat découlent des besoins importants d'adaptation des logements existants, en lien avec la prise en compte de l'accessibilité des abords du logement, des espaces et équipements publics.

A cette fin et en continuité du PLH précédent, le Sicoval souhaite poursuivre les dispositions en faveur de l'adaptation du parc pour un maintien à domicile. Grâce aux aides de l'ANAH, du Sicoval et d'autres partenaires, les propriétaires peuvent bénéficier de l'accompagnement d'un opérateur pour le montage technique et financier de leur dossier en vue de la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap (adaptation de salle de bain, accessibilité du logement, etc.).

Afin de favoriser les bonnes conditions de vie à domicile des personnes fragilisées par l'âge ou le handicap, le Sicoval propose également des services d'aide et d'accompagnement à domicile (aide au quotidien, portage de repas, soins infirmiers, etc.).

Bien que le maintien à domicile soit la solution choisie dans la majorité des cas, une partie des seniors ne peut pas se maintenir dans le logement occupé : souhait de se rapprocher des pôles de services et d'équipements, difficultés financières, volonté d'avoir un logement plus adapté, ou plus facile à entretenir, voire état de santé qui nécessite d'avoir recours à un établissement médicalisé.

Une diversification des solutions d'habitat propices aux personnes âgées ou en perte d'autonomie s'avère nécessaire pour s'adapter aux caractéristiques des communes et aux ressources de tous les ménages. Le Sicoval favorisera l'émergence de nouvelles solutions de logement : habitat partagé, colocations intergénérationnelles, béguinage, habitat inclusif, etc.

Enfin, malgré le souhait de la majorité des personnes âgées de rester à domicile, de nombreux projets d'habitat collectif pour seniors (privés ou publics) sont portés par des opérateurs. Aussi, afin d'éviter tout risque de sur-offre et de report de l'usage de ces résidences sur d'autres publics n'ayant pas forcément besoin des services proposés, une vigilance sur le volume global de cette offre, mais également sur sa qualification et sa localisation à proximité d'une offre de services et d'équipements est primordiale.

Répondre aux besoins des jeunes, pour le logement mais aussi l'accompagnement

L'offre est satisfaisante pour les étudiants du territoire avec 2 715 places réparties en 13 résidences. En revanche un manque de logements abordables dédiés aux jeunes actifs, apprentis, stagiaires apparait nettement sur le Sicoval.

L'ouverture d'une résidence dédiée pour les jeunes actifs au sein du campus Enova à Labège propose une solution d'hébergement à faible coût et avec un fonctionnement flexible leur permettant d'être mobiles. Néanmoins, un besoin de petits logements ordinaires à loyers abordables dans les parcs locatifs social et privé est nécessaire en complément pour favoriser l'insertion dans un parcours résidentiel classique.

Il s'agit de poursuivre les actions engagées et de veiller à ce que l'offre proposée soit en adéquation avec les besoins et les attentes des publics jeunes dans leur diversité, tant du point de vue quantitatif que qualitatif (gammes de prix, localisation, usages). Comme pour le logement dédié aux seniors, une attention particulière sera portée sur le développement de ce parc afin de veiller à l'adéquation avec les besoins. De même, la diversification de l'offre est un enjeu pour répondre aux aspirations des jeunes adultes. Au-delà d'opérations collectives qui leur soient réservées, un travail partenarial avec le monde associatif pourra permettre de favoriser la colocation choisie, l'habitat partagé, etc.

En parallèle des mesures sur la production de logements dédiés, le Sicoval vise à renforcer les dispositifs d'accompagnement et d'information déjà à l'œuvre sur le territoire. Ils devront être poursuivis et mis en avant pour accentuer leur portée : l'espace Info Jeunes ou la plateforme numérique, La Boussole des Jeunes, permettent aux jeunes d'être accompagnés dans leurs démarches dans les domaines de la formation, du logement (accès à l'offre, rapports locatifs, etc.), de l'emploi, de la santé, de l'engagement et d'être mis en relation avec des professionnels compétents.

Répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables

Bien que les situations d'urgence restent limitées sur le territoire, elles interrogent les élus car nécessitent une intervention rapide alors que le Sicoval dispose de peu de solutions pour répondre à ces situations. Bien qu'il n'existe pas de structure d'hébergement, quelques solutions d'accueil existent avec une vingtaine de logements ou de place d'hébergement recensés sur le territoire. Des nuitées d'hôtels sont également proposées aux femmes victimes de violences et trois hôtels ont été récemment réquisitionnés et conventionnés sur le territoire par la Préfecture pour accueillir des personnes très précaires.

L'enjeu est de développer et diversifier l'offre pour les plus vulnérables tout en veillant aux capacités des services sociaux communaux pour accompagner ces ménages. En parallèle, travailler sur la facilitation du parcours de l'urgence vers le logement pérenne est un impératif.

En accord avec le document-cadre d'orientations pour les attributions des logements sociaux, adopté par la CIL, le Sicoval vise à renforcer le relogement des publics prioritaires et des plus modestes (ménages du 1^{er} quartile), en soutenant le développement de réponses adaptées aux besoins des personnes fragiles, en situation de précarité ou de vulnérabilité. Le Sicoval, en accord avec les réservataires de logement, se donnera des objectifs territorialisés avec une volonté de mixité sociale et de solidarité intercommunale.

De même, le Sicoval prendra en compte les orientations du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées qui couvre la période 2025-2030.

Répondre aux besoins d'ancrage des gens du voyage et redonner leur vocation de passage aux aires d'accueil

Depuis 2017, le Sicoval est pleinement compétent en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage (création, réhabilitation et gestion d'équipement notamment). Grâce à ses quatre aires d'accueil permanentes, représentant 81 places et à l'aire de grand passage provisoire, le Sicoval est en conformité avec les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020-2025.

Dans ce cadre, le Sicoval a adopté un projet territorialisé d'accueil et d'habitat des gens du voyage visant à mettre en place des solutions de logements adaptées (terrain familial locatif, logement social en habitat adapté) pour les familles installées de façon quasi permanente sur les aires et de préférence, au titre de la solidarité intercommunale, sur les communes ne disposant pas d'une aire d'accueil. Par ailleurs, il s'est engagé à lancer une étude pour réaliser une aire de grand passage fixe et pérenne à Labège.

Orientation 3 : Promouvoir la qualité d'usage et environnementale de l'habitat

Encourager la revalorisation et la restructuration du parc existant

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises. Dans le respect des objectifs de cette loi, le réinvestissement du parc de logements existant doit être considéré comme le principal levier de réponse aux besoins en logements et aux enjeux environnementaux. Dans un objectif de réduction de l'impact environnemental de l'habitat, l'optimisation du parc existant permet d'éviter la production de logements en extension urbaine et de lutter contre la vacance et la sous-occupation.

La préservation et l'amélioration du parc existant passent par l'accompagnement de la rénovation et par des actions de prévention de sa déqualification. Cette veille s'avère d'autant plus pertinente concernant le parc de copropriétés construites dans les années 1949-1975, les premières réglementations thermiques datant de 1974. Outre les problématiques d'isolation thermique, ces structures peuvent présenter une potentielle fragilité et les situations de déqualification doivent être anticipées.

Le Sicoval souhaite poursuivre la mission d'observation initiée dans le cadre du précédent PLH et réalisée par l'ADIL, dans une optique de mise à jour de la connaissance concernant la situation réelle des copropriétés en difficulté potentielle et d'accompagnement de ces dernières.

Bien que ces phénomènes soient peu présents sur le territoire, une veille est également nécessaire pour repérer de potentielles situations de vacance ou d'insalubrité.

Face au défi du changement climatique, l'amélioration de la qualité d'usage et environnementale des logements passe inéluctablement par une massification des actions de rénovation énergétique. La forte implication de la collectivité dans l'amélioration énergétique du parc, engagée depuis de nombreuses années, est poursuivie. Convaincu que l'amplification de ces démarches, et notamment des rénovations globales, passe par un accès simplifié à l'information, le Sicoval a mis en place la plateforme de rénovation énergétique Renoval dès 2015, afin d'accompagner tous les habitants souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique. Depuis mai 2021 le guichet de la rénovation énergétique a été transféré au Conseil Départemental. En parallèle de cet accompagnement, plus de 300 dossiers d'amélioration de la performance énergétique des logements ont été agréés au travers des PIG successifs (principalement pour des propriétaires occupants). Cette politique s'est amplifiée depuis 2024 avec une forte évolution des aides de l'ANAH et un élargissement des publics éligibles. Le Sicoval est demeuré engagé en choisissant de poursuivre son co-financement des subventions et en offrant aux ménages modestes la possibilité d'être accompagnés gratuitement par un opérateur qu'il finance.

Bien que le parc locatif social soit majoritairement récent sur le territoire, la question des besoins de requalification de ce patrimoine se pose également. Tous les bailleurs sont engagés dans la rénovation thermique de leur parc, mais si l'amélioration de la performance énergétique des logements pour réduire leur impact environnemental et les charges des locataires est l'enjeu principal, il n'est pas le seul. Ces actions de requalification permettront également d'améliorer l'accessibilité ou l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

L'ensemble de ces actions de rénovation permettent de renforcer le confort d'usage des logements, mais peuvent plus globalement s'inscrire dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé (en lien avec le

Contrat Local de Santé mis en œuvre par le Sicoval). La rénovation des bâtiments peut s'accompagner d'une requalification de l'espace public, en favorisant l'accès aux services, notamment de soins, aux espaces verts, en limitant les îlots de chaleurs urbains et la place de la voiture, permettant ainsi d'agir pour la bonne santé des populations et pour la transition écologique.

Valoriser la qualité de la construction neuve

La qualité d'usage et environnementale doit également être garantie dans la production neuve. Il s'agit de maintenir le niveau d'ambition élevé pour encadrer la qualité de la construction neuve, déjà à l'œuvre dans le PLH précédent. L'objectif est de favoriser la construction d'un habitat durable et résilient, qui permette de lutter contre la précarité énergétique. La porte doit être ouverte à de nouvelles conceptions en matière d'origines des matériaux pour des constructions sobres et bas-carbone : matériaux bois et biosourcés, matériaux locaux, réemploi de matériaux, etc.

La qualité des opérations passe enfin par une réflexion plus globale sur l'amélioration des espaces publics. Les réflexions sur des solutions innovantes pour l'habitat de demain permettent de promouvoir la qualité urbaine architecturale et paysagère des nouvelles opérations résidentielles.

Dans un contexte de raréfaction des terrains nus ouverts à l'urbanisation, la densification des opérations devient un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logements. La promotion d'un habitat aux formes variées (habitat groupé, habitat intermédiaire) contribue à l'acceptation d'une plus forte densité par les habitants, tout en préservant l'intimité et la qualité d'usage.

À travers cette recherche de complémentarité entre l'offre neuve et le parc existant, il s'agit de mieux répondre aux besoins en logements actuels et futurs dans un cadre de qualité.

PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Fiches-action
1 Renforcer la diversité socio-démographique des ménages	1.1 Relance de l'offre en logement locatif social 1.2 Une politique d'attribution des logements sociaux visant à conforter les parcours résidentiels et l'équilibre des territoires 1.3 Relance de l'offre en accession abordable 1.4 Mise en œuvre d'une politique foncière au service de l'habitat
2 Accompagner les ménages vers et dans le logement	2.1 Logement des jeunes 2.2 Logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap 2.3 Accueil des gens du voyage 2.4 Hébergement, logement d'urgence et d'insertion
3 Promouvoir la qualité d'usage et environnementale de l'habitat	3.1 Préservation de l'attractivité du parc privé existant 3.2 Lutte contre l'habitat indigne 3.3 Prévention de la déqualification des copropriétés 3.4 Qualité des logements neufs 3.5 Modes d'habitat et d'habiter innovants
	Mise en œuvre et suivi du PLH : gouvernance, pilotage et évaluation

Orientation 1

Fiche-action 1.1 Relance de l'offre en logement locatif social

Contexte

Le parc locatif social s'est fortement développé entre 2006 et 2016 sur le territoire du Sicoval, passant de 9 à 13 % des résidences principales. Mais depuis presque 10 ans il est en stagnation. Sur le PLH 2017-2024 l'objectif de production n'a pas été atteint, alors que la demande s'accroît, ce qui renforce la tension sur ce parc avec une attribution pour dix demandes et un délai d'attente moyen qui s'établit à 24 mois.

Le document cadre de la CIL approuvé en décembre 2022 donne des orientations concernant la production des logements locatifs sociaux.

Objectifs

- Pour les communes d'Auzeville-Tolosane, Baziège, Castanet-Tolosan, Escalquens, Labège et Ramonville Saint-Agne (soumises à l'article 55 de la loi SRU), produire 25 % de logement locatif social sur l'ensemble de la production neuve ou maintenir cette part sur l'ensemble des résidences principales
- Pour les communes d'Ayguésvives et Montgiscard, produire 20 % de logement locatif social sur l'ensemble de la production neuve ou maintenir cette part sur l'ensemble des résidences principales
- Pour les communes d'Auzielle, Belberaud, Deyme, Donneville, Fourquevaux, Labastide Beauvoir, Lacroix Falgarde, Lauzerville, Péchabou, Pechbusque et Pompertuzat, produire 10 % de logement locatif social sur l'ensemble de la production neuve ou maintenir cette part sur l'ensemble des résidences principales
- Pour les autres communes produire 30 % de logement aidé (logement locatif social et/ou en accession abordable) sur l'ensemble de la production neuve ou maintenir cette part sur l'ensemble des résidences principales
- Tendre vers la répartition suivante : 30 % PLAI dont 5 % de PLAI adapté pour les opérations à partir de 10 logements, 55 % PLUS, 15 % PLS. Cette répartition sera recherchée au maximum à l'échelle de l'opération, d'un projet d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement) ou d'une OAP thématique sectorielle puis dans le cadre de la programmation annuelle. Cette répartition pourra être différente pour les communes qui intègrent dans leur PLU un secteur à pourcentages de logements dans lequel la production est encadrée par le règlement ou une OAP permettant une visibilité de l'offre sociale à produire par financement, justifiée au regard des besoins et du parc existant sur la commune
- Autoriser plus de 15 % de PLS, quand ils viennent en supplément de la programmation initiale (c'est à dire au-delà de 25 % de logement locatif social en PLUS/PLAI au sein d'une opération) ; ce financement assurant une vocation locative sociale plus pérenne que le LLI et offrant une gestion unique par le bailleur social. Cette disposition interviendrait notamment dans le cadre de rachat d'opérations privées par des bailleurs sociaux. Les PLS viendraient donc en remplacement de logements initialement fléchés vers du parc locatif privé
- Orienter les typologies en fonction des besoins définis dans le document cadre de la CIL. Il s'agit de produire prioritairement des petites typologies (T2) ainsi que quelques grandes typologies (T4 et plus)

Modalités de mise en œuvre

Le Sicoval est délégataire de la gestion des aides à la pierre pour le logement social public depuis 2006. En 2024, il a réitéré son engagement en approuvant le principe de renouvellement de la délégation pour la période 2025-2030. Cette reconduction implique le passage en délégation de type 3, ainsi le Sicoval assurera également l'instruction des dossiers.

Afin de soutenir la production de logement locatif social, le Sicoval a adopté en mai 2023 un règlement d'intervention en faveur des bailleurs sociaux. Celui-ci doit rester évolutif afin que la politique d'accompagnement de la collectivité puisse s'adapter aux besoins et aux évolutions contextuelles (par exemple : fixer un prix de vente plafond pour les logements locatifs sociaux en VEFA).

Pour renforcer l'intervention du Sicoval d'autres outils, dont certains sont déjà déployés depuis plusieurs années, sont proposés :

- Outils fonciers : mettre en oeuvre des portages (EPFL ou Sicoval) avec si besoin des minorations sur les secteurs identifiés comme porteurs privilégiés du développement de l'offre sociale (voir fiche-action 1.4)
- Outils d'urbanisme : dans le cadre de la compatibilité des PLU, vérifier l'adéquation des objectifs avec ceux inscrits dans le PLH et la cohérence des outils mis en oeuvre (SMS, ER, OAP, etc.), et accompagner les communes vers la mise en œuvre de règles adaptées
- Dans le cadre des programmations annuelles, travailler les possibilités de mutualisation, notamment des petites opérations
- Accompagner les communes qui souhaitent conventionner leurs logements communaux
- Accompagner le développement de l'intermédiation locative en communiquant sur ce dispositif auprès des communes et des particuliers
- Communiquer sur le dispositif Loc'Avantages niveaux Loc 2 et 3 pour favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales

La vente HLM est autorisée sous conditions : vente en BRS ou reconstitution de l'offre sur le territoire de la commune pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et sur le territoire du Sicoval pour les autres communes.

Concernant la rénovation du parc social, à partir des données fournies par les bailleurs sociaux dans les CUS et des étiquettes énergétiques des logements inscrites dans RPLS, un état des lieux du parc social sera établi. Il sera complété par un suivi des rénovations prévues dans le cadre des CUS et des dispositifs mis en place par l'Etat (MassiRéno, Plan de relance, Rénovation énergétique des logements sociaux et Changement de vecteur)

Partenaires

- Etat (DDT/DREAL)
- Communes
- Bailleurs sociaux / HSO
- Action Logement
- Conseil Départemental de Haute-Garonne
- Région Occitanie
- Banque des Territoires
- Associations

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logement locatif social par commune (source RPLS)
- Nombre de logement locatif social des communes SRU
- Bilans annuels et triennaux DAP

Orientation 1

Fiche-action 1.2 Une politique d'attribution des logements sociaux visant à conforter les parcours résidentiels et l'équilibre des territoires

Contexte

Parmi les 4 487 ménages ayant déposé une demande de logement social sur le Sicoval en 2019, près de 400 étaient prioritaires, représentant ainsi 9 % de la demande totale. Durant cette même année, environ 170 attributions de logements ont été accordées à ces publics prioritaires. En parallèle, 16 % des attributions réalisées en 2019 l'ont été à destination des ménages du 1^{er} quartile (hors étudiants). Les caractéristiques structurelles du parc social et l'inadéquation croissante entre l'offre et la demande constituent des obstacles à la réalisation de certains objectifs en matière d'attributions.

La Conférence Intercommunale du Logement du Sicoval a été mise en place fin 2018. Cette instance a pour mission de définir des orientations spécifiques au territoire, visant à faciliter l'accès des ménages prioritaires ou les plus vulnérables au parc locatif social, afin de remédier à d'éventuels dysfonctionnements ou déséquilibres territoriaux.

Dans un premier temps, un diagnostic a été réalisé, fournissant des informations sur divers sujets : structure et dynamiques du parc locatif social, caractéristiques des demandes et des attributions (avec un focus particulier sur les demandeurs de mutation, les publics prioritaires et les ménages les plus modestes), analyse de l'occupation du parc social et mise en lumière des fragilités socio-économiques potentielles, etc. Une série de trois ateliers avec les partenaires de la CIL, organisés entre février et mai 2022, a ensuite permis d'établir le document-cadre d'orientation, composé de cinq orientations :

- Renforcer l'accueil des publics fragiles
- Favoriser la mixité sociale et la solidarité territoriale pour les attributions aux ménages fragiles
- Faciliter les parcours résidentiels dans et vers le parc social
- Concevoir et adapter la programmation de logements sociaux inscrite dans le PLH avec les orientations de la CIL
- Garantir un droit à l'information

Objectifs

- Répondre aux obligations réglementaires
- Travailler sur une connaissance partagée du parc social et de son occupation
- Définir conjointement des objectifs d'attribution dans le respect des spécificités locales et de la solidarité des territoires
- Assurer l'égal accès au parc social et fluidifier le parcours résidentiel des ménages
- Veiller à l'égalité de traitement de la demande locative sociale et lutter contre les discriminations

Modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre des actions nécessaires à l'atteinte des orientations et engagements des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement à travers trois axes :

- **Attributions et équilibre territorial**
 - Poursuivre la mise en œuvre et signer la Convention Intercommunale d'Attribution
 - Mettre en place des groupes thématiques et une commission de coordination
 - Mettre en place un système de cotation de la demande en lien avec les évolutions législatives
 - Accompagner et suivre le passage à la gestion en flux
 - Participer à la révision et à la mise en œuvre du PDALHPD et de l'Accord Collectif Départemental
 - Mettre en place un dispositif de mutations interbailleurs pour accompagner la mutation des locataires du parc social
- **Transparence et information des demandeurs de logements sociaux**
 - Poursuivre la mise en œuvre du PPGDID
 - Mettre à jour les documents de communication à destination des demandeurs
 - Identifier et coordonner la labélisation des lieux d'accueils des demandeurs de logement sociaux

- **Expérimentation**

- Conduire des ateliers conjoints avec les partenaires de la CIL et du CISPD afin de travailler sur des thématiques qui recoupent les mêmes problématiques

Partenaires

- Etat (DDETS)
- Communes / CCAS
- Bailleurs sociaux / HSO
- Action Logement
- Partenaires de la CIL
- Associations

Indicateurs d'évaluation

- Validation de la CIA
- Validation du PPGDID
- Nombre de relogements des ménages prioritaires
- Nombre d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile
- Nombre de lieux d'accueils labélisés
- Nombre d'ateliers réalisés

Orientation 1

Fiche-action 1.3 Relance de l'offre en accession abordable

Contexte

Au regard des prix de l'immobilier constatés sur le Sicoval, une partie des ménages est exclue de l'accession à la propriété. Les études réalisées en 2020 et 2022, afin de mesurer l'impact de la politique de l'habitat et notamment des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage du Sicoval, ont montré que l'offre développée en accession abordable et en locatif social a contribué à l'accueil et au maintien des jeunes familles ainsi que des catégories sociales modestes. Aujourd'hui, il est nécessaire de redéployer cette offre pour permettre la diversification du profil des acquéreurs et favoriser les sorties du parc locatif, notamment social, pour lui redonner de la rotation.

Objectifs

- Permettre aux jeunes ménages, aux primo-accédants et aux ménages modestes d'accéder à la propriété sur le territoire de l'agglomération
- Fluidifier le parc locatif social
- Pour les pôles urbains, les communes relais, les centralités secondaires et les communes intermédiaires, produire 20 % de logement en accession abordable sur l'ensemble de la production neuve
- Pour les communes résidentielles périphériques et les communes de la campagne lauragaise, produire 30 % de logement aidé (logement locatif social et/ou en accession abordable) sur l'ensemble de la production neuve

Modalités de mise en œuvre

Logements pris en compte dans l'accession abordable :

- BRS
- PSLA
- SCI Accession Progressive à la Propriété
- Petits lots à bâtir : dans les pôles urbains et les communes relais le plafond est fixé à 300 m² et 90 000 € par lot (soit un maximum 300 €/m²) et dans les communes de proximité le plafond est fixé à 400 m² et 80 000 € par lot (soit un maximum de 200 €/m²)
- Accession plafonnée : en zones A et B le prix de vente maximum est de 3 500 €/m² et en zone C le prix de vente maximum est de 3 000 €/m²

Afin d'inciter la production de logement en accession abordable, dans le cadre de la compatibilité des PLU, il est vérifié l'adéquation des objectifs avec ceux inscrits dans le PLH et la cohérence des outils mis en oeuvre (SMS, ER, OAP, etc.).

Pour faciliter la réalisation des logements en accession abordable par les bailleurs sociaux, le Sicoval étudie la mise en place de la garantie des emprunts pour les BRS, les PSLA et les SCIAPP. Cette disposition fera l'objet d'une délibération spécifique.

L'accession abordable vise à libérer des logements locatifs sociaux. A ce titre l'octroi d'un prêt à taux zéro est étudié par le Sicoval pour les ménages qui accèdent à un logement abordable et qui sortent du parc locatif social, ainsi que pour les ménages qui acquièrent le logement qu'ils occupent dans le cadre de la vente HLM. Le cas échéant, les modalités d'intervention du Sicoval seront précisées par délibération.

Partenaires

- Etat (DDT/DREAL)
- Communes
- OFS
- Bailleurs sociaux / HSO
- Action Logement
- Promoteurs et lotisseurs

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements en accession abordable autorisés
- Nombre de PTZ intercommunaux octroyés

Orientation 1

Fiche-action 1.4 Mise en œuvre d'une politique foncière au service de l'habitat

Contexte

La sobriété foncière, indispensable pour lutter contre le changement climatique et sa traduction réglementaire dans la loi Climat et Résilience, nécessite de mettre en place une stratégie foncière afin de contenir l'étalement urbain et limiter la consommation foncière. Il s'agit également, dans un contexte de forte attractivité du territoire et de prix de l'immobilier élevés, de parvenir à mobiliser du foncier pour la réalisation d'opérations à vocation habitat, notamment de logements aidés permettant de répondre aux besoins de tous les ménages.

Objectifs

- Soutenir les capacités de production en permettant un accès facilité au foncier (captation et prix accessible)
- Maîtriser le foncier pour limiter les coûts de production et permettre une diversification de l'offre
- Limiter la consommation foncière via l'intensification urbaine et le réinvestissement du tissu urbain existant

Modalités de mise en œuvre

• Identification du potentiel foncier

La méthodologie présentée dans la partie diagnostic pour identifier les unités foncières support du développement de l'habitat, est appliquée à chaque commune et mise à jour régulièrement. Elle permet de définir les fonciers qui peuvent faire l'objet d'une intervention publique.

• Actions foncières pour mobiliser le potentiel identifié

- Mobilisation des capacités d'ingénierie et d'accompagnement de l'EPFL du Grand Toulouse
- Révision du règlement interne du Sicoval sur les modalités d'utilisation du crédit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) pour permettre aux communes de bénéficier de crédits TSE du Sicoval et faciliter les sorties d'opérations habitat à vocation sociale
- Accompagnement des communes en mettant à disposition l'ingénierie du Sicoval pour la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat, notamment pour la production de logements sociaux

- **Renforcement de l'observatoire foncier**, en lien avec l'observatoire de l'habitat du Sicoval, pour une connaissance approfondie des marchés fonciers et immobiliers et un meilleur suivi de leurs évolutions, afin d'éclairer les choix politiques

Partenaires

- Communes
- EPFL

Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'hectares consommés pour l'habitat
- Nombre et surface des fonciers en portage EPFL
- Montant et utilisation de la TSE

Orientation 2

Fiche-action 2.1 Logement des jeunes (15-29 ans)

Contexte

De par sa dynamique économique et son pôle d'enseignement supérieur, le territoire du Sicoval accueille de nombreux jeunes, actifs, en insertion professionnelle ou étudiants. Pour accompagner cette attractivité, l'offre de logements doit répondre à leurs différents besoins et leurs capacités financières. Le diagnostic a montré un parc à destination des étudiants bien doté, voire excédentaire, alors que l'offre pour les jeunes actifs ou en insertion professionnelle permettant d'avoir un taux d'effort acceptable est plus restreinte. Au-delà de l'offre en logement, l'enjeu en matière d'accueil des jeunes est l'accès à l'information et leur connaissance des procédures et des dispositifs liés à l'accès et aux conditions de logement.

Objectifs

- Soutenir la diversification de l'offre pour répondre aux aspirations diverses du public jeune
- Maintenir l'équilibre quantitatif de l'offre de logements dédiée aux étudiants
- Réorienter une partie de l'offre, existante et en projet, dédiée aux étudiants vers un public jeunes actifs ou en insertion professionnelle
- Accompagner les jeunes dans l'accès et l'occupation du logement

Modalités de mise en œuvre

- **Amélioration de la connaissance du parc existant** (afin de proposer une offre de logements en correspondance avec les besoins et les aspirations du public jeune, il est avant tout nécessaire d'améliorer la connaissance du parc existant) :
 - Suivre et analyser l'offre dédiée et les effectifs des établissements d'enseignement supérieur
 - Systématiser l'observation des résidences étudiantes dans le cadre de l'observatoire des copropriétés
- **Identification des canaux d'informations et centralisation pour améliorer l'information et l'orientation** (malgré l'hyperconnexion du public jeune, l'accès à la bonne information reste complexe. Il est nécessaire d'identifier les canaux d'informations et de les centraliser pour améliorer l'information) :
 - Renforcer et mieux faire connaître le dispositif Boussole des jeunes
 - Mettre en réseau les acteurs et animer des partenariats
- **Soutien à la diversification de l'offre pour répondre à la multiplicité des besoins**
 - Mener une réflexion partenariale avec les résidences et les établissements d'enseignement de manière à valoriser les périodes de vacances des logements (stages) et ainsi développer l'ouverture des résidences étudiantes à d'autres publics
 - Organiser une filière institutionnelle de colocation avec les bailleurs sociaux ou des associations
 - Accompagner et faire connaître, auprès des bailleurs privés et des communes, les associations d'intermédiation et/ou de sous-location spécialisées
 - Accompagner des initiatives telles que le développement de logements intergénérationnels, d'hébergement en échange de services, d'hébergement chez l'habitant, de colocation, etc.
 - Lancer un AMI pour un Foyer Jeunes Travailleurs en fonction des appels à projets de la DDETS

Partenaires

- Communes / CCAS
- Mission Locale
- CLLAJ
- URHAJ
- Bailleurs sociaux
- CROUS
- Etablissements d'enseignement supérieur
- Associations

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements dédiés aux jeunes

Orientation 2

Fiche-action 2.2 Logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Contexte

A l'instar du territoire national, le Sicoval est marqué par un fort vieillissement de la population. Le public sénior revêt des situations de vie diverses, avec cependant une convergence en termes de souhait de maintien à domicile. Cette aspiration est à mettre en perspective d'une part avec les nombreux projets en cours sur le territoire, celui-ci étant déjà doté d'une dizaine de structures d'accueil spécialisées, et d'autre part avec les nouvelles formes d'habiter qui s'offrent aux ménages.

Par ailleurs, le Sicoval est signataire et pilote du Contrat Local de Santé qui constitue l'instance adéquate pour mener la politique vieillesse à l'échelle du territoire, laquelle est déjà mise en œuvre avec les services de soins infirmiers, de portage de repas et d'aides à domicile.

Objectifs

- Anticiper le vieillissement structurel de la population et les implications en matière d'habitat
- Favoriser le maintien des personnes âgées dans leur lieu de vie
- Poursuivre et renforcer l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps

Modalités de mise en œuvre

- Poursuite de la politique d'adaptation des logements avec un renforcement de la communication et de l'information (un logement adapté est un logement dont les caractéristiques répondent aux besoins de la personne âgée ou en situation de handicap et qui lui permet d'y vivre en toute autonomie)
- Régulation de l'offre dédiée pour éviter un risque de sur-offre et de développement de résidences qui ne correspondent pas aux besoins et aux aspirations
- Connaissance et communication des offres d'habitat alternatives (habitat inclusif, béguinage, habitat intergénérationnel, habitat partagé, etc.)
- Mise en réseau des acteurs pour faciliter leurs interactions et l'émergence de projets
- Accompagnement d'initiatives proposant de nouvelles formes d'habitat favorisant une mixité des âges (par exemple via le lancement d'un AMI)
- Soutien à des expérimentations portant sur la sous-occupation des grands logements (colocation, habitat partagé, découpage en petits logements, bourse aux logements)
- Développement d'un service « petits travaux » pour favoriser le maintien à domicile et le lien social, éviter le risque de chute et permettre une veille sociale
- Poursuite du recensement du parc locatif social accessible

Partenaires

- Communes / CCAS
- Etat (ARS)
- Conseil Départemental de Haute-Garonne
- CAF
- Associations

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements dédiés aux personnes âgées

Orientation 2

Fiche-action 2.3 Accueil des gens du voyage

Contexte

Le Sicoval est compétent en matière d'accueil des gens du voyage sur son territoire. A ce titre, il doit appliquer les prescriptions du SDAHGDV et en étudier et éventuellement réaliser les préconisations. Pour cela il est d'ores et déjà doté de quatre aires d'accueil permanentes et d'une aire de grand passage provisoire. Les réflexions doivent s'orienter vers la création d'opérations d'ancrage et vers la réalisation d'une aire fixe de grand passage. Ces solutions permettront de redonner leur vocation de passage aux aires permanentes et de lutter plus efficacement contre le stationnement illicite.

Objectifs

- Gérer les aires permanentes d'accueil et les maintenir en bon état de fonctionnement
- Répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Haute-Garonne en accompagnant l'ancrage territorial des gens du voyage dans des conditions adaptées et sécurisées et en luttant contre l'engorgement des aires d'accueil pour leur redonner leur vocation de passage
- Répondre à la prescription du nouveau SDAHGDV de pérenniser et fixer une aire de grands passages de 4ha
- Participer à la mise en œuvre du volet social du SDAHGDV

Modalités de mise en œuvre

• Gestion des aires

- Gestion technique et administrative et accompagnement social des occupants
- Renouvellement du marché de gestion et d'accompagnement social en 2025

• Entretien et réhabilitation des aires

- Réhabilitation de l'aire de Labège ~~en 2025~~. Les trois autres aires sont entretenues régulièrement pour une bonne gestion et une bonne qualité de service.

• Ancrage

- Engagement du Sicoval à réaliser des opérations adaptées à l'ancrage (terrain familial locatif ou logement social en habitat adapté), suivant la recommandation du schéma en cours de révision
- Les projets d'ancrage se réaliseront en priorité dans les communes ne disposant pas déjà d'une aire d'accueil sur leur territoire
- Appui du Sicoval aux communes volontaires pour identifier les terrains ou les projets d'aménagement pouvant accueillir ces projets
- Suivant le principe de solidarité intercommunale, étude d'un système de compensation financière juste et proportionné
- Accompagnement des projets par la MOUS missionnée par le Conseil Départemental et co-financée par l'Etat
- Portage des projets par le Sicoval
- Un projet est déjà engagé à Castanet-Tolosan

• Accueil des grands passages

- Réalisation d'une aire de grands passages fixe de 4ha en lieu et place de l'aire de grands passages provisoire
- Gestion des grands passages sous la coordination de la Préfecture

Partenaires

- Communes / CCAS
- Etat

- Conseil Départemental de Haute-Garonne
- Gestionnaire des aires d'accueil
- Bailleurs sociaux
- CAF

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places en aires d'accueil et en terrains d'ancrage
- Nombre de grands passages
- Nombre de stationnements illicites

Orientation 2

Fiche-action 2.4 Hébergement, logement d'urgence et d'insertion

Contexte

Le Sicoval est un territoire où le taux de précarité, bien que relativement faible, est en constante augmentation. L'offre en hébergement d'urgence ou d'insertion y est limitée, avec quelques solutions d'accueil dans le parc diffus, notamment une vingtaine de logements conventionnés ALT.

Parmi les demandeurs de logements sociaux relevant de dispositifs d'accès au logement prioritaire, la moitié est sans logement, hébergée ou en logement temporaire.

Le conventionnement de l'État avec trois hôtels sur le territoire (à Ramonville Saint-Agne, Auzeville-Tolosane et Labège) jouant le rôle d'hôtels sociaux, illustre cette saturation et soulève la question de l'accompagnement social de ce public en lien avec les services sociaux communaux.

Par ailleurs, le CISPD du Sicoval a été identifié comme une porte d'entrée sur la thématique des violences conjugales, en particulier pour les femmes victimes de violence. Il met en oeuvre un dispositif de nuitées d'hôtel pour un accueil d'urgence pour ce public et une offre de logement temporaire a été récemment renforcée pour les femmes victimes de violences conjugales, illustrant également la demande croissante pour ces situations.

Les communes sollicitent régulièrement la collectivité pour trouver des solutions d'hébergement locales pour des administrés sans toit, car les dispositifs de l'agglomération toulousaine sont saturés et inaccessibles. Une étude de l'ADIL commanditée par le Sicoval en 2024 sur les logements communaux révèle que 20 % des logements communaux sont destinés à l'accueil d'urgence et au logement temporaire, soit 16 logements sur le Sicoval. Parmi ceux-ci, 7 logements sont temporaires à Ramonville Saint-Agne et Castanet-Tolosan, et 9 sont des hébergements d'urgence à Castanet-Tolosan, Ramonville Saint-Agne et Auzeville-Tolosane. Plusieurs difficultés ont été signalées lors de l'étude : la gestion des situations d'urgence ponctuelles (et difficiles à anticiper) ainsi qu'une préoccupation concernant les femmes victimes de violence.

Objectifs

- Disposer d'un état des lieux régulièrement actualisé des besoins et de l'offre territoriale
- Informer les communes et les partenaires sur les dispositifs existants
- Favoriser le développement et la diversification de l'offre pour les personnes en situation de grande précarité
- Permettre le parcours de l'urgence vers le logement pérenne

Modalités de mise en œuvre

- Identification du Sicoval comme service référent auprès des communes, des partenaires et des porteurs de projets
- Réalisation d'un observatoire avec deux volets : la demande des personnes en situation de grande précarité et l'offre disponible sur le territoire (capacités d'accueil, taux d'occupation, etc.)
- Rencontre avec les acteurs de l'urgence/insertion et création de partenariats
- Mise en relation des acteurs pour favoriser l'interconnaissance et mise en place de visites apprenantes (sur des initiatives d'autres territoires)
- Centralisation, valorisation et diffusion des guides existants
- Développement d'une offre alternative aux hôtels sociaux (gestion SIAO)
 - > Être la porte d'entrée et d'orientation des partenaires et des communes (création d'un groupe de travail)
 - > Collaborer avec les associations locales et les services de l'État pour une prise en charge coordonnée
 - > Développer des résidences adaptées aux ménages qui sont dans les hôtels sociaux
- Développement d'une offre territoriale d'habitat d'urgence et d'insertion transitoire pour les besoins locaux
 - > Être la porte d'entrée et d'orientation des partenaires et des communes
 - > Maintenir le dispositif d'hébergement des femmes victimes de violences via la politique du CISPD (nuitée d'hôtel)
 - > Créer une offre complémentaire d'habitat transitoire éventuellement via un AMI
 - > Accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat ou de solutions innovantes pour prendre en charge besoins non couverts

Partenaires

- Etat
- Communes / CCAS
- SIAO
- Conseil Départemental de Haute-Garonne
- Associations / Structures d'insertion
- Bailleurs sociaux

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places d'hébergement
- Nombre de logements d'urgence et d'insertion

Orientation 3

Fiche-action 3.1 Préservation de l'attractivité du parc privé existant

Contexte

Malgré une implication notable et ancienne du Sicoval dans la rénovation des logements privés, notamment pour les ménages modestes, les défis sont croissants en matière d'action sur le parc existant.

Le volume de logements à réhabiliter pour répondre aux ambitions de transition énergétique (même si la proportion de logements anciens du Sicoval reste modeste) est encore important. De plus, le contexte de forte hausse des coûts de l'énergie risque d'accroître le nombre de ménages en situation de précarité énergétique. Il faut également souligner les difficultés d'accès aux informations pour de nombreux ménages au regard de la pluralité des dispositifs d'aides et des acteurs.

Le vieillissement de la population et l'aspiration pour le maintien à domicile représentent également un enjeu fort en termes d'adaptation des logements existants.

Par ailleurs les logements locatifs privés à vocation sociale constituent une offre complémentaire au parc social public qui permet d'élargir l'offre sociale.

Objectifs

Sous réserve du maintien des dispositifs, des aides et des crédits délégués par l'Anah et du vote des budgets annuels de la collectivité :

- Lutter contre la précarité énergétique et massifier la rénovation énergétique :
 - o environ 300 logements/an via Ma Prime Renov 1 geste de travaux
 - o 47 propriétaires modestes/an via le Pacte Territorial : +/- 13 accompagnés par des Mon Accompagnateur Renov et +/- 34 accompagnés par un opérateur missionné par la collectivité dans le cadre du Volet 3 du Pacte Territorial
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap pour favoriser le maintien à domicile : 46 propriétaires modestes/an via Ma Prime Adapt : 31 accompagnés par une Assistance à Maitrise d'Ouvrage et 15 accompagnés par un opérateur missionné par la collectivité dans le cadre du Volet 3 du Pacte Territorial
- Développer une offre locative sociale dans le parc privé

Modalités de mise en œuvre

- **Repérage et amélioration de la connaissance du parc de logements privé ancien**
 - Etudier la réalisation d'un diagnostic spatialisé de l'état du parc privé afin d'identifier les besoins spécifiques et de cibler l'intervention publique
 - Porter une attention particulière aux logements vacants : repérer et interroger les causes de la vacance structurelle et les freins à la remise sur le marché (intégration du suivi des données LOVAC dans l'observatoire de l'habitat du territoire)
- **Sensibilisation, information des usagers, des communes et des partenaires** par des actions de communication, d'animation territoriale ou de réseau, des permanences d'information, sur : les dispositifs, les aides aux travaux, l'accompagnement dans les démarches, les rapports locatifs, la lutte contre l'habitat indigne, les éco-gestes, etc.
 - Espace Conseil France Renov du Conseil Départemental (volet conseil du Pacte Territorial)
 - Programme SLIME du Conseil Départemental
 - Volet animation du Pacte Territorial
 - Permanences d'information de l'ADIL
 - Permanences d'accès aux droits (avocats, notaires, etc.)
 - Boussole des jeunes thématique logement
 - Artisans et professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières, etc.)
 - Renforcement des partenariats avec les différents acteurs

- **Aide aux plus modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration de leurs logements**
 - Mobilisation et gestion des aides à la pierre de l'ANAH pour l'amélioration des logements privés
 - Aides financières complémentaires de la collectivité
 - Avances de subventions, prêt à 0 % (Procivis)
 - Accompagnement des propriétaires dans leurs demandes de subventions : accompagnement du Pacte Territorial, MAR et MAR+

- **Incitation au développement d'une offre locative sociale dans le parc privé**
 - Faire connaître le conventionnement avec ou sans travaux des logements privés : subventions du Sicoval complémentaires aux aides de l'ANAH sous conditions de conventionnement, actions de communication
 - Faire connaître l'Intermédiation Locative, la sécurisation, les avantages fiscaux et les aides financières qu'elle apporte

- **Expérimentation**
 - En lien avec la stratégie d'Economie Sociale et Solidaire expérimenter des actions : auto-réhabilitation accompagnée, etc.
 - Dans le cadre du réseau Toten (Territoires d'Occitanie pour la Transition Energétique) participer à la définition d'un programme d'actions pour lutter contre la précarité énergétique et expérimenter des projets
 - "Maison de l'Habitat" tournante dans les communes coordonnant des permanences des intervenants

- **Cadre contractuel**
 - Pacte Territorial
 - Convention de délégation des aides à la pierre
 - Définition d'un programme d'actions pluriannuel permettant d'intégrer les évolutions des aides de l'ANAH et d'adapter les aides de la collectivité

Partenaires

- Etat (ANAH)
- Conseil Départemental de Haute-Garonne / Espace Conseil France Rénov
- Communes / CCAS
- ADIL
- Associations
- Opérateurs agréés ANAH
- MAR
- Procivis

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements rénovés, adaptés ou traités

Orientation 3

Fiche-action 3.2 Lutte contre l'habitat indigne

Contexte

Le nombre de logements recensés comme potentiellement indignes est faible sur le territoire. Malgré ce constat, les programmes opérationnels successifs du Sicoval ont intégré le traitement de l'habitat indigne dans leurs orientations. Cependant, les objectifs de résorption de ces situations ne sont pas atteints. Deux raisons sont identifiées pour expliquer cette non atteinte des objectifs. Il s'agit d'une part de la difficulté de repérage des logements indignes et d'autre part de la complexité des situations, qui au-delà de la problématique du logement intègrent souvent des difficultés sociales et financières des ménages. Cela implique un accompagnement social important en parallèle du traitement de l'indignité du logement. Les situations d'habitat indigne peuvent concerner indifféremment le parc social comme le parc privé.

Objectifs

- Recenser les logements indignes
- Avec l'appui du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne, traiter les situations identifiées

Modalités de mise en œuvre

• Stratégie et animation/sensibilisation

- Participation du Sicoval au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Mise en œuvre d'une stratégie de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale
- Communication sur Histologe (plateforme de signalement du mal-logement) auprès du réseau des acteurs sociaux et des habitants

• Repérage

- Amélioration du repérage de l'habitat indigne et insalubre par le suivi de la plateforme Histologe et des signalements faits au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Etude de la création et l'animation d'un réseau de « lanceurs d'alerte ».
- Etude d'opportunité de la mise en place de dispositifs tel que le Permis de Louer

• Gestion des signalements

- Accompagnement des communes dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police et l'accompagnement des ménages concernés : rappel des ressources disponibles pour engager les procédures (saisine du PDLHI, boîte à outil du maire, partenariat ADIL, demande de subventions pour travaux d'office) et propositions de modes d'interventions. Etude d'opportunité pour le montage et l'animation d'un réseau de référents de lutte contre l'habitat indigne
- Mobilisation des aides de l'ANAH pour les propriétaires pour les conduire à remettre en état leur(s) logement(s) dégradé(s) et répondre à leurs obligations
4 propriétaires modestes/an via Ma Prime Logement Décent accompagnés par un opérateur missionné par la collectivité dans le cadre du Volet 3 du Pacte Territorial
- Amélioration de la prise en charge des occupants et anticipation de leur hébergement et relogement

Partenaires

- Communes / CCAS / Polices municipales
- Etat (ANAH et PDLHI)
- Organismes HLM
- Opérateurs agréés ANAH
- Conseil Départemental de Haute-Garonne / Maison des solidarités
- ADIL

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de signalements

- Nombre de situations d'habitat indigne traitées

Orientation 3

Fiche-action 3.3 Prévention de la déqualification des copropriétés

Contexte

Le Sicoval compte 11 300 logements en copropriétés soit environ 30 % du parc immobilier du territoire. Ces résidences, de taille et d'âge variables, ne présentent pas de signes de dégradation alarmants, comme le souligne les résultats du dispositif de VOC conduit de 2021 à 2023 sur les 61 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles. Il est toutefois nécessaire de maintenir un suivi de ce parc pour pérenniser cette situation globalement satisfaisante et traiter les difficultés recensées. Par ailleurs, l'enjeu de transition environnementale couplé à la hausse du coût des énergies obligent à favoriser la rénovation énergétique de ces ensembles immobiliers.

Objectifs

- Poursuivre l'observation et surveillance des copropriétés et prévenir leur déqualification le cas échéant
- Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés
- Suivre l'immatriculation des copropriétés

Modalités de mise en œuvre :

- **Veille des copropriétés** dans la suite de la Veille et Observation des Copropriétés menées de 2021 à 2023, via le registre national d'immatriculation des copropriétés et l'outil copropriété du Cerema :
 - Mettre une alerte sur les seuils de loyer et charges impayés : taux d'impayés limite retenu par l'ANAH. Périmètre : 53 copropriétés recensées lors de la VOC (35 à surveiller, 17 en difficulté, 1 dégradée) + autres copropriétés repérées via le seuil d'alerte.
 - Mettre une alerte sur la dégradation et l'image des copropriétés (actions à entreprendre pour des copros repérées dégradées). Périmètre : 1 copropriété recensée lors de la VOC (1 dégradée) + autres copropriétés repérées dans le cadre de la veille.
 - Partager ces observations aux acteurs du CISPD et de la CIL
 - Proposer un accompagnement à l'immatriculation des copropriétés (191 copros non immatriculées sur le Sicoval)

- **Appui spécifique pour prévenir la fragilisation du parc observé**

- Proposer une aide à la gestion et au suivi des impayés de charges de copropriétés
- Mettre en œuvre une coopération avec les syndicats de copropriété

Périmètre : 7 copropriétés recensées lors de la VOC avec un taux d'impayés supérieurs à 15% + autres copropriétés observées ou repérées post VOC concernées par les taux d'impayés ci-après.

La sélection des copropriétés à accompagner pourrait dépendre du taux d'impayés (dans la limite de 8 et 15 % du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ou compris entre 8 et 25 % pour les autres) et de sa récurrence.

- **Rénovation énergétique des copropriétés**

- Repérage et identification des copropriétés à cibler : mise en place d'un groupe de travail sur la thématique de la rénovation énergétique avec le guichet France Rénov du Pacte Territorial
- Mobilisation et attribution des aides de l'ANAH dans le cadre de la gestion déléguée des aides à la pierre
- Réflexion sur l'opportunité d'aides du Sicoval sur fonds propres

Périmètre : 12 copropriétés avec des bâtis passables recensées lors de la VOC + autres copropriétés repérées post VOC ou orientées par le guichet Espace Conseil France Rénov.

- **Aller vers**

- Actions spécifiques d'informations auprès des syndicats
- Organisation de rencontres d'échange d'expérimentation entre copropriétaires

- Proposition d'outils pédagogiques d'accompagnement (aide à la gestion, accompagnement social, question juridique et financière)

- **Expérimentation**

- Mise en place de visites apprenantes en lien avec la CIL et le CISPD

Partenaires

- Etat (ANAH)
- ADIL
- Conseil Départemental de Haute-Garonne / Espace Conseil France Rénov
- Syndicats de copropriétaires
- Syndics de copropriétés

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de copropriétés immatriculées
- Nombre de copropriétés accompagnées
- Nombre de rénovation énergétique réalisée
- Bilan annuel de la veille des copropriétés

Orientation 3

Fiche-action 3.4 Qualité des logements neufs

Contexte

Deux enjeux majeurs se déclinent par rapport à la construction neuve. Il s'agit d'une part de réaliser des logements qui offrent une réelle qualité d'usage dans toutes ses composantes : confort thermique, fonctionnalité des lieux, qualité acoustique, intimité ; et d'autre part de proposer des logements qui répondent aux exigences environnementales, vers un modèle plus résilient.

Objectifs

- Assurer le confort d'usage des nouveaux logements produits et veiller notamment à l'intimité des logements au regard de la densification recherchée
- Contenir l'impact environnemental de l'habitat

Modalités de mise en œuvre

Des actions ont déjà été mises en place par le Sicoval avec :

- la signature d'une convention de partenariat avec le certificateur Cerqual
- l'introduction dans les marges locales octroyées aux bailleurs sociaux de critères environnementaux et de qualité d'usage (cf. règlement du Sicoval en faveur du parc social public)

Par ailleurs, afin de promouvoir les bonnes pratiques, les opérations présentant un caractère exemplaire en termes environnemental sont portées à connaissance dans le cadre du dispositif Ecobâtival mis en œuvre par le Sicoval. Il s'agit de mettre en réseau les acteurs de l'acte de construire autour d'échanges d'expériences et ainsi de valoriser les modes constructifs vertueux, plus sobres et plus durables.

Pour aller plus loin, les actions suivantes seront engagées :

- préconisation d'une labellisation pour toutes les opérations à vocation habitat
- renforcement de la RE 2020 via les recommandations suivantes : construire des logements traversants, mettre systématiquement des protections solaires, végétaliser au maximum les abords des constructions, réutiliser les eaux pluviales, introduire la couleur blanche pour les enduits dans la palette des couleurs, privilégier les éco-matériaux (matériaux bio et géo-sourcés, matériaux issus du réemploi, de la réutilisation et du recyclage, etc.)
- lancement d'un AMI "opération environnementalement exemplaire" (par exemples : opération à énergie positive, utilisation de matériaux bio et géosourcés)
- sur les fonciers maîtrisés par la collectivité, un cahier des charges avec des exigences environnementales marquées sera imposé

Partenaires

- Communes
- Promoteurs
- Bailleurs sociaux
- Certificateurs

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements certifiés

Orientation 3

Fiche-action 3.5 Modes d'habitat et d'habiter innovants

Contexte

Face aux problématiques systémiques qui touchent le territoire dans sa trajectoire démographique et ses capacités à maintenir une offre diversifiée de logements accessibles, confortables et durables, les initiatives et les expérimentations ne manquent pas. Ces dernières se déclinent à différentes étapes de la vie d'une opération d'aménagement :

- au montage de l'opération : habitat participatif, habitat temporaire, habitat intercalaire, etc.
- à la construction de l'opération : habitat modulaire, éco-construction, habitat léger, etc.
- durant la vie de l'opération : habitat partagé, éco-hameau, colocations, habitat intergénérationnel, etc.

Ces initiatives de la société civile ou du monde professionnel répondent à des problématiques spécifiques comme le vieillissement de la population, l'accession à un logement abordable, le vivre ensemble ou encore le changement climatique. Elles peuvent être un terreau fertile et inspirant pour les politiques d'aménagement de l'intercommunalité.

Le réseau dense et parfois ancien d'associations et d'opérateurs propose déjà des opérations qui ouvrent le champ des possibles en termes de logement et de manière de penser l'habiter, la vie dans un lieu.

Objectifs

- Aller de la consolidation du réseau au développement de nouvelles initiatives et expérimentations
- Promouvoir de nouvelles façons de produire : conception/architecture et montage opérationnel
- Promouvoir de nouveaux modes d'habiter (habitat, vivre ensemble, services, mobilité)
- Améliorer la qualité d'usage des logements et placer l'habitant au cœur des projets d'habitat
- Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers

Modalités de mise en œuvre

- Renforcer, animer et faire vivre le réseau d'acteurs existant
 - Identifier, évaluer et valoriser les expériences innovantes sur le territoire et sur les territoires voisins
 - Sensibilisation des élus, techniciens et citoyens sur la question de l'habiter et les modes d'habiter innovants
- Accompagner la création de nouvelles initiatives et le renouvellement des initiatives reproductibles
 - Accompagnement technique pour des opérations innovantes à forte valeur environnementale et sociale (conception intégrant l'économie circulaire, la mutualisation des équipements et des services, habitat réversible, participatif, inclusif, intergénérationnel, modulaire, co-location, sous-location, expérimentations)
 - Inciter les porteurs de projets et opérateurs sur des AMI, à travers des cahiers des charges pour les fonciers maîtrisés par les communes et avec une stratégie foncière mobilisant l'EPFL
 - Devenir territoire d'expérimentation grâce à des ateliers, workshops, partenariats universitaires, etc.
- Prioriser les actions qui répondent aux besoins des publics vulnérables (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales, ménages précaires) et coordonner ces actions avec celles des fiches-actions correspondantes

Partenaires

- Communes
- Conseil Départemental de Haute-Garonne
- Acteurs de l'économie sociale et solidaire
- Associations, coopératives et collectifs d'urbanisme et d'aménagement
- CAUE
- Maison de l'architecture
- Ecoles d'architecture

- RNCHP (Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif)
- Ademe
- UDAP 31 (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine)
- CODEV
- CRESS (Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire Occitanie)

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de projets et de logements relevant d'un mode innovant

Fiche-action transversale Mise en œuvre et suivi du PLH : gouvernance, pilotage et évaluation

Contexte

Un des leviers de l'opérationnalité et de la concrétisation des actions inscrites dans le PLH relève du pilotage de ce document et plus globalement de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire. Ce pilotage se construit autour de trois axes de travail : la gouvernance politique et technique, l'animation et le partage avec l'ensemble des partenaires et le suivi/évaluation des actions conduites afin de mesurer les effets produits et les impacts sur le territoire.

Objectifs

- Mettre en œuvre, suivre et orienter la politique locale de l'habitat
- Favoriser l'implication de l'ensemble des communes et des partenaires dans la mise en œuvre des actions du PLH par le partage d'informations et d'expériences
- Faciliter la mise en compatibilité des PLU avec le projet de PLH afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH en termes de production de logements
- Renforcer l'animation du PLH à travers les instances de pilotage

Modalités de mise en œuvre

• Gouvernance

- Conseil de communauté : compte-rendu annuel de la mise en œuvre des actions du PLH
- Comité de suivi : réunissant une fois par an élus du territoire et partenaires, il propose des orientations et des actions au regard du bilan annuel du PLH
- Ateliers de l'habitat : ils sont proposés une à deux fois par an aux services du Sicoval et aux partenaires pour échanger sur des thématiques habitat
- Comité de pilotage : composé d'élus du Sicoval, il se réunit une fois par an en amont du comité de suivi
- Groupe Opérationnel Habitat renforcé : composé d'élus du territoire, il se réunit tous les un à deux mois et assure le suivi de la mise en œuvre du PLH. Il propose notamment des avis sur les PLU, sur la programmation annuelle des aides à la pierre, sur des AMI lancés par le Sicoval (cahiers des charges et candidatures), il réalise une revue de projets, etc.
- Comité technique : composé des services du Sicoval, il se réunit au moins une fois par mois pour mettre en œuvre et suivre les actions du PLH et préparer les autres instances

• Animation

- Pour renforcer l'information et la sensibilisation du public et des professionnels : programmer des journées dédiées et/ou animer un stand lors d'événements (exemple : stand Boussole des jeunes/PIJ lors du Forum Job d'été)
- Construire des boîtes à outils à l'attention des élus, comme celle réalisée en 2024 sur les logements communaux
- Mettre en œuvre des actions à travers le lancement d'AMI
- Accompagner les communes dans la révision/modification de leur document d'urbanisme sur le volet habitat

• Evaluation

- Renforcement et réorganisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier
- Tableau de synthèse des indicateurs de suivi du PLH et des données de contexte
- Bilans annuels et triennaux : PLH, DAP, PIG
- Analyse annuelle des marchés immobiliers

Partenaires

- Communes
- Etat
- Acteurs de la politique de l'habitat

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de réunions des instances de gouvernance du PLH
- Réalisation des bilans

Calendrier de mise en œuvre des actions

Action	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Relance de l'offre en logement locatif social			Gestion des aides à la pierre Mise en œuvre des outils réglementaires			
Politique d'attribution des logements sociaux	Révision du règlement d'intervention Renouvellement des membres du Bureau et de la CL	Validation du PPGDD et cotation de la demande		Mise en œuvre de la CIA, du PPGDD et de la cotation de la demande		
Relance de l'offre en accession abordable	Validation de la CIA		Mise en œuvre des outils réglementaires			
Mise en œuvre d'une politique foncière au service de l'habitat	Etude de la garantie d'emprunt et d'un PTZ intercommunal					
Logement des jeunes			Mise à jour du potentiel foncier Mobilisation des capacités d'accompagnement de l'EPFL			
Logement des personnes âgées et en situation de handicap		Boussole des jeunes, suivi de l'offre, orientation et accompagnement des projets				AMI pour un FJT
Accueil des gens du voyage			Suivi de l'offre, orientation et accompagnement des projets AMI habitat inclusif			
Hébergement, logement d'urgence et d'insertion	Réhabilitation aire de Labège Mise en place d'un observatoire	Aire de Grand Passage AMI en lien avec les modes innovants	Gestion des aires Terrains d'ancrage			
Préservation de l'attractivité du parc privé existant	Formation à destination des communes (Maires, PM, CCAS...)	Définition de la stratégie à mettre en œuvre	Gestion des aides à la pierre et participation au Pacte Territorial			
Lutte contre l'habitat indigne			Mise en œuvre de la stratégie			
Prévention de la déqualification des copropriétés			Veille et accompagnement			
Qualité des logements neufs		AMI opération exemplaire en lien avec les modes innovants	Diffusion des bonnes pratiques en lien avec Ecobaival			
Modes d'habitat et d'habiter innovants		Diffusion des bonnes pratiques, connaissance des projets et mise en réseaux des partenaires Travaux en lien avec le logement d'urgence et le logement innovant				
Mise en œuvre et suivi du PLH	Réorganisation et consolidation de l'observatoire de l'habitat et du foncier					
			Suivi et avis sur les documents d'urbanisme des communes Mise en réseaux des partenaires Animation des instances de gouvernance			

Synthèse des indicateurs

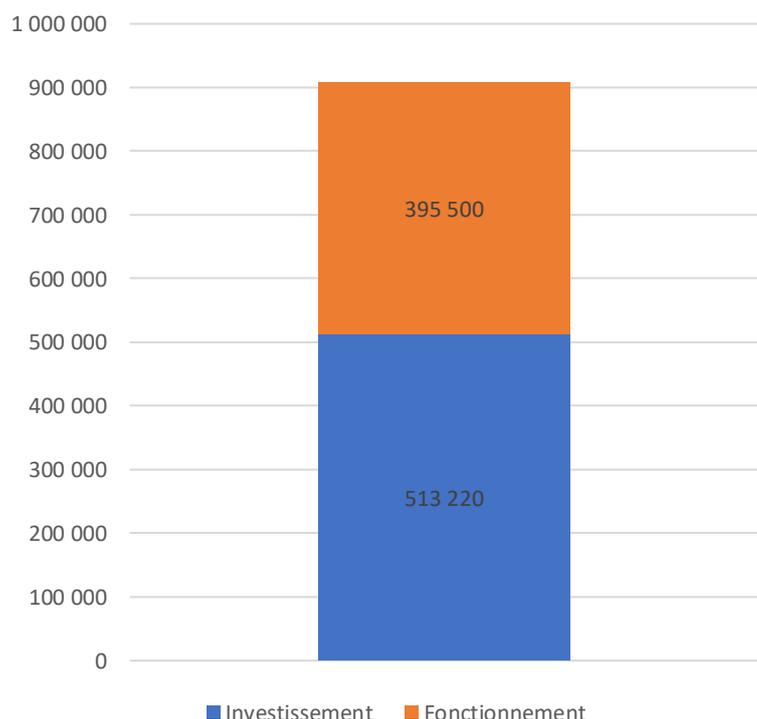
Thématique	Sous thématique	Action PLH	Objectifs	Indicateur	Variables	Type	Observatoire	Source
Population	Habitants		Accueillir 1200 habitants par an	nb hab	tranches âges composition familiale CSP soldes naturel et migratoire	Territoire	socio-démo	INSEE
Population	Ménages			nb de pers par ménage		Territoire	socio-démo	INSEE
Population	Revenus			revenus médian par UC		Territoire	socio-démo	INSEE
Population	Revenus			prestations sociales	part pers couvertes par minima sociaux nb allocataires à bas revenus	Territoire	social	CAF
Population	Emploi			actifs	nb d'emplois taux chômage	Territoire	emploi	INSEE + Pôle Emploi
Population	Effectifs scolaires			nb élèves		Territoire	éducation	Académie
Habitat	Parc existant			nb log existant	statut (RP, RS, LV) forme urbaine typologie date construction	Territoire	habitat	INSEE
Habitat	Parc existant	Préservation de l'attractivité du parc privé existant		nb log vacants	durée vacance	Territoire	habitat	Lovac / CEREMA
Habitat	Parc existant			loyers parc privé	typologie	Territoire	habitat	OLL
Habitat	Parc existant	Prévention de la déqualification des copropriétés		nb log en copro	nb de copro immatriculées nb de copro accompagnées nb de copro rénovées	Territoire Activité	habitat	Registre national des copropriétés
Habitat	Parc existant	Préservation de l'attractivité du parc privé existant + LHI		nb log rénovés ANAH	statut propriétaire (PO, PB) type travaux (LHI, AVH, RE) nb signalements	Activité	habitat	DDT (ANAH)
Habitat	Prod log		Produire 890 logements par an dont 20% LLS et 20% LAA	nb log autorisés	LLS/LAA/privé type (fam/spécifiques) forme urbaine extension/intensification opération publique	Activité	habitat	Sico
Habitat	Prod log			nb log livrés		Activité	habitat	Sitadel
Habitat	Prod log	Qualité des logements neufs		qualité log	type certification	Territoire	habitat	Certificateurs
Habitat	Prod log	Modes innovants		nb log innovants	type de projets	Territoire	habitat	
Habitat	LLS	Relance de l'offre en logement locatif social	Réaliser 20% de la production neuve en LLS dont 1% PLAI A, 5% PLAI, 11% PLUS et 3% PLS	nb LLS	type (fam/spécifiques) financement (PLS/PLUS/PLAI) typologie bailleur ind/coll DPE	Territoire Activité	habitat	DREAL (RPLS)
Habitat	LLS	Relance de l'offre en logement locatif social	Atteindre 25% de LLS pour les communes SRU	nb LLS		Territoire Activité	habitat	DDT
Habitat	LLS	Politique d'attribution		dde loc scle	typologie log provenance géo âge d'ueur structure fam mutations	Activité	habitat	Imhoweb
Habitat	LLS	Politique d'attribution		entrée dans les lieux	typologie log provenance géo âge d'ueur structure fam nb ménages prio nb ménages 1er quartile	Activité	habitat	Imhoweb
Habitat	LLS	Politique d'attribution		OPS		Territoire	habitat	Bailleurs
Habitat	LAA	Relance de l'offre en accession abordable	Réaliser 20% de la production neuve en LAA	accession abordable	BRS PSLA prix maîtrisé	Territoire Activité	habitat	Sico
Habitat	LAA	Relance de l'offre en accession abordable	Etudier un PTZ interco	nb de PTZ octroyés		Activité	habitat	Sico
Habitat	Log spécifiques	Logements des jeunes		nb log jeunes/étud	privé/LLS type gestion	Territoire	habitat	Sico
Habitat	Log spécifiques	Logements des personnes âgées et en situation de handicap		nb log PA	privé/LLS type gestion	Territoire	habitat	Sico
Habitat	Log spécifiques	Hébergement, logement d'urgence et d'insertion		nb log hébergement/urgence/insertion	nb log par type	Territoire	habitat	Sico
Habitat	Log spécifiques	Accueil des gens du voyage		nb places GDV	nb places aires nb terrains familiaux	Territoire	habitat	Sico
Habitat	Log spécifiques	Accueil des gens du voyage		nb de grands passages	durée localisation volume	Activité	habitat	Sico
Habitat	Log spécifiques	Accueil des gens du voyage		nb de stationnements illégitimes	durée localisation volume	Activité	habitat	Sico
Habitat	Marché immo			log ancien	volume forme urbaine prix	Territoire	habitat foncier	DV3F
Habitat	Marché immo			profil acquéreurs	log ancien log neuf	Territoire	habitat	Perval
Habitat	Marché immo			log neuf	volume statut/type prix	Territoire	habitat	Observer
Foncier	Conso foncière	Mise en œuvre d'une politique foncière au service de l'habitat		foncier à vocation hab	nb ha conso pour habitat nb portages EPFL Utilisation TSE	Territoire Activité	foncier	Sico
Foncier	Potentiel foncier	Mise en œuvre d'une politique foncière au service de l'habitat		potentiel foncier hab	extension intensification forme urbaine	Territoire Activité	foncier	Sico
Habitat	Parc existant + LLS			DAP		Activité	habitat	Sico
Habitat	Parc existant			Pacte Territorial		Activité	habitat	Sico
Habitat	Parc existant			Copros		Activité	habitat	Sico
Habitat	LLS	Politique d'attribution		Bilan CIA		Territoire Activité	habitat	Imhoweb

Synthèse des ressources de la collectivité mobilisées (moyens humains et financiers)

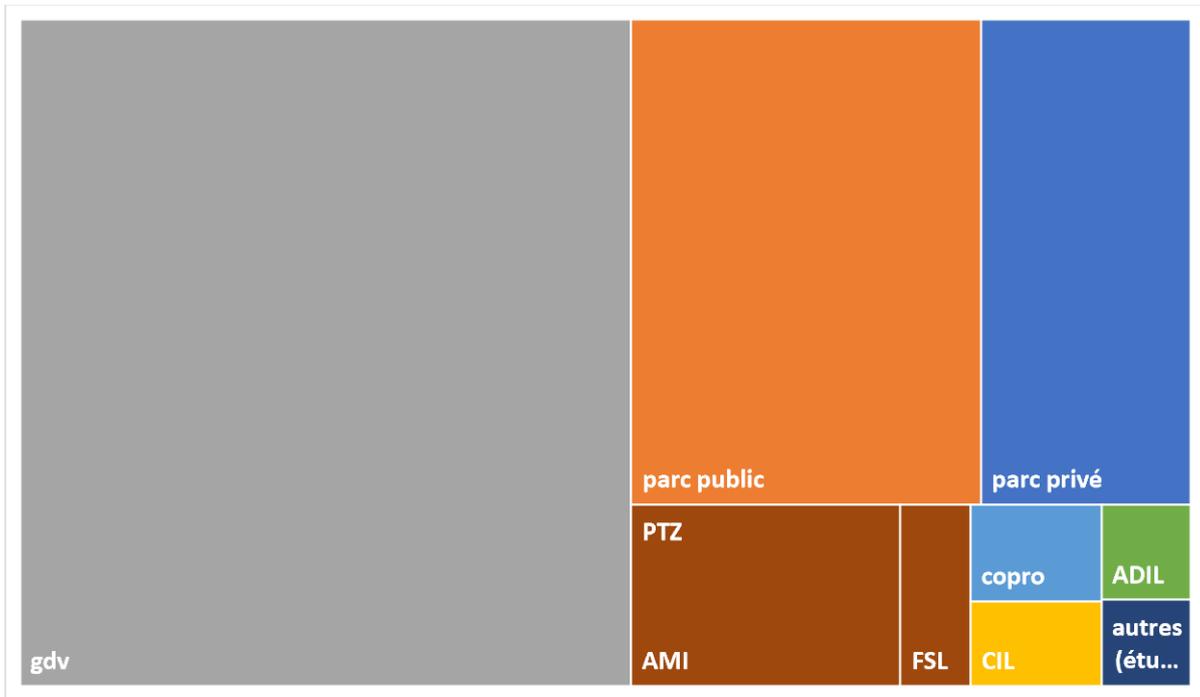
Afin d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH, le Sicoval est doté de 6,25 équivalents temps plein (ETP) existants. Dans le cadre du passage à la délégation des aides à la pierre de type 3, si les missions d'instruction et de contrôle sont internalisées, le renforcement des effectifs courant 2025 est envisagé à hauteur d'environ 2 ETP pour effectuer l'instruction des dossiers.

En termes de moyens financiers sur fonds propres de la collectivité, le budget annuel moyen prévisionnel du PLH 2025-2030 s'établit selon la répartition indiquée dans les graphiques ci-dessous.

Budget prévisionnel PLH 2025-2030 (moyenne annuelle)



Thématiques opérationnelles	Budget prévisionnel (moyenne annuelle)
Amélioration de l'habitat privé	120 000 €
Parc public	200 000 €
Accueil et habitat des gens du voyage	480 000 €
Gestion des demandes et des attributions des logements sociaux	13 000 €
Veille et accompagnement des copropriétés	15 000 €
Partenariat ADIL	10 000 €
autres (études, ateliers, données,...)	9 000 €
PTZ intercommunal	Frais financiers à chiffrer
Contribution au FSL	15 000 €
AMI	57 500 €



COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le PLH, comme tout document de planification, s'inscrit dans la hiérarchie des normes. Ainsi il répond à une obligation de compatibilité avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine. Le SCOT actuel approuvé le 27 avril 2017, fait l'objet d'une révision prescrite le 8 janvier 2018 en cours de finalisation.

Les prescriptions et les recommandations du SCOT qui doivent être prises en compte dans le PLH relèvent de la thématique « Polariser » qui vise à renforcer et diversifier la production de logements. Plus précisément le PLH doit intégrer la prescription 55 et la recommandation 62 relatives à la production globale de logements, ainsi que les prescriptions 61 et 62 et la recommandation 65 qui concernent l'offre en logement locatif social et enfin les recommandations 68 et 70 qui traitent du logement des publics spécifiques.

En termes de production globale de logements, le SCOT préconise pour le Sicoval la réalisation annuelle de 1 000 à 1 300 logements. Le PLH fixe quant à lui un objectif de production de 900 logements par an. Cette perspective, légèrement en dessous de l'objectif du SCOT en vigueur, s'inscrit dans la tendance au ralentissement de la dynamique démographique constaté à l'échelle de l'agglomération toulousaine, qui devrait se poursuivre sur les années à venir, et qui est retenu dans le SCOT en cours de révision. Près d'un tiers de ces logements (environ 250 par an) permettra de répondre au desserrement des ménages à l'œuvre sur le territoire et ainsi maintenir le niveau de population actuelle. Conformément au SCOT cette production de logements est territorialisée à la commune en fonction de leur positionnement dans l'armature urbaine. Ainsi 75% de la production est fléchée vers la Ville Intense ou les futurs Pôles urbaines et Communes Relais.

Pour répondre à la diversification de la production de logements, le PLH pose la réalisation de 20% de logement locatif social et de 20% de logement en accession abordable à l'échelle de l'ensemble du territoire. Comme pour la production globale de logements, ces objectifs sont déclinés par commune en fonction de leur inscription dans l'armature urbaine. Ainsi les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU se voient prescrire un objectif de 25% de logement locatif social et de 20% de logement en accession abordable. Parallèlement, une mutualisation est possible entre logement locatif social et logement en accession abordable, avec un objectif de mutualisé de 30% de la production de logements, pour les plus petites communes, au vu des difficultés de réalisation des opérations en locatif social de faible envergure. Concernant la répartition des logements locatifs sociaux selon les modes de financement, et afin d'apporter une réponse aux besoins des ménages modestes, le PLH fixe une part de 25% de PLAI et de 5% de PLAI adaptés au sein de la production locative sociale.

Les besoins des publics spécifiques sont également pris en compte avec des actions ciblées pour développer les logements dédiés et accompagner les ménages vers et dans le logement. Ainsi des fiches-actions sont consacrées au logement des personnes âgées, au logement des jeunes, à l'hébergement, au logement d'urgence et d'insertion, et à l'accueil des gens du voyage.

GLOSSAIRE

AAH – Allocation pour Adulte Handicapé : allocation versée par la CAF qui permet de garantir un revenu minimum aux personnes handicapées.

ABF – Architecte des Bâtiments de France : service de l'Etat en charge de la gestion des espaces protégés et de la protection du patrimoine. Il veille à la bonne insertion des constructions aux abords des monuments protégés ; et à ce titre émet des avis sur les documents d'urbanisme et les autorisations de construire.

ACD – Accord Collectif Départemental :

Action Logement / UESL – Union d'Economie Sociale pour le Logement : fédération des organismes collecteurs du 1% logement.

ADEME – Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie : établissement public à caractère industriel et commercial qui participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Ses domaines d'intervention sont : énergie, climat, air, bruit, déchets, sols, consommation et production durables, ville et territoires durables.

ADIL – Agence Départementale d'Information sur le Logement : organisme conventionné par le Ministère du Logement, regroupant l'ensemble des acteurs de l'immobilier du département, sous régime associatif à but non lucratif, régi par la loi de 1901. Il a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat.

AIVS – Agence Immobilière à vocation Sociale : Agence immobilière qui gère les biens de propriétaires en les louant prioritairement à un public modeste rencontrant des difficultés pour accéder à un logement. En contrepartie le propriétaire bénéficie de garanties notamment sur les impayés.

ALT – Allocation Logement Temporaire :

ALUR – Accès au Logement et Urbanisme Rénové : loi du 24 mars 2014. Elle modifie de nombreuses dispositions législatives sur la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de constructions. Elle change des principes importants en urbanisme.

AMI – Appel à Manifestation d'Intérêt :

AMO – Architecture et Maîtres d'Ouvrage : association visant à sensibiliser et former les professionnels du bâtiment à la culture architecturale et urbanistique. Il existe une association nationale et 10 associations régionales.

ANAH – Agence Nationale de l'Habitat : établissement public de l'Etat qui alloue des subventions aux propriétaires privés pour la rénovation de leur logement (selon des critères de ressources, la nature des travaux, la localisation, les loyers demandés...) ou leur permet de bénéficier d'abattement fiscal sous certaines conditions.

APA - Aide Personnalisée d'Autonomie : allocation attribuée par la CAF dans le cadre du maintien à domicile et reposant sur l'élaboration d'un plan d'aide prenant en compte tous les aspects de la situation de la personne âgée.

API – Allocation de Parent Isolé : allocation versée par la CAF aux personnes élevant seules leur(s) enfant(s) sans aucune ressource de leur conjoint. Elle a été remplacée par le Revenu de Solidarité Active en 2009.

APL - Aide Personnalisée au Logement : aide financière versée par la CAF et destinée à réduire le montant du loyer ou la mensualité d'emprunt immobilier.

ARS – Agence Régionale de Santé :

AUAT – Agence d’Urbanisme de l’Agglomération Toulousaine : organisme de statut associatif réunissant les différentes institutions de droit public qui interviennent dans les domaines de l’aménagement, des transports, de l’urbanisme et de l’habitat sur l’aire urbaine toulousaine.

BRS – Bail Réel Solidaire :

CADA – Centre d’Accueil des Demandeurs d’Asile :

CAF – Caisse d’Allocations Familiales : composante de la sécurité sociale qui prend en charge les prestations légales et développe des actions sociales.

CAUE – Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement : organismes départementaux d’information et de conseil, ouverts à tous. Ils ont été créés pour promouvoir la qualité de l’architecture, de l’urbanisme et de l’environnement. Ils assument des missions de service public dans un cadre et un esprit associatifs.

CCAS – Centre Communal d’Action Sociale : établissement public administratif menant une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison avec les institutions publiques et privées.

CDC – Caisse des Dépôts et Consignation : institution financière publique gérant des fonds privés et des dépôts d’épargne en tant qu’investisseur au service de l’intérêt général. C’est le principal prêteur des organismes HLM pour le financement du logement social.

CERQUAL : organisme certificateur de l’Association QUALITEL accrédité par le COFRAC, il gère les activités de certification pour le logement collectif et individuel groupé. CERQUAL délivre la certification NF Habitat et NF Habitat associée à la marque HQE™.

CHRS - Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale : il a pour mission d’assurer l’accueil, le logement, l’accompagnement et l’insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Il s’agit notamment de victimes de violence, de personnes confrontées à l’alcoolisme et aux toxicomanies ou de personnes sortantes de prison.

CHU – Centre d’Hébergement d’Urgence :

CIA – Convention Intercommunale d’Attribution :

CIL – Conférence Intercommunale du Logement : instance copilotée par le Préfet et le Président de l’EPCI qui définit les orientations en matière d’attribution des logements locatifs sociaux.

CISPD – Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance :

CLLAJ – Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes : association départemental intervenant dans le cadre de la promotion et de la qualité du logement des jeunes, qui a pour but d’aider les jeunes de 16 à 30 ans à accéder à un logement autonome.

CODEV – Conseil de Développement :

CPER – Contrat de Projet Etat Région : contrat d'une durée de 7 ans par lequel l'Etat et une ou plusieurs régions s'engagent sur un programme et un financement autour d'objectifs communs en matière d'aménagement du territoire. D'autres collectivités peuvent s'associer à un CPER.

CROUS – Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires : établissement public administratif qui a pour vocation de faciliter la vie des étudiants dans de nombreux domaines (restauration, logement, bourses, action sociale et culturelle, ouverture sur l'international).

CSP - Catégorie Socio-Professionnelle : nomenclature statistique permettant de classer les personnes selon leur métier.

CUS – Convention d'Utilité Sociale : convention établie pour 6 ans entre l'Etat et chaque organisme HLM, qui précise la politique patrimoniale et la politique sociale de l'organisme.

DALO – Droit Au Logement Opposable : avec cette loi du 5 mars 2007, le droit à un logement indépendant et décent est désormais garanti par l'Etat.

DDETS – Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités :

DDT - Direction Départementale des Territoires : service déconcentré de l'Etat qui met en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires.

DGFIP – Direction Générale des Finances Publiques : administration publique qui dépend du Ministère de l'économie et des finances. Elle s'occupe de la gestion des Finances Publiques en France.

DGI – Direction Générale des Impôts : direction de l'administration publique dont la principale mission est fiscale, de l'établissement au recouvrement, contrôle et contentieux de l'impôt.

DIA – Déclaration d'Intention d'Aliéner : acte juridique imposé à tout propriétaire par lequel ce dernier notifie au bénéficiaire du droit de préemption son souhait de vendre un bien immobilier dans un périmètre où le droit de préemption a été instauré.

DPE - Diagnostic de Performance Energétique : il vise à évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommés ou dégagés par un bâtiment donné dans des conditions d'utilisation normales. Il est valable pour une période de dix ans et n'a qu'une valeur informative. Il sert ainsi à estimer la performance énergétique d'un logement, notamment dans le cadre d'une vente ou d'une location. Ce diagnostic doit dans tous les cas être réalisé par un professionnel qualifié.

DPU – Droit de Préemption Urbain : un des droits de préemption prévus par le droit public. Il est attribué aux communes dotées d'un document d'urbanisme sur certaines zones de leur territoire.

DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement : service déconcentré de l'Etat en charge de la mise en œuvre des politiques de l'Etat en matière d'environnement, de logement, de développement et d'aménagement durables.

DV3F – Données des Valeurs Foncières :

EHPAD – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes : institution médicalisée autorisée à héberger des personnes âgées dépendantes de 60 ans et plus et qui doit justifier d'équipements adaptés et d'un personnel spécialisé. Elle peut être publique, associative ou privée.

ELAN – Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique : loi promulguée le 23 novembre 2018, elle

ENAF – Espace Naturel Agricole et Forestier :

ENL – Engagement National pour le Logement : loi du 13 juillet 2006 constituant le volet législatif du Pacte National pour le Logement et venant renforcer le volet logement du Plan de Cohésion Sociale (loi du 18 janvier 2005).

EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale : établissement public regroupant des communes soit pour assurer certaines prestations (ramassage des ordures ménagères, assainissement, transports urbains...), soit pour élaborer de véritables projets de développement économique, d'aménagement ou d'urbanisme.

EPFL – Etablissement Public Foncier Local : établissement public industriel et commercial qui réalise pour son compte, pour le compte de ses membres ou toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'opérations d'aménagement.

ER – Emplacement Réservé :

ECFR – Espace Conseil France Rénov :

FJT – Foyer Jeunes Travailleurs : hébergement temporaire destiné aux jeunes de 16 à 30 ans qu'ils soient salariés, apprentis, en formation ou à la recherche d'un emploi. Au-delà de l'hébergement, ces structures proposent des actions d'accompagnement social.

FSL – Fonds de Solidarité pour le Logement : il permet l'accès ou le maintien d'un ménage à un logement. Les règles d'octroi sont fixées par le PDALPD et ce fonds est géré par le Conseil Général. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social lié au logement nécessaire à l'insertion de ces personnes en finançant les associations.

HLM – Habitation à Loyer Modéré : logement locatif social propriété d'un bailleur social.

HSO – Habitat Social en Occitanie : association professionnelle régionale des organismes HLM. Elle représente les organismes au niveau régional et diffuse des informations professionnelles aux adhérents et aux partenaires.

ICC – Indice du Coût de la Construction :

INSEE - Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques : direction générale du Ministère de l'économie et des finances. Il a pour mission de collecter, analyser et diffuser des informations sur l'économie et la société française sur l'ensemble de son territoire.

IRL – Indice de Révision des Loyers :

LLS – Logement Locatif Social : logement qui a bénéficié pour sa construction ou sa rénovation d'une aide publique. En contrepartie son loyer et les revenus des locataires sont plafonnés.

LOVAC -

LRL – Libertés et Responsabilités Locales : loi du 13 août 2004 qui renforce la place du PLH pour tendre vers un document plus opérationnel avec la reconnaissance d'une compétence exclusivement intercommunale.

MAR – Mon Accompagnateur Rénov :

MDS – Maison Des Solidarités :

MOLLE – Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions : cette loi du 19 février 2009 vise à concentrer les interventions de tous les acteurs du logement.

MOUS – Maîtrise d’Œuvre Urbaine et Sociale : équipe pluridisciplinaire qui vise à développer l’accès au logement des plus défavorisés. Elle joue un rôle d’interface entre les offreurs potentiels de logements et les structures ayant en charge le logement des personnes défavorisées.

OAP - Orientation d’Aménagement et de Programmation : pièce constitutive d’un PLU définissant la gestion de l’espace sur un secteur à enjeux spécifiques. Elle comprend, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat et les déplacements.

ObserveR de l’immobilier toulousain : association regroupant des professionnels de l’immobilier (Groupement Départemental HLM, Fédération des Promoteurs-Constructeurs de Midi-Pyrénées, Fédération Nationale des Agents Immobiliers, Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, collectivités) dont l’objet est la mise en œuvre d’un observatoire des marchés immobiliers.

OCS GE – Occupation du Sol à Grande Echelle :

OFS – Organisme de Foncier Solidaire :

PADD – Programme d’Aménagement et de Développement Durable : élément constitutif d’un PLU qui définit les orientations d’urbanisme et d’aménagement à l’échelle de l’organisation générale du territoire communal.

PAE – Programme d’Aménagement d’Ensemble : dispositif de participation des constructeurs au financement d’un programme d’équipements publics qu’une commune ou un EPCI s’engage à réaliser dans le cadre d’une opération d’aménagement. Ce document définit le périmètre, les équipements publics à réaliser, une estimation des coûts et des participations financières de la collectivité et des constructeurs, un calendrier de réalisation.

PALULOS – Prime à l’Amélioration de Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale : prêt de la CDC et prime de l’Etat qui permettent aux bailleurs sociaux d’engager des travaux de réhabilitation de leur patrimoine.

PCAET – Plan Climat Air Energie Territorial :

PDALHPD – Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisés : dispositif qui permet d’identifier les publics prioritaires à l’accès et au maintien au logement et propose des mesures pour favoriser la production de l’offre nouvelle à destination de ces publics.

PDH – Plan Départemental de l’Habitat :

PDLJ – Plan Départemental pour le Logement des Jeunes : piloté par l’Etat, ce document vise à identifier sur chaque département les besoins en logement et hébergement des jeunes et les difficultés auxquelles ils sont confrontés pour accéder à un logement et s’y maintenir. Son but est de proposer un ensemble de mesures visant à améliorer les situations difficiles.

Perval : société anonyme gérée par le Notariat qui a pour objet la constitution de la base de données des références immobilières des notaires.

PIG – Programme d’Intérêt Général : programme d’actions visant à l’amélioration d’ensembles d’immeubles ou de logements sur un territoire donné. Il concerne des problématiques sociales et/ou techniques, et peut être mis en place à l’initiative du Préfet ou d’une collectivité. Sa mise en œuvre fait l’objet d’une convention avec l’Etat et l’ANAH.

PLAI – Prêt Locatif Aidé d’Intégration : financement public pour la réalisation de logements dits très sociaux pour les ménages les plus défavorisés. On distingue le PLAI-ressources pour les ménages ayant des difficultés financières et le PLAI-insertion pour les ménages cumulant des difficultés financières et sociales.

PLH – Programme Local de l’Habitat : document cadre qui définit une politique de l’habitat sur un territoire donné à travers un diagnostic, des orientations stratégiques et un programme d’actions.

PLS – Prêt Locatif Social : agrément ouvrant droit à un prêt de la CDC pour la réalisation de logements sociaux.

PLU – Plan Local d’Urbanisme : principal document d’urbanisme de planification au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le POS (Plan d’Occupation des Sols) depuis la loi SRU.

PLUS – Prêt Locatif à Usage Social : financement public pour la réalisation de logements sociaux.

PMR : Personne à Mobilité Réduite :

PPA - Personne Publique Associée : organisme obligatoirement adjoint à l’élaboration d’un document tel que le PLH ou le PLU. Il s’agit principalement des services de l’Etat, des collectivités, des chambres consulaires, des syndicats et des établissements publics.

PPGDID – Plan Partenarial d’Information du Demandeur

PPI - Programmation Pluriannuel d’Investissement : cadre d’exécution des activités de l’EPFL. Il définit les orientations, les objectifs et les méthodes, ainsi que les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation.

PSLA – Prêt Social Location Accession : financement pour la réalisation de logements sociaux dont les occupants deviendront propriétaires après une phase locative.

PSP – Plan Stratégique de Patrimoine : document qui définit la stratégie patrimoniale et la gestion locative des bailleurs sociaux

PST – Projet Social de Territoire :

PTZ – Prêt à Taux Zéro : prêt bancaire qui contribue, sous conditions de ressources, au financement de projets de première accession à la propriété. La compensation de l’absence d’intérêt est prise en charge par l’Etat.

PUP – Projet Urbain Partenarial : nouvel outil financier qui permet en dehors d’une ZAC, l’apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d’aménagement. Il prend la forme d’une convention entre une collectivité et un propriétaire foncier ou un constructeur ou un aménageur.

PVR – Participation pour Voiries et Réseaux : par délibération du conseil municipal, une commune peut instaurer une PVR qui permet de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un

aménagement, une contribution correspondant au financement des travaux de voirie et/ou de réseaux nécessaires.

RE 2020 – Réglementation Environnementale 2020 :

RPLS – Recensement Parc Locatif Social : outil statistique géré par les services de l'Etat qui a pour but la description du parc de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier de chaque année.

RSA - Revenu de Solidarité Active : allocation versée par la CAF qui assure aux personnes sans ressources un niveau minimum de revenu variable selon la composition du foyer.

RT 2012 - Règlementation Thermique 2012 : elle définit les exigences relatives à la performance énergétique des bâtiments neufs, des extensions et surélévations de bâtiments existants. Après la RT 2005, cette nouvelle réglementation thermique élaborée dans le cadre du Grenelle de l'environnement a pour objectif de réduire la consommation énergétique des bâtiments. Elle est applicable à tous les permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2013 pour la construction de bâtiments neufs. Attention, la réglementation thermique applicable aux bâtiments existants est différente de la RT 2012.

SAFER – Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural : société anonyme sans but lucratif avec des missions d'intérêt général dont l'objectif est de participer à l'aménagement durable et équilibré de l'espace rural.

SCIAPP – Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété :

SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale : se substituant au SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), le SCOT est un document réglementaire de planification qui permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'aménagement.

SDAGDV – Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :

SDAP – Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : service déconcentré du ministère de la culture qui assure des missions de conseil, contrôle et conservation concernant les monuments historiques.

SMAGV-Manéo – Syndicat Mixte pour l'Accueil des Gens du Voyage dans le département de la Haute-Garonne : syndicat qui assure le suivi du schéma départemental, favorise l'accueil des gens du voyage et peut assurer la gestion des aires d'accueil.

SIAO – Service Intégré d'Accueil et d'Orientation : service défini par les circulaires des 8 avril et 10 juillet 2010 dont l'existence juridique et les missions ont été consacrées par la loi ALUR. La mise en place et le pilotage du SIAO dans chaque département est de la responsabilité du Préfet. Il a pour mission l'organisation et la centralisation sur le département de l'ensemble des demandes de prise en charge des personnes sans abri ou risquant de l'être, notamment à travers l'amélioration de l'orientation des personnes et la construction de parcours d'insertion adaptés. A ce titre, il constitue la pierre angulaire du service public d'hébergement et d'accès au logement.

SMEAT – Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine : syndicat mixte d'études chargé du suivi du schéma directeur de l'agglomération toulousaine (SDAT) et de la mise en œuvre du schéma de cohérence territorial (SCOT).

SMS – Secteur de Mixité Sociale :

SOLIHA - Solidaire pour l'Habitat : association issue du Mouvement PACT œuvrant pour favoriser le maintien et l'accès dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles ou vulnérables.

SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain : cette loi du 13 décembre 2000 prévoit des dispositions relatives à la solidarité entre communes et à la réalisation de logements sociaux.

SSIAD - Service de Soins Infirmiers à Domicile : structure qui a pour vocation de dispenser des soins aux personnes âgées et/ou handicapées. Elle contribue au maintien des personnes à leur domicile. Les interventions sont prises en charge par l'Assurance maladie et se font sur prescription médicale.

TEPCV - Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte : territoire lauréat du label Territoire à énergie positive délivré par le Ministère de l'environnement. C'est un territoire d'excellence de la transition énergétique et écologique. La collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs.

TSE – Taxe Spéciale d'Équipement :

UC : Unité de Consommation :

URHAJ – Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes : association regroupant les Foyers Jeunes Travailleurs régionaux.

UTAMS – Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale : établissement public émanant du Conseil Général qui regroupe des assistantes sociales, éducateurs, psychologues, infirmiers, puéricultrices, médecins, lesquels couvrent un large champ d'intervention dans le domaine de l'action sociale (protection maternelle et infantile, aide psychologique et éducative, prise en charge des personnes âgées, aide à l'insertion, aide à l'intégration des personnes handicapées).

VEFA – Vente en l'Etat Futur d'Achèvement : contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

VOC - Veille et Observation des Copropriétés :

ZAC – Zone d'Aménagement Concerté : procédure d'aménagement du droit de l'urbanisme qui définit une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

ZAD – Zone d'Aménagement Différé : secteur où une collectivité dispose pour une durée de 14 ans d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers.