Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

**par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025**

# 6 - Programmes d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)



toulouse métropole

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6A – Orientations

## La feuille de route intercommunale



toulouse métropole

# SOMMAIRE

PRÉAMBULE
Qu'est-ce que le POA pour l'habitat ? ..... 4
Les défis de la politique métropolitaine de l'habitat ..... 5

ORIENTATION **GÉNÉRALE**
CONCILIER SOBRIÉTÉ, SOLIDARITÉ ET QUALITÉ DE VIE ..... 6
Le rôle crucial du volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine ..... 7

ORIENTATION **1**
REVALORISER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET AMÉLIORER LEUR IMPACT ENVIRONNEMENTAL ..... 8
1.1. Engager Toulouse Métropole dans la massification des rénovations énergétiques globales et performantes de l'habitat en intégrant les énergies renouvelables ..... 8
1.2. Consolider l'accompagnement et le soutien aux copropriétés fragiles et en difficultés ..... 9
1.3. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements ..... 9

ORIENTATION **2**
PRODUIRE DES LOGEMENTS QUI CONTRIBUENT À LA RÉGÉNÉRATION DE LA VILLE ET À LA MIXITÉ ..... 10
2.1. Une production de logements participant au renouvellement de la ville sur elle même ..... 10
2.2. Une production de logements exemplaire par sa qualité et son adaptation au changement climatique ..... 11
2.3. Une production de logements qui améliore la diversité de l'offre dans tous les quartiers et la mixité ..... 12

ORIENTATION **3**
DÉVELOPPER LES LOGEMENTS DONT LES HABITANTS ONT BESOIN ..... 14
3.1. Développer en priorité l'offre de logements sociaux et abordables ..... 15
3.2. Prendre en compte la diversité des besoins ..... 17

ORIENTATION **4**
RENFORCER L'ACTION TRANSVERSALE EN FAVEUR DE LA COHÉSION SOCIALE ..... 23
4.1. Poursuivre la transformation des quartiers prioritaires de la ville ..... 24
4.2. Veiller aux équilibres de peuplement dans les communes et les quartiers ..... 24
4.3. Améliorer l'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement des plus fragiles ..... 25

ORIENTATION **5**
PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE DE L'HABITAT ..... 26
5.1. Organiser la gouvernance du volet habitat du PLUi-H pour garantir son opérationnalité ..... 26
5.2. Observer et anticiper les évolutions de l'habitat ..... 27

# PRÉAMBULE

## Qu'est-ce que le POA pour l'habitat ?

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour l'habitat de Toulouse Métropole constitue désormais l'instrument de la mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le PLUi-H et tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce nouveau document de programmation est établi pour 10 ans avec une première phase opérationnelle de 6 ans.

Le POA pour l'habitat précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD et comporte l'ensemble des mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de Toulouse Métropole. A ce titre, il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il adapte les approches qui ont présidé à l'élaboration des précédents PLH de Toulouse Métropole au nouveau contexte. Il s'appuie sur les acquis des précédents exercices et du Pacte métropolitain pour l'habitat adopté le 14 octobre 2021, qui ont installé une conscience partagée par les 37 communes de la métropole de la plus-value d'une politique métropolitaine de l'habitat mise au service d'un projet de territoire et des besoins de ses habitants, dans une métropole jeune, créée en 2014.

Le POA pour l'habitat se compose de trois grandes parties :

- La feuille de route intercommunale de Toulouse Métropole qui détaille les orientations et les objectifs de la politique métropolitaine de l'habitat,
- Les feuilles de route communales qui précisent l'inscription territoriale de cette politique,
- Le programme thématique qui précise, en 18 fiches, les actions portées par Toulouse Métropole et ses partenaires dans le domaine de l'habitat et du logement, en veillant à leur articulation avec les politiques environnementales, sociales, économiques et la politique de la ville.

## Les défis de la politique métropolitaine de l'habitat

L'élaboration du PLUi-H de Toulouse Métropole s'inscrit dans un contexte inédit qui réinterroge les modes de pensée et d'approche de la politique métropolitaine de l'habitat.
La prise de conscience du changement climatique en cours et de sa portée, les crises sanitaire et énergétique, ainsi que l'inflation qui accroît très fortement la part des dépenses contraintes des ménages (logement, alimentation, essence, énergie…), ont installé un contexte d'urgence, de grande complexité et élevé le niveau d'exigences et d'attentes des habitants auxquelles les politiques publiques d'habitat et de logement doivent apporter des réponses. Dans le même temps, les collectivités publiques, davantage mises à contribution en raison de ces crises, connaissent des tensions budgétaires accrues.

De fait le POA pour l'habitat du PLUi-H adapte la politique métropolitaine de l'habitat pour faire face aux défis d'aujourd'hui et de demain mis en évidence par le diagnostic :

- Répondre aux défis climatiques et énergétiques en massifiant la rénovation globale et performante des logements, en intensifiant la requalification de l'habitat social et des copropriétés fragilisées,
- Garantir les conditions d'une production de logements et d'hébergements à la hauteur de tous les besoins dans un contexte de sobriété foncière où la priorité est donnée à la transformation de la ville existante,
- Soutenir fortement et rapidement le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux et l'accession sociale à la propriété, notamment pérenne, en réponse à une demande qui croit fortement,
- Offrir à chacun de bonnes conditions d'habitat en luttant contre le mal logement, la précarité énergétique et l'habitat indigne,
- Intégrer les fortes attentes des habitants en matière de qualité de vie et d'usage des logements mises en avant par la crise sanitaire, mais aussi de solidarité et de cohésion sociale, indispensables au maintien de l'attractivité du territoire.

ORIENTATION
# GÉNÉRALE

## CONCILIER SOBRIÉTÉ, SOLIDARITÉ ET QUALITÉ DE VIE

Pour cela la politique métropolitaine de l'habitat fait sienne l'inversion du regard portée par le PADD, qui résulte de l'urgence climatique et de la loi Climat et Résilience, et place comme préalable la préservation et la valorisation des ressources naturelles du territoire, en premier lieu les sols.

Le projet de développement de Toulouse Métropole exprimé par le PADD fixe un cap stratégique pour concilier attractivité, sobriété et solidarité autour de trois axes :
- Préserver et valoriser les ressources du territoire,
- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances,
- Préparer la métropole de demain : innovante, attractive et solidaire.

Ce nouveau cap confère un rôle crucial à la politique foncière dédiée à l'habitat. En effet le besoin croissant de logements abordables (plus de 45 000 demandes exprimées de logements sociaux en 2023, pour 25 000 en 2014) doit désormais composer avec une utilisation plus économe d'un foncier urbanisable à la fois plus rare et plus cher.

La préservation accrue des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050 que la France s'est fixée dans le cadre de la loi Climat et résilience du 24 août 2021 en réponse à l'urgence climatique, entraîne inévitablement une croissance des prix du foncier urbanisable en raison de sa raréfaction. Ressource encore plus convoitée, sa valorisation est aussi plus complexe et plus chère qu'une urbanisation davantage menée en extension urbaine, car la sobriété foncière signifie aussi une généralisation du renouvellement urbain.

Cette situation oriente par conséquent vers une approche plus sobre, plus économe des ressources (sol, énergie, matériaux…) de la politique de l'habitat :
- Qui limite la construction de logements au besoin et met clairement cette production au service de la régénération de la ville existante et de la cohésion sociale,
- Qui porte l'effort sur la requalification et l'amélioration de l'impact environnemental du parc de logements existants.

En plaçant la rénovation du parc de logements existants au premier rang de ses préoccupations, la politique métropolitaine de l'habitat recherche à la fois :
- L'amélioration de l'impact environnemental du parc de logements, dans un double objectif d'atténuation de l'impact du changement climatique en limitant les émissions de GES, et d'adaptation de l'habitat aux conséquences du réchauffement du climat,
- La réduction des situations de mal logement, d'habitat indigne et de précarité énergétique, donc l'amélioration des conditions de logement des habitants,
- Des solutions alternatives et complémentaires à la production de nouveaux logements en optimisant l'usage du parc existant.

## Le rôle crucial du volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine

### Éclairages sur la situation actuelle

- Une stratégie foncière habitat adoptée en juin 2018 qui visait un haut niveau de production de logements sociaux et la production d'au moins 50% de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) HLM, grâce notamment à des subventions via un fonds de concours SRU, à la séparation des maîtrises d'ouvrage privées et HLM dans les opérations d'aménagement et dans les outils réglementaires du PLUi-H (secteurs à pourcentage de logement, orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés pour le logement), à la mobilisation de l'EPFL du Grand Toulouse...

- Un volet foncier de la convention d'OPAH multi-sites copropriétés du Plan Initiative Copropriétés (2019) qui prévoit une intervention foncière d'urgence, via le portage temporaire de logements par CDC Habitat social, en partenariat avec l'EPFL du Grand Toulouse, pour lutter contre la dégradation de certaines copropriétés en difficultés et contribuer à leur stabilisation financière ;

- Une délibération d'octobre 2021 qui engage la mise en œuvre d'une stratégie foncière métropolitaine et permet à la politique métropolitaine de l'habitat de s'appuyer sur une stratégie foncière plus intégrée.

- Une délibération de décembre 2023 qui élargit les modalités d'accès au fonds de concours SRU et participe au Plan de soutien 2024 – 2026 à la production de logements sociaux.

- Une délibération de décembre 2024 qui adopte un Plan d'Action en faveur de la sobriété foncière.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

Dans le cadre de la stratégie foncière métropolitaine :

- Redonner rapidement et dans la durée des opportunités foncières ou immobilières aux opérateurs du logement social dans des conditions qui permettent à la fois l'équilibre financier et la qualité des logements produits, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux, de structures d'hébergement ou d'accession sociale à la propriété,

- Produire au moins 50% de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe portée par les organismes HLM, garantissant ainsi qu'une partie de la production de logements sociaux soit indépendante des aléas du marché immobilier,

- Faciliter la lutte contre l'habitat indigne, la transformation du bâti ancien dégradé et des copropriétés en difficultés plus récentes avec l'acquisition et le portage de logements privés

LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT

FICHE ACTION **01**
Le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine

ORIENTATION 1

# REVALORISER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET AMÉLIORER LEUR IMPACT ENVIRONNEMENTAL

## 1.1. Engager Toulouse Métropole dans la massification des rénovations globales et performantes de l'habitat en intégrant les énergies renouvelables

### Éclairages sur la situation actuelle

- Des dispositifs nationaux d'intervention dont l'action locale est très dépendante, qui évoluent rapidement pour ajuster l'action publique à l'urgence d'atténuer et de s'adapter au réchauffement accéléré du climat.
- Une ambition confirmée dans l'acte II du Plan Climat Air Énergie (PCAET) de Toulouse Métropole adopté en 2023.
- Des constats partagés par les acteurs du domaine : massifier des rénovations globales et performantes du bâti résidentiel est une nécessité, mais il faut en donner les moyens à tous, notamment aux plus fragiles et aux copropriétés où les processus de décision sont les plus complexes. Evoluer vers une généralisation de ces rénovations suppose de franchir un cap important dans la formation de tous les acteurs, dans la structuration des filières de professionnels qualifiés (maîtres d'œuvre, artisans, entreprises du bâtiment…) et d'accompagnement des propriétaires.
- Depuis plus de 10 ans, Toulouse Métropole soutient la rénovation énergétique des logements sociaux et des logements privés des ménages les plus modestes. Elle pilote pour cela des dispositifs opérationnels d'accompagnement des habitants les plus modestes pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leurs logements (PIG Habiter Mieux, PIG logements performants) et un conseil tous publics par l'Espace Info Energie.
- Depuis 2022, l'action de Toulouse métropole est amplifiée et élargie à tous les publics avec un guichet unique de la rénovation énergétique « Toulouse Métropole Renov' » et un lieu d'accueil pour les particuliers, la « Maison de l'énergie ».

### Les objectifs du POA pour l'habitat

Développer la rénovation globale et performante des logements privés et sociaux pour atteindre les objectifs énergétiques, climatiques et environnementaux de la métropole et résorber les situations de précarité énergétique, en tenant compte des spécificités du parc de logements (localisation, modes de chauffage, ancienneté…) afin :

- D'adapter l'habitat aux évènements climatiques, et particulièrement au réchauffement du climat,
- De réduire les consommations d'énergie et de gaz à effet de serre,
- De favoriser le recours aux énergies renouvelables et d'agir sur l'empreinte carbone du bâti en ayant notamment recours aux matériaux biosourcés,
- De lutter contre la précarité énergétique et de rénover efficacement les passoires thermiques,
- D'offrir un accompagnement renforcé pour les passoires énergétiques qui sont ou vont être interdites à la location.

## 1.2. Consolider l'accompagnement et le soutien aux copropriétés fragiles et en difficultés

### Éclairages sur la situation actuelle

- Une partie des copropriétés de Toulouse Métropole constitue un parc social de fait, avec une déqualification marquée qui pose des problèmes sociaux, urbains et environnementaux, mais qui offre la possibilité d'une accession abordable et l'accès à des logements locatifs à loyers accessibles.
- Depuis 1988, Toulouse Métropole s'est engagée dans le traitement des copropriétés en difficultés et a développé un plan d'action métropolitain global et gradué « Ma Copro bouge », qui comporte quatre volets : veille et observation, gouvernance et prévention, travaux et le « Plan Initiative Copropriétés (PIC) » qui concerne 52 copropriétés du Grand Mirail à Toulouse et 10 autres copropriétés à Toulouse, Colomiers et Blagnac.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Développer une meilleure connaissance de la situation des copropriétés.
- Intervenir le plus en amont possible pour éviter la dégradation de ce parc.
- Remettre à niveau ce parc de logements, améliorer sa performance énergétique et lutter contre le mal logement, tout en préservant son rôle social.
- Accompagner les copropriétaires et les syndics dans la bonne gestion des copropriétés, et ainsi renforcer la gouvernance des copropriétés et faciliter leur autonomie.
- Renforcer et optimiser l'intervention de Toulouse Métropole sur les copropriétés fragiles ou en difficultés en poursuivant la mise en œuvre du plan d'action Ma Copro Bouge, de manière à développer la prévention et accompagner les copropriétés à la hauteur des besoins connus.

## 1.3. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements

### Éclairages sur la situation actuelle

- Des situations d'habitat indigne qui recouvrent des réalités très diverses, et affectent les conditions de vie des occupants des logements, jusqu'à parfois constituer un danger pour leur sécurité ou leur santé.
- Une vacance structurelle des logements qui est réelle mais faible, selon l'étude menée par Toulouse Métropole dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt national « logements vacants ».
- Le traitement de l'habitat indigne, comme de la vacance structurelle des logements, requiert une approche plurielle, souvent complexe : sociale, sanitaire, technique, financière, juridique.
- Des situations qui concernent majoritairement les copropriétés privées ainsi que les quartiers historiques de la métropole où la valeur patrimoniale du bâti ajoute à la complexité opérationnelle.
- Des intervenants dispersés à mieux coordonner et des dispositifs opérationnels à renforcer.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Développer le repérage du bâti dégradé et des ménages occupants de logements indignes.
- Lutter contre le mal logement, améliorer la qualité et les conditions de vie dans les logements anciens.
- Prévenir les risques sanitaires et structurels.
- Repérer, réhabiliter si nécessaire, et remettre sur le marché les logements durablement vacants.

**LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT**

FICHE ACTION **02**
Massifier la rénovation globale et performante des logements en intégrant les énergies renouvelables

FICHE ACTION **03**
Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés

FICHE ACTION **04**
Lutter contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements

ORIENTATION 2

# PRODUIRE DES LOGEMENTS QUI CONTRIBUENT À LA RÉGÉNÉRATION DE LA VILLE ET À LA MIXITÉ

## 2.1. Une production de logements qui participe au renouvellement de la ville sur elle-même

Toulouse Métropole porte l'ambition de maintenir son attractivité en permettant un accueil de qualité à 9000 habitants supplémentaires par an et en l'inscrivant dans une dynamique de renouvellement de la métropole sur elle-même, afin de préserver les ressources du territoire (sols, nature en ville…). Aussi, la production de logements est considérée comme complémentaire à la rénovation, la transformation et l'optimisation du parc de logements existants.

Tenant compte du net ralentissement de la production de logements dans le contexte de crises multiples que connaît la France, et auxquelles la métropole n'échappe pas, Toulouse Métropole se fixe un objectif de production de logements de 74 375 logements pour la période 2025 - 2035. Cet objectif est un peu supérieur à l'estimation des besoins de production inscrite dans le PADD (72 000 logements), mais reste compatible avec celle-ci et devrait contribuer à compenser le ralentissement de la production que Toulouse Métropole connaît depuis 2020.

En déclinaison du projet de développement métropolitain qui donne la priorité à l'optimisation des espaces urbains existants pour accueillir les futurs habitants et les nouvelles activités et services, les secteurs privilégiés pour l'accueil de l'habitat sont :
- Les zones d'influence du réseau structurant en transports en commun,
- Les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Le PLUi-H organise autour de ces territoires privilégiés d'accueil une trajectoire de sobriété foncière permise par l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations en urbanisme encadré (OAP, ZAC, projets ANRU…) ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs.

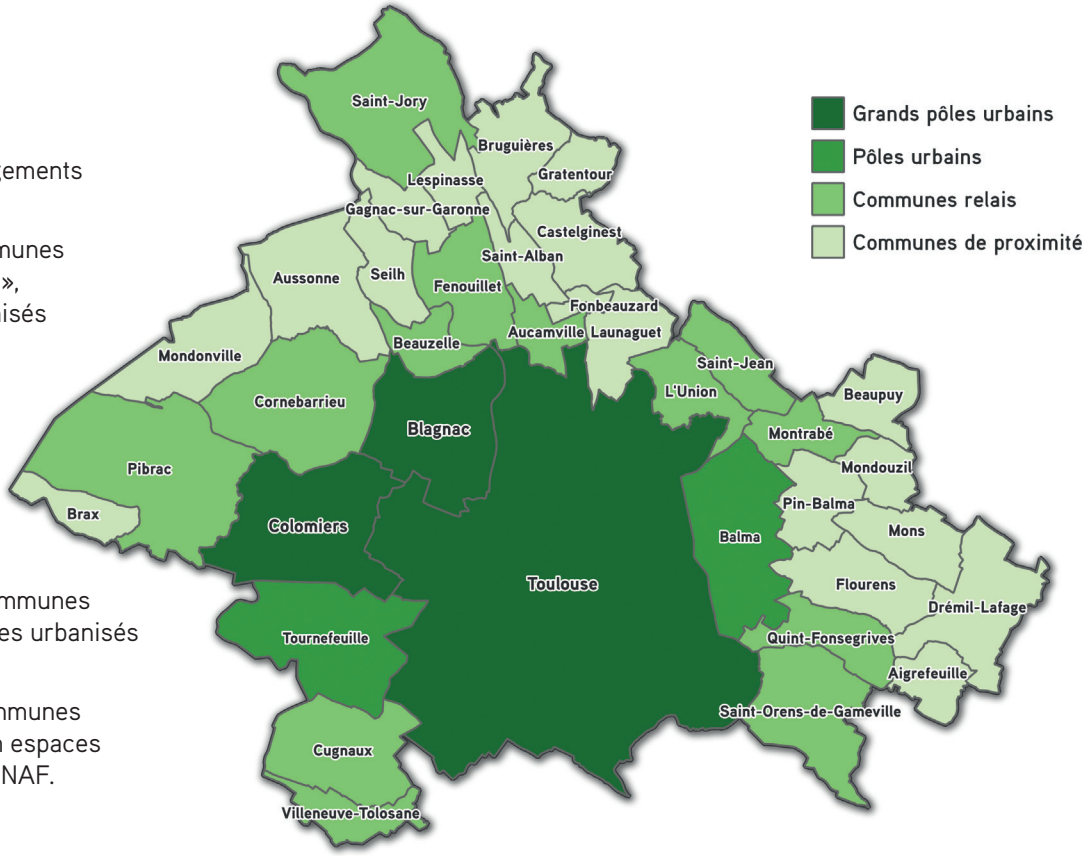
Ce principe se traduit par les objectifs de production de logements inscrits dans chaque feuille de route communale du POA pour l'habitat.
Ils sont le résultat d'une approche croisée entre les enjeux métropolitains d'une part, et les réalités et projets communaux d'autre part, approche qui prend en compte :
- Le rôle de chaque commune au sein d'une armature territoriale structurée en quatre groupes de communes, qui se distinguent en fonction de leur offre de transports en commun et de services, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie ;
- Le projet de chaque municipalité au regard de la demande potentielle et des besoins identifiés au sein de la commune, de la capacité des équipements et services communaux actuels et programmés à accompagner cet accueil ;
- Le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux ;
- La présence sur le territoire communal d'une ZAC ou opération publique d'aménagement programmant une production de logements sur la période 2025-2035 ;
- Le potentiel de production de logements des espaces urbanisés de chaque commune, le recours à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers étant strictement limité aux besoins communaux non satisfaits dans les espaces déjà urbanisés.

Ainsi chaque commune prend sa part dans une production mise au service de la régénération de la ville existante et de la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs selon sa fonction dans l'armature urbaine métropolitaine et selon ses capacités.

Amplifier ainsi la dynamique de renouvellement de la ville et de gestion économe des ressources conduit à une réorientation nette de la production de logements vers les territoires les mieux équipés, là où se trouvent les plus fortes capacités de renouvellement urbain.

Ainsi la production de logements devra-t-elle s'inscrire :

- à 72 % dans les 3 communes « grands pôles urbains », 92 % en espaces urbanisés et 8 % en ENAF ;
- à 6 % dans les 2 communes « pôles urbains », 64 % en espaces urbanisés et 36 % en ENAF ;
- à 14 % dans les 13 « communes relais », 69 % en espaces urbanisés et 31 % en ENAF ;
- à 8 % dans les 19 « communes de proximité », 80 % en espaces urbanisés et 20 % en ENAF.




## 2.2. Une production de logements exemplaire par sa qualité et son adaptation au changement climatique

Réussir le renouvellement de la ville sur elle-même, c'est aussi produire des logements mieux isolés, plus performants énergétiquement, plus sobres en matière de consommation foncière, d'empreinte carbone, d'eau et de ressources, mais aussi des logements de bonne qualité d'usage et adaptés à des modes de vie qui changent.

### Éclairages sur la situation actuelle

- Un contexte d'urgence climatique et la nécessité de renouveler la ville sur elle-même, qui renforcent les attentes en matière de :
  - qualité d'usage du parc de logements pour l'adapter à la diversité des modes de vie et à leurs évolutions,
  - qualité constructive, performance environnementale, confort d'été, confort climatique des logements, face au développement de températures caniculaires.
- Une charte de qualité d'usage depuis 2012, un guide de « l'accessibilité et qualité d'usage des logements » depuis 2019.
- Un développement récent et important de l'offre en résidences dédiées, offrant une solution de logement à un public spécifique (étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap ou de précarité…) dont il est important d'assurer la qualité, l'adaptation aux besoins et la pérennité.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Susciter la production de logements durables, de qualité, pensés comme des lieux de vie et pour leurs occupants.
- Développer la conception bioclimatique des logements en limitant l'impact carbone des constructions, et favoriser la biodiversité dans la production de logements.
- Développer les énergies renouvelables (réseaux de chaleur, géothermie, solaire…), notamment en utilisant les toitures pour développer le solaire, photovoltaïque et thermique.
- Promouvoir l'économie circulaire dans la déconstruction et la construction neuve.
- Accompagner le développement de résidences dédiées de qualité (conception, localisation, gestion), ouvertes sur la ville et adaptées aux besoins.

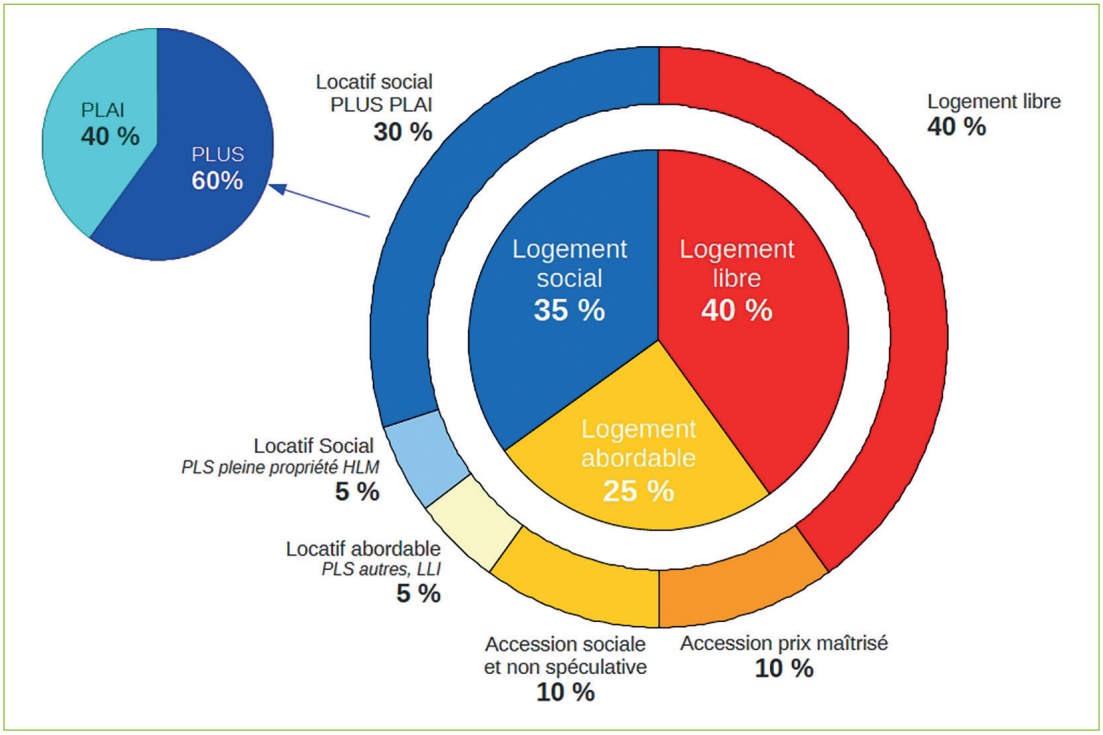
## 2.3. Une production de logements qui améliore la diversité de l'offre dans tous les quartiers et la mixité

La politique métropolitaine de l'habitat porte l'ambition de concilier cette dynamique de régénération de la ville avec la réponse au droit à un logement décent pour tous et toutes. Y parvenir c'est autant éviter de creuser les inégalités, améliorer le quotidien de ménages dont les dépenses contraintes liées au logement sont devenues le premier poste de dépenses (23% du revenu brut des ménages français y sont consacrés en moyenne aujourd'hui contre 9,5% en 1960), que favoriser la cohésion sociale dans les quartiers, donc la qualité de vie.

Le diagnostic a montré l'ampleur et la croissance des besoins en logements et habitat dédié, bon marché et abordables. Apporter des réponses à ces besoins, c'est aussi répondre à l'objectif de sobriété foncière et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en évitant que les ménages fragiles et modestes continuent à s'éloigner de la métropole pour trouver un logement abordable.

Toulouse Métropole impulse de longue date et renforce progressivement un processus de diversification de l'offre de logements et d'amélioration du maillage territorial de l'offre de logements à bas et très bas loyers. L'amélioration de la diversité des logements et leur juste répartition territoriale est l'un des engagements majeurs de Toulouse Métropole.

Le POA pour l'habitat confirme pour la période 2025 – 2035, l'objectif métropolitain de diversité de la production, traduit ainsi en termes de gammes de logements à produire :



## Les gammes de logements à produire :

*Ces objectifs sont à atteindre à l'échelle métropolitaine et dans chaque commune de plus de 3 000 habitants.*

### 35% minimum de logement locatif social :

Cette production comprend :

- 30% de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI. Les logements PLAI représentent au moins 40% du total PLUS et PLAI dans les opérations résidentielles *.
- 5% de logements PLS, en pleine propriété, agréés à un organisme HLM *.

### 25% minimum de logement abordable :

Cette production est composée de :

- 5 % de logements locatifs abordables qui peuvent être des PLS investisseurs ou en usufruit locatif social (ULS), des logements locatifs intermédiaires (LLI) dont les loyers sont inférieurs d'au moins 10 % aux prix du marché,
- 10 % d'accession sociale et non spéculative, prioritairement en bail réel solidaire (BRS), ou en prêt social location accession (PSLA) et en société civile immobilière accession progressive à la propriété (SCI APP),
- 10 % d'accession à prix maîtrisé : respectant les plafonds de prix de vente et de ressources fixés par Toulouse Métropole, ou encore, logements ouvrant droit à un taux réduit de TVA dans le cadre d'un dispositif national (PSLA, BRS, accession dans les zones ANRU/QPV et leur frange (selon le périmètre de la règlementation nationale) ou autre éventuel dispositif futur.

### 40% de logement libre :

Ces logements libres peuvent être produits en collectif, en individuel, ou en semi collectifs, construits par un promoteur, un lotisseur ou par un particulier pétitionnaire.

*(*) L'objectif de production de logements en résidences dédiées (PLAI Structures, PLS étudiants, PLAI adaptés...) est ajusté tous les ans en fonction du calendrier de réalisation des projets et s'ajoute aux objectifs relatifs au logement résidentiel.*

L'objectif est de renforcer ainsi, dans chaque commune et chaque quartier, une diversité d'offre de logements et d'habitat dédié, qui permette à chacun, quel que soit son niveau de revenus, son âge, ses fragilités, d'avoir un parcours résidentiel entre les quartiers et les parcs de logements de la métropole, et de se loger selon ses besoins, à proximité d'équipements et de services, de son travail, de ses réseaux familiaux et sociaux. Aussi la diversité des logements est entendue dans son sens le plus large : typologies, surfaces, formes urbaines, logements privés comme aidés.

Une production diversifiée et adaptée aux besoins est un facteur déterminant de l'équilibre de l'occupation sociale des différents territoires métropolitains, et partant, de la cohésion sociale. Elle doit être conduite au plus près des réalités des communes et des quartiers.

Aussi les orientations qualitatives pour la production de logements sont-elles traduites dans le POA pour l'habitat, commune par commune, dans chaque feuille de route communale. Ces orientations communales constituent la traduction territorialisée des objectifs métropolitains de diversité de la production.

**LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT**

FICHE ACTION **05**
Développer la maîtrise d'usage, la conception bioclimatique de l'habitat et les énergies renouvelables

FICHE ACTION **06**
Développer une offre de résidences dédiées sociales et privées de qualité, permettant l'accompagnement des résidents et favorisant le lien social

ORIENTATION 3

# DÉVELOPPER LES LOGEMENTS DONT LES HABITANTS ONT BESOIN

L'ampleur de la crise de l'accès au logement, la raréfaction de l'offre foncière et des ressources, l'augmentation des coûts de production du logement, sont autant de facteurs qui exigent d'être, encore plus qu'avant, attentifs à ce que les logements produits soient bien ceux dont les habitants de Toulouse Métropole ont besoin.

Depuis la fin des années 1990, les prix de l'immobilier ont augmenté de façon quasiment continue, hausse en partie alimentée par la baisse des taux de crédit et l'allongement de la durée des prêts qui ont solvabilisé les acquéreurs et permis de vendre les logements de plus en plus cher sans que les revenus des habitants progressent au même rythme. Le marché de l'immobilier est ainsi devenu de plus en plus sélectif, une part croissante de locataires, notamment ceux du parc social, ne pouvant plus accéder à la propriété, contribuant ainsi à l'allongement des listes d'attente et à l'accroissement du mal logement.

Avec le retour de l'inflation fin 2021, l'envolée des prix de l'énergie et la remontée des taux des crédits pour lutter contre cette inflation, une part importante des ménages a été désolvabilisée sans pour autant que les prix des logements baissent suffisamment pour compenser la hausse des taux d'intérêt. Le poids des dépenses contraintes des ménages augmente et amplifie les difficultés d'accès au logement et d'accès à la propriété dans la métropole de ménages de plus en plus nombreux. La priorité est donc d'agir pour renforcer l'offre de logements sociaux et abordables afin de réduire les déséquilibres entre les aspirations des ménages, leurs ressources et les coûts réels du logement.

Cette priorité suppose de disposer d'une production globale de logements suffisante, tout en veillant à limiter l'érosion du parc des résidences principales, notamment par le développement des locations de courte durée et de meublés de tourisme.

Cette préoccupation a conduit la ville de Toulouse, commune la plus concernée dans la métropole, à adopter depuis 2018 une règlementation des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation, afin de protéger l'habitat destiné à la population permanente et lutter contre la pénurie de logements. Cette règlementation a été consolidée en 2022 et 2023, aboutissant à l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement au 1er novembre 2023. Celui-ci soumet l'autorisation de changement d'usage d'un logement en meublé de tourisme à un mécanisme de compensation.

## 3.1. Développer en priorité l'offre de logements sociaux et abordables

Dans ce cadre, la politique métropolitaine de l'habitat s'attache à garantir les conditions d'une production de logements et d'hébergements sociaux et abordables qui représente au moins 60% des logements produits. Cette ambition s'appuie en premier lieu sur une accélération du rattrapage de la production de logements sociaux pour les communes de Toulouse Métropole qui ne disposent pas du nombre légal de logements sociaux requis par la loi SRU.

### 3.1.1. Consolider le développement du logement locatif social

#### Éclairages sur la situation actuelle

- Malgré un niveau de production conséquent (en moyenne 2500 logements locatifs sociaux livrés par an entre 2008 et 2023) et une nette amélioration du maillage territorial de cette offre, la file active des demandeurs s'est allongée, la tension sur l'accès au parc HLM s'est accentuée, y compris pour les 4600 ménages relevant de dispositifs d'accès au logement prioritaires (DALO, PDALHPD, ANRU) en 2023.
- 77% des demandeurs de logements locatifs sociaux et 79% des attributaires sont éligibles au PLAI en 2023.
- La crise nationale de la production du logement social n'épargne pas la métropole toulousaine engendrant de fortes incertitudes sur les capacités du secteur HLM à tenir les rythmes de production des logements sociaux et à assurer des équilibres d'opération permettant de proposer des logements à bas et très bas loyers.
- Des besoins de production de logements locatifs sociaux accrus pour assurer à la fois le rattrapage du déficit d'offre sociale SRU, l'accompagnement de la production de logements et la compensation des logements sociaux qui sortent du décompte SRU du fait de l'intensification de la vente HLM, des démolitions de logements sociaux, des déconventionnements et des logements sortant de l'inventaire SRU (PSLA).
- Cette situation a conduit Toulouse métropole à adopter un plan de relance de la production de logements sociaux et intermédiaires en décembre 2023.

#### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Produire au moins 2 600 logements locatifs sociaux PLUS, PLAI et PLS pérennes par an, dont au moins 890 PLAI et au plus 370 PLS pérennes. S'y ajoutent 370 logements locatifs abordables (PLS investisseurs ou en ULS, logements locatifs intermédiaires).
- Poursuivre le maillage de l'offre par territoires grâce à des objectifs de production de logements locatifs sociaux territorialisés dans les feuilles de route communales, traduits dans le zonage du PLUi-H (secteurs à pourcentage de logements, emplacements réservés logement, OAP spécifiques) et dans la programmation des opérations d'aménagement.
- Un objectif global d'au moins 50 % de la production en maîtrise d'ouvrage directe.
- Une vigilance à conserver sur la réponse aux besoins selon les niveaux de ressources des demandeurs et selon les typologies de logements, le taux de satisfaction des demandes exprimées en 2023 étant particulièrement faible pour les petits logements (surtout les T1) et les T5 et plus.

### 3.1.2. Développer un parc locatif privé à bas loyers dans l'habitat existant

#### Eclairages sur la situation actuelle

- Une métropole dont les niveaux de loyers médians sont longtemps restés plutôt modérés par rapport à d'autres métropoles comparables, mais de fortes disparités au sein du territoire métropolitain avec des tensions croissantes.
- Le parc locatif privé qui loge un grand nombre de personnes aux revenus modestes.
- Un parc locatif privé conventionné insuffisant et difficile à développer.

#### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Utiliser les potentiels du parc de logements existant pour développer une offre à loyer bas et abordable, complémentaire de l'offre HLM, accessible au plus grand nombre,
- Mieux valoriser et coordonner l'offre locative conventionnée Anah et l'offre captée dans le cadre de l'intermédiation locative,
- Développer cette offre en prenant appui sur l'Agence Immobilière Sociale métropolitaine.

### 3.1.3. Développer l'accession à la propriété à prix abordable

#### Éclairages sur la situation actuelle

- Une déconnexion croissante entre les ressources des ménages et les prix de vente des logements, dans le neuf comme dans l'ancien et une forte croissance des taux d'intérêt des prêts immobiliers depuis 2022 qui a réduit la capacité des ménages à devenir propriétaires de leur logement, en particulier pour les primo-accédants.
- Des prix de vente et une typologie des logements produits (T2, T3) qui sont de moins en moins favorables à l'accueil des familles dans la métropole. Les jeunes ménages primo-accédants sont nombreux à s'éloigner de la métropole pour trouver un grand logement en accession à la propriété moins onéreux. Seules les copropriétés anciennes construites entre les années 1955 et 1975 et les logements en accession sociale à la propriété constituent un parc assez abordable en cœur d'agglomération.
- Une progression des livraisons de logements en accession sociale et en accession à prix maîtrisé, mais qui connaît un net tassement depuis 2020 et reste très inférieure aux besoins.
- Une offre en accession sociale pérenne et non spéculative en BRS qui commence à se développer dans la métropole avec de premières livraisons en 2021, pour laquelle Toulouse Métropole se dote d'outils d'intervention comme l'Office Foncier Solidaire hébergé par l'EPFL du Grand Toulouse et de mesures de soutien à leur production adoptées en octobre 2024.

#### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Atteindre l'objectif minimum de 740 logements en accession sociale à la propriété et 740 logements en accession à prix maîtrisé dans la production annuelle,
- Poursuivre le développement du BRS et développer l'acculturation des habitants à ce produit d'accession à la propriété,
- Articuler au mieux la vente HLM et les objectifs SRU des communes.

**LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT**

FICHE ACTION **07**
Consolider le développement du logement locatif social

FICHE ACTION **08**
Développer le parc locatif privé à vocation sociale

FICHE ACTION **09**
Développer l'accession à la propriété à prix abordable

## 3.2. Prendre en compte la diversité des besoins

L'adéquation de l'offre de logements aux besoins ne se limite pas à la question de leur prix, quand bien même ce facteur est déterminant dans la question de l'accès au logement. Il faut des solutions de logements et d'hébergement, et parfois un accompagnement des ménages, adaptés à une grande variété de situations.
Le diagnostic a montré la diversité des besoins, et la nécessité d'adapter la politique métropolitaine de l'habitat aux évolutions sociales et sociétales que nous connaissons, changements que les grandes crises actuelles accentuent.

Il est artificiel de segmenter l'approche des besoins en logements. Chacune des catégories de population englobe des situations différentes : les personnes en situation de précarité peuvent être des étudiants, des familles monoparentales ou des seniors isolés. Plus encore, si ces catégories représentent une diversité de profils, il est nécessaire de penser la superposition de ces catégories. Les jeunes peuvent également être en situation de handicap, les seniors peuvent être également en situation de précarité, etc.
Pour autant, aux différents âges ou étapes de la vie, les besoins évoluent et appellent des solutions différentes.
C'est la raison pour laquelle, le POA pour l'habitat identifie différents types de besoins spécifiques au regard du logement. Il faut toujours garder à l'esprit que les solutions de logement à développer pour une situation donnée pourront relever de plusieurs de ces catégories.

### 3.2.1 Les familles avec enfants

#### Éclairages sur la situation actuelle

- 29% des ménages de la métropole sont des familles avec enfants et représentent la moitié de la population. Un tiers des familles sont monoparentales et leur nombre a augmenté de 26% en 10 ans.
- La famille a changé : les familles dites « traditionnelles » (couple avec ses enfants uniquement), côtoient de plus en plus les familles monoparentales (parent seul, très majoritairement une femme, vivant avec ses enfants) et les familles recomposées (couple avec au moins un enfant né d'une union précédente).
- Les besoins de logement dépendent du type de famille. Les plus fragiles sont les familles monoparentales, qui vivent avec une seule source de revenus, plus de 30% d'entre elles vivant sous le seuil de pauvreté.
- Les familles monoparentales et les familles recomposées vivent plus souvent que les autres familles dans un logement surpeuplé, parce que les grands et très grands logements à prix ou loyer raisonnables sont rares sur le marché de l'immobilier.
- Toutes les communes de la métropole font le constat d'une offre insuffisante de grands (T4) et très grands logements (T5 et plus), et particulièrement en logements locatifs sociaux et abordables. De plus, dans le parc privé, le besoin des familles est parfois concurrencé par les jeunes en recherche de colocation pour trouver des logements plus abordables ou cultiver du lien social.

#### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Permettre le logement des familles, dans leur diversité, et dans de bonnes conditions de confort, au sein de la métropole.
- Adapter la typologie et les prix des logements construits ou réhabilités aux besoins des familles en renforçant la part des grands et très grands logements, particulièrement en logement locatif social et en logements abordables, pour accueillir dans de bonnes conditions les familles nombreuses, les familles monoparentales, particulièrement celles qui vivent en dessous du seuil de pauvreté.
- Implanter ces grands et très grands logements sociaux et abordables à proximité des services et équipements publics dédiés à la jeunesse.

## 3.2.2. Les jeunes

### Éclairages sur la situation actuelle

- Représentant plus du quart de la population de la métropole, les jeunes ont des profils très variés. Ce sont en majorités des étudiants, mais aussi des jeunes en début de parcours professionnel, en formation, au chômage, seuls, en couple, en famille … Loger les jeunes dans de bonnes conditions suppose de pouvoir adapter l'offre à cette diversité de situations et aux différentes étapes de leur vie : décohabitation du foyer familial, accès à l'autonomie financière, mise en ménage ou arrivée d'un enfant ….
- Or une partie d'entre eux connait des situations de rupture ou de vulnérabilité, et des ressources limitées. Ils sont particulièrement exposés à des difficultés d'accès au logement, faute d'une offre suffisante de logements décents, accessibles à leur niveau de ressources, et correspondant à leur besoin de mobilité et de flexibilité. Ils sont également exposés à des phénomènes d'isolement ou de manque de repère sur le territoire, nombre d'entre eux n'étant pas issus de la métropole toulousaine.
- Toulouse Métropole soutient le développement d'une offre variée de logements de qualité à destination des jeunes et en priorité des jeunes à faibles ressources, et accorde des aides aux plus vulnérables, notamment avec le FSL.
- Une offre connait depuis quelques années un fort développement, essentiellement à Toulouse, et sous statut privé : les résidences dédiées aux jeunes. Leur tarification ne leur permet pas de répondre à tous les besoins, notamment ceux des jeunes les plus modestes.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Préciser les attentes des jeunes en matière de logement sur le territoire de Toulouse Métropole, poursuivre le travail de caractérisation des besoins et observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des jeunes, et en intégrant le parc diffus, en vue de la mettre en adéquation avec les besoins et les usages.
- Accompagner les parcours résidentiels des jeunes, de la décohabitation familiale jusqu'à l'accès à l'autonomie financière et à la vie adulte, et faciliter leur accès à un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins :
  - Encourager les dispositifs visant à faciliter l'installation des jeunes dans le parc ordinaire et les actions d'accompagnement, notamment en direction des nouveaux arrivants et des publics en fragilité,
  - Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux jeunes les plus fragiles (à faibles ressources, en situation d'isolement, en situation de handicap),
  - Accompagner le développement de la qualité de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux jeunes, dans ses différentes composantes,
  - Soutenir les projets et les formules diversifiées et innovantes favorisant le lien social et luttant contre l'isolement,
  - Adapter la gestion des résidences dédiées au rythme des étudiants ou jeunes en mobilité (période de stage…) pour éviter la vacance locative et limiter l'effet du double loyer.
- Favoriser la mobilité internationale en accueillant dans de bonnes conditions les étudiants et jeunes actifs, y compris ceux qui ont de faibles ressources.

## 3.2.3. Les seniors

### Éclairages sur la situation actuelle

- Un phénomène de vieillissement qui concerne toute la métropole et va s'accentuer.
- Aux différentes étapes du vieillissement, les besoins évoluent et les solutions de logement doivent intégrer davantage la dépendance et l'isolement des personnes : les jeunes seniors (60/75 ans) avec, pour la majorité d'entre eux une perte de revenus à la retraite, les seniors quand apparaissent les premières fragilités liées à une perte de mobilité et d'autonomie (75/85 ans), et les aînés (85 ans et plus) dont les difficultés pour se déplacer, se soigner et réaliser les tâches quotidiennes s'accentuent.
- Les personnes âgées souhaitent en général vivre dans leur propre logement le plus longtemps possible. L'enjeu est donc celui de l'adaptation à la perte de d'autonomie et de l'accompagnement (notamment des jeunes seniors) dans l'anticipation de l'évolution de leur mode de vie et de leur besoin en logement.
- Toulouse Métropole est engagée depuis longtemps dans l'accompagnement à l'accessibilité du parc neuf et du parc existant occupé par des personnes modestes, mais les besoins restent importants.
- Entre le logement autonome et l'entrée en établissement, les solutions de logement se diversifient pour lutter contre l'isolement et favoriser l'inclusion sociale, notamment en résidences dédiées. Cette offre dédiée, majoritairement privée, connaît un développement important ces dernières années, propose des tarifications variables, mais qui ne permettent pas de répondre à tous les besoins, notamment ceux des plus modestes.
- Plus globalement l'offre adaptée aux seniors en perte d'autonomie et située à proximité des solutions de transport et de services à la personne, n'est pas suffisante et doit être développée.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des seniors (autonomes, dépendants) et en intégrant l'offre en diffus dans le parc social, en vue de la mettre en adéquation avec les besoins et les usages.
- Renforcer les solutions de logement permettant le maintien au domicile des seniors dans de bonnes conditions de confort et d'autonomie, en tenant compte des besoins de la personne et dans une logique d'inclusion sociale et de lutte contre l'isolement :
  - Poursuivre le soutien à l'adaptation des logements dans le diffus (parc privé et social),
  - Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux seniors les plus fragiles (à faibles ressources, en situation d'isolement, en situation de handicap),
  - Accompagner le développement de la qualité de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux seniors, dans ses différentes composantes,
  - Soutenir les projets et les formules diversifiées et innovantes entre le domicile ordinaire et l'établissement spécialisé, en alternative aux résidences dédiées.
- Encourager les dispositifs et les actions d'accompagnement, notamment en direction des nouveaux arrivants et des publics en fragilité, mais aussi par anticipation des phénomènes de perte de d'autonomie.

## 3.2.4. Les personnes en situation de handicap

### Éclairages sur la situation actuelle

- Une grande variété de situations individuelles et de handicaps, qui appelle une diversité de solutions de logement ou d'hébergement, adapté ou non.
- L'offre de logements accessibles de toutes tailles et adaptés, située à proximité des solutions de transport, de services à la personne, ou d'établissements éducatifs spécifiques, n'est pas suffisante et l'offre existante n'est pas suffisamment identifiée, ce qui limite les possibilités de mise en relation effective de l'offre et de la demande de logements accessibles ou adaptés, en particulier dans le parc locatif social. Cela se traduit par des délais d'attente d'un logement social plus longs pour les personnes en situation de handicap, alors qu'elles font partie des publics prioritaires.
- De plus, la loi ELAN a limité à 20% l'obligation de produire des logements accessibles, les logements restants devant être évolutifs, ce qui a restreint le développement de ce type d'offre.
- Toulouse Métropole est engagée de longue date en faveur d'une métropole inclusive et accessible à tous, avec notamment un engagement, sur le volet habitat, dans une démarche démonstrative en faveur du logement accessible avec en particulier :
  - Une démarche de recensement du logement accessible,
  - Un soutien à l'adaptation des logements dans le parc privé,
  - Un accompagnement des opérateurs du logement à la prise en compte de l'ensemble des handicaps dans la conception des nouvelles opérations de logements collectifs. A cet effet, un guide de préconisations pour l'accessibilité et la qualité d'usage des logements, en neuf et en réhabilitation, a été finalisé en 2019 par Toulouse Métropole.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Approfondir la connaissance des besoins et de l'offre dédiée (logements dits adaptés, adaptables et accessibles) à destination des personnes en situation de handicap, et mettre en relation l'offre et la demande, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Renforcer les solutions de logement permettant de lutter contre l'isolement social, favoriser les liens intergénérationnels et plus généralement l'inclusion dans la société des personnes en situation de handicap :
  - Poursuivre le soutien à l'adaptation des logements dans le diffus (parc privé et social)
  - Accélérer la production d'une offre variée de logements dédiée aux personnes en situation de handicap, en réponse à la diversité des situations rencontrées et avec une attention particulière sur les publics à faibles ressources,
  - Accompagner le développement de la qualité de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux personnes en situation de handicap, dans ses différentes composantes,
  - Favoriser l'émergence de projets innovants et démonstratifs sur la question du logement à destination des personnes en situation de handicap (expérimenter et capitaliser).
- Renforcer les partenariats avec le réseau associatif.

### 3.2.5. Les personnes en situation de précarité

#### Éclairages sur la situation actuelle

- Malgré un développement bien réel de l'offre destinée aux personnes en situation de précarité, celle-ci reste encore très insuffisante et les demandes exprimées ne cessent d'augmenter. Le secteur de l'hébergement d'urgence et d'insertion connaît un niveau de saturation sans précédent, tout comme les dispositifs de logements accompagnés autonomes. Cela conduit à un recours croissant aux nuitées hôtelières pour permettre une mise à l'abri d'urgence, dispositif coûteux pour la puissance publique et insatisfaisant pour les personnes hébergées.
- Il faut à la fois produire, diversifier la palette des réponses et développer un maillage territorial au sein de la métropole, conformément aux dispositions du Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). En effet, les places disponibles sont majoritairement concentrées à Toulouse et, dans une moindre mesure, en première couronne.
- Les solutions à développer ne relèvent pas uniquement de la production de logements ou d'hébergements, elles concernent aussi l'accompagnement des personnes, afin d'éviter les ruptures et l'isolement, d'aider les personnes à retrouver une perspective positive de parcours de vie, de les aider à sortir des structures d'hébergement ou du logement temporaire pour accéder à un logement autonome.
- Aussi l'engagement de Toulouse Métropole porte-t-il à la fois sur :
  - Le soutien à la production de logements sociaux et très sociaux, de résidences dédiées aux personnes en grande difficultés.
  - L'implication de Toulouse dès 2018, et maintenant de Toulouse Métropole, dans la mise en œuvre du Plan logement d'abord pour l'accès au logement pérenne des plus démunis et, dans ce cadre, le développement de l'offre en intermédiation locative, notamment avec l'Agence Immobilière Sociale métropolitaine ALIS mise en place en 2023, et de l'accompagnement social adapté porté par une plateforme pluridisciplinaire de l'accompagnement.
  - La mobilisation des dispositifs de relogement prioritaire (DALO, PDALHPD, CIA, ACD).

#### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Poursuivre le travail de qualification et de quantification du besoin et l'offre de logements et d'hébergements à destination des plus démunis.
- Renforcer l'offre d'hébergement et de logement temporaire et pérenne, adapté ou autonome, en réponse à la variété des besoins identifiés, en priorité sur les territoires bien desservis (Toulouse et les communes de première couronne) et en anticipant l'arrivée des publics (renforcement de l'accompagnement, sensibilisation du territoire et des publics…).
- Accompagner le développement de la qualité de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux plus précaires, dans ses différentes composantes.
- Poursuivre/renforcer le travail partenarial pour permettre plus de flexibilité et de réactivité autour de la prise en charge des personnes et des réponses apportées en matière de logement ou d'hébergement, dans une logique de parcours résidentiel, notamment dans le cadre du travail partenarial de la CIL autour des publics prioritaires.
- Contribuer à la définition des orientations du PDALHPD 2025-2030 et à sa mise en œuvre.

Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Vivre sous le seuil de pauvreté monétaire en France métropolitaine en 2023, c'est vivre avec moins de :

- 1 288 € de revenu disponible par mois pour une personne vivant seule,
- 2 705 € de revenu disponible par mois pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans

## 3.2.6. Les gens du voyage

### Éclairages sur la situation actuelle

- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2025-2030 a fait le constat :
  - de l'arrêt de la création d'équipements d'accueil,
  - du fait que les 2/3 des 18 aires permanentes d'accueil de la métropole sont occupées par des ménages qui se sont sédentarisés,
  - de la circulation dans la métropole de 300 à 400 caravanes qui passent d'un stationnement illégal à un autre,
  - du besoin croissant de solutions d'ancrage: terrains familiaux, habitat adapté... pour répondre aux besoins et redonner aux aires permanentes d'accueil leur vocation de « passage ».
- Le schéma a prescrit pour Toulouse Métropole la réalisation de 268 places supplémentaires, dont 202 places à créer et 66 à reconstituer (avec au moins 50% de places d'ancrage), la réhabilitation de 12 places, ainsi que la création d'une aire de grand passage, de préférence pérenne, hors Toulouse.
- Toulouse Métropole, compétente depuis 2017 en matière de création, d'aménagement et de gestion des équipements d'accueil et d'habitat des gens du voyage, s'est engagée à répondre aux objectifs du nouveau schéma et à l'adapter au territoire avec un projet territorial adopté en octobre 2021 par le Conseil de métropole et un programme de mise en conformité de Toulouse Métropole avec le SDAHGV 2020 - 2025 reconduit pour la période 2025 - 2030 adopté en décembre 2024 par le Conseil de métropole.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Mettre en œuvre le projet territorial métropolitain pour la déclinaison du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage :
  - Créer une aire de grand passage de 4ha hors Toulouse,
  - Créer les terrains familiaux et les aires permanentes d'accueil prescrites par le SDAHGV suivant les orientations territoriales du projet métropolitain,
  - Dans un premier temps, répondre à l'objectif fixé par le SDAHGV pour Toulouse Métropole visant une offre de 662 places à l'horizon 2026.
- Développer prioritairement les terrains locatifs familiaux et les places en habitat adapté qui permettraient de redonner aux aires d'accueil leur rôle de passage et non plus d'ancrage.
- Poursuivre le développement de nouvelles aires d'accueil par la réhabilitation des aires existantes qui le nécessitent et la création de nouvelles aires.

**LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT**

FICHE ACTION **10**
Développer des solutions de logement de qualité, abordables et flexibles pour les jeunes afin de faciliter leur entrée dans la vie adulte

FICHE ACTION **11**
Développer des solutions de logement diversifiées, adaptées et accompagnées pour les seniors privilégiant le maintien au domicile

FICHE ACTION **12**
Développer des solutions de logement adaptées et accompagnées, pour faciliter le maintien à domicile et l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap

FICHE ACTION **13**
Renforcer et diversifier l'offre de logements et d'hébergements destinés aux personnes en situation de précarité

FICHE ACTION **14**
Développer des solutions d'accueil et d'habitat des gens du voyage en déclinaison du projet territorial de Toulouse Métropole

ORIENTATION 4

# RENFORCER L'ACTION TRANSVERSALE EN FAVEUR DE LA COHÉSION SOCIALE

La généralisation du renouvellement urbain conduit à fabriquer la ville dans des quartiers déjà constitués et habités, ce qui exige, encore plus qu'avant, d'être attentifs à la manière de faire vivre ensemble les habitants.

Si son niveau de revenus médian en 2021 (23 860 € par an) fait de Toulouse Métropole une agglomération plutôt aisée, la cinquième après les métropoles du Grand Paris, de Nantes, de Bordeaux, et de Lyon. Elle connaît de fortes disparités de revenus : le revenu des 10 % les plus aisés (49 610 € par an) est 8 fois supérieur aux revenus des 10 % les plus modestes (5 930 € par an). Les habitants en situation de pauvreté résident principalement en cœur d'agglomération et particulièrement dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV). La part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté y est particulièrement élevée : entre 32 et 49 %.

Ces quartiers connaissent de multiples formes de dégradation de l'environnement urbain et du cadre bâti, qui se traduisent par des situations de mal logement, de précarité énergétique, d'insécurité. Ils ont en même temps une importante fonction d'accueil, dans le parcours résidentiel des populations qui ne peuvent pas accéder aux logements des quartiers plus aisés. La qualité du vivre ensemble et la cohésion sociale dépendent de plusieurs registres d'action :

- L'amélioration du cadre de vie et la requalification du bâti dégradé,
- La valorisation et la préservation du rôle social des quartiers populaires,
- Le rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux bon marché,
- La recherche de bons équilibres de peuplement dans le cadre des processus d'attribution de logements sociaux,
- L'accompagnement à l'accès au logement et au maintien dans leur logement des habitants les plus fragiles.

L'évolution des compétences et de l'implication de Toulouse Métropole sur le volet social de la politique de l'habitat a élargi ses leviers d'action, lui permettant de peser davantage sur l'amélioration des équilibres de peuplement et des conditions d'accès au logement ou de maintien dans leur logement des personnes en situation de précarité.

## 4.1. Poursuivre la transformation des quartiers prioritaires de la ville

### Éclairages sur la situation actuelle

- Comme le contrat de ville 2015 - 2022, le nouveau contrat de ville 2024 - 2030, concerne 16 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans la métropole toulousaine, mais leur délimitation a évolué. 12 QPV sont situés à Toulouse, 2 à Colomiers, un à Blagnac, un à Cugnaux.
- Depuis 2003, un programme de renouvellement urbain est engagé dans trois quartiers toulousains. Depuis 2019, la convention au titre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) est en cours et concerne deux QPV d'intérêt national à Toulouse (Grand Mirail, Empalot) et deux QPV d'intérêt régional à Toulouse (Trois Cocus - La Vache) et à Colomiers (Val d'Aran- Poitou-Bel Air - Fenassiers). En phase de déploiement jusqu'en 2030, le NPNRU participe à la mise en œuvre du contrat de ville.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Poursuivre la transformation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les rendre attractifs, dans le cadre des programmes inscrits dans la convention NPNRU.
- Requalifier des grands quartiers d'habitat social.
- Poursuivre la mise en œuvre du Plan initiative copropriétés, qui agit en complément sur la requalification du parc des copropriétés fragiles et en difficultés.
- Diversifier l'offre de logements des QPV en réduisant la part du logement locatif social et renforcer l'offre à bas et très bas loyers hors des QPV.
- Améliorer les équilibres de peuplement dans les quartiers prioritaires en favorisant une mixité d'occupation des logements et en garantissant de bonnes conditions de relogement aux ménages concernés par la démolition de leur logement

## 4.2. Veiller aux équilibres de peuplement dans les communes et les quartiers

### Éclairages sur la situation actuelle

- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été mise en place en 2017.
- En 2019, le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et la Convention intercommunale d'attribution (CIA) ont été adoptées. La CIA définit les règles d'attribution dans un souci d'équilibre territorial et de mixité sociale.
- En 2022, le PPGDID a été révisé pour intégrer la cotation de la demande pour une meilleure information, une égalité de traitement et une meilleure prise en compte des publics prioritaires.
- En décembre 2023, la CIL a validé les projets de convention entre Toulouse Métropole et les bailleurs sociaux, ainsi que les accords de gestion entre Toulouse Métropole et les communes pour la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logements sociaux à compter de janvier 2024.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Poursuivre le travail de production de connaissances sur l'occupation du parc social, repérer les fragilités territoriales et ajuster la stratégie pour rééquilibrer les attributions et l'occupation sociale.
- Poursuivre la mise en œuvre des orientations et des dispositions de la CIA et du PPGDID en matière d'attribution des logements sociaux de manière à assurer une gestion partagée des demandes de logement social qui contribue aux équilibres de peuplement, tout en satisfaisant le droit à l'information des demandeurs.
- Améliorer la transparence et l'équité dans les attributions de logements sociaux grâce à la mise en œuvre de la cotation de la demande.
- Poursuivre la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents réservataires pour améliorer les équilibres de peuplement dans l'habitat social, la fluidité des processus d'attribution, et l'adéquation offre/demande.

## 4.3. Améliorer l'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement des plus fragiles

### Éclairages sur la situation actuelle

- En 2015, la compétence de gestion du Fonds de solidarité logement (FSL) a été transférée du Conseil départemental de la Haute-Garonne à Toulouse Métropole sur son territoire. Ce fonds a pour objet de venir en aide à tout ménage éprouvant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement.
- En 2023, le règlement du FSL a été révisé conjointement par Toulouse Métropole et le Département : hausse des plafonds de ressources qui élargit l'assiette des personnes éligibles, certaines aides ouvertes à de nouveaux publics, nouvelles aides.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Aider les ménages fragiles à accéder au logement.
- Eviter la perte du logement pour les ménages qui peinent à payer leur loyer, leurs factures d'énergie, d'eau, etc.
- Assurer l'accompagnement social lié au logement des ménages les plus vulnérables, notamment dans le cadre de solutions d'intermédiation locative.
- Accompagner les personnes dépourvues de logement à l'accès direct au logement dans le cadre de la mise en œuvre du principe du Logement d'abord.

**LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT**

FICHE ACTION **15**
Mieux organiser la mixité sociale

FICHE ACTION **16**
Mettre en œuvre les orientations de la CIL en mobilisant notamment le FSL

ORIENTATION 5

# PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE DE L'HABITAT

## 5.1. Organiser la gouvernance du volet habitat

### Éclairages sur la situation actuelle

- Une politique métropolitaine de l'habitat dont l'envergure a évolué avec :
  - la délégation des aides à la pierre depuis 2006, grâce à laquelle la métropole est décisionnaire dans l'attribution des financements de l'Etat au logement social et à l'amélioration de l'habitat privé,
  - la montée en puissance du volet habitat et renouvellement urbain de la politique de la ville,
  - les compétences et l'implication élargies de Toulouse Métropole sur le volet social de la politique de l'habitat,
  - l'intégration du PLH au PLU intercommunal avec le PLUi-H qui renforce la cohérence urbanisme – habitat – transport.
- L'urgence climatique, le cadre règlementaire issu de la Loi Climat et Résilience, les tensions entre logiques écologiques, économiques et sociales, invitent à redimensionner les approches et les moyens des politiques locales de l'habitat.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Renforcer la capacité d'un pilotage affirmé et reconnu de la politique métropolitaine de l'habitat et du logement par Toulouse Métropole, au service de la réussite de cette politique.
- Assurer un rôle d'ensemblier des politiques locales de l'habitat en organisant des temps de rencontre et de débat avec les acteurs institutionnels et locaux autour des grandes thématiques structurantes du PLUi-H et de son POA pour l'habitat.
- Poursuivre le décloisonnement des approches en veillant à l'articulation entre les instances du PLUi-H, l'ensemble des instances de pilotage, thématiques et territoriales, de la politique métropolitaine de l'habitat et du logement.
- Poursuivre l'accompagnement des communes à la mise en œuvre de leur feuille de route et du programme d'actions sur leur territoire.

## 5.2. Observer et anticiper les évolutions de l'habitat

### Éclairages sur la situation actuelle

- De nombreux dispositifs d'observation existent et apportent une information riche, mais souvent partielle ou spécialisée selon les acteurs.
- Des observatoires portés par d'autres collectivités publiques à d'autres échelles territoriales.
- Une obligation légale de se doter d'un observatoire habitat-foncier renforcée par la Loi Climat et Résilience, notamment en y intégrant un volet foncier en renouvellement urbain plus précis.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

- Rendre lisible, accessible, et partager l'information, aujourd'hui trop dispersée, sur l'habitat et le foncier.
- Assurer la visibilité des actions et la bonne compréhension par les acteurs et les habitants, des actions menées dans le cadre du POA pour l'habitat du PLUi-H et de la stratégie foncière métropolitaine.
- Coordonner la collecte et l'exploitation des données, la production d'analyses et d'études et la valorisation de l'observation.
- Actualiser régulièrement le diagnostic de la situation, en appui à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et de la politique foncière.
- Produire, exploiter et valoriser les données nécessaires au suivi et à l'évaluation de l'avancement et des résultats du programme d'action du POA pour l'habitat du PLUi-H et des objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi-H.

**LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT**

FICHE ACTION **17**
Piloter la politique métropolitaine de l'habitat

FICHE ACTION **18**
L'observatoire habitat foncier



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales



toulouse métropole

# SOMMAIRE


| Commune | Page |
|---|---|
| Aigrefeuille | 5 |
| Aucamville | 15 |
| Aussonne | 25 |
| Balma | 35 |
| Beaupuy | 45 |
| Beauzelle | 55 |
| Blagnac | 65 |
| Brax | 75 |
| Bruguières | 85 |
| Castelginest | 95 |
| Colomiers | 105 |
| Cornebarrieu | 115 |
| Cugnaux | 125 |
| Drémil-Lafage | 135 |
| Fenouillet | 145 |
| Flourens | 155 |
| Fonbeauzard | 165 |
| Gagnac-sur-Garonne | 175 |
| Gratentour | 185 |
| Launaguet | 195 |
| Lespinasse | 205 |
| L'Union | 215 |
| Mondonville | 225 |
| Mondouzil | 235 |
| Mons | 245 |
| Montrabé | 255 |
| Pibrac | 265 |
| Pin-Balma | 275 |
| Quint-Fonsegrives | 285 |
| Saint-Alban | 295 |
| Saint-Jean | 305 |
| Saint-Jory | 315 |
| Saint-Orens-de-G. | 325 |
| Seilh | 335 |
| Toulouse | 345 |
| Tournefeuille | 361 |
| Villeneuve-Tolosane | 371 |

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B1 - Aigrefeuille



toulouse métropole

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 1 271 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,1 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 26 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 11 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 2 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

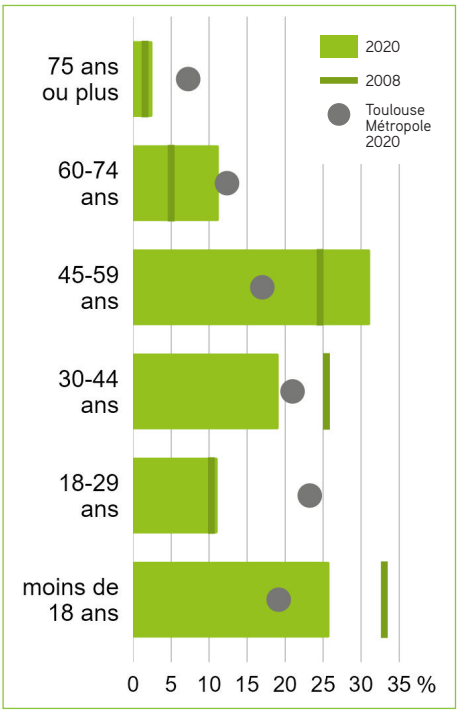
### Caractéristiques des ménages

| | | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | s | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 32 490 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,8 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 14 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 25 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 53 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 7 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

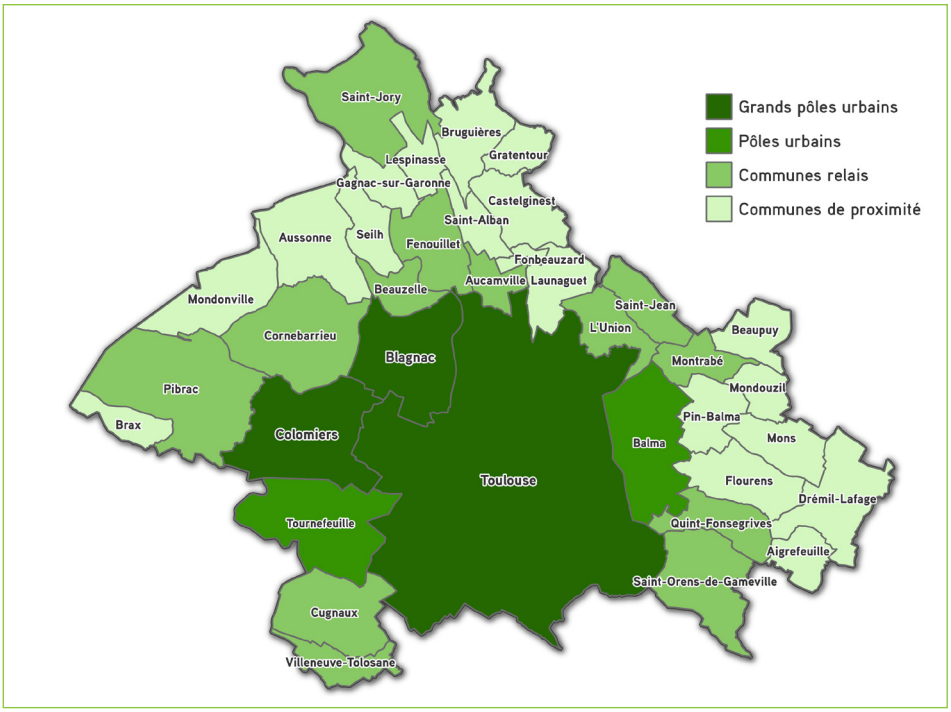
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AIGREFEUILLE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Aigrefeuille

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune d'Aigrefeuille bénéfice d'une bonne accessibilité par la route de la Saune et se caractérise par sa vocation résidentielle. Sur les coteaux de la vallée de la Saune, elle bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole. La commune souhaite s'urbaniser préférentiellement sur le secteur Grande Borde, situé en continuité du centre-ville, en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune d'Aigrefeuille présente un parc de logements récent, essentiellement pavillonnaire et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration sont réalisés spontanément par les propriétaires. Un parc de logements des années 1990 reste, néanmoins, à améliorer.
Cette dynamique doit être poursuivie afin de renforcer l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Aigrefeuille | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 1 % | 15 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 7 % | 58 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 23 % | 27 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 69 % | 0 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 90 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 3 % | 68 % |
| Individuel | 97 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# AIGREFEUILLE

| Période de construction | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 4 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 4 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 9 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 32 % | 20 % |
| après 2005 | 49 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 3 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 0 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 67 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 33 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

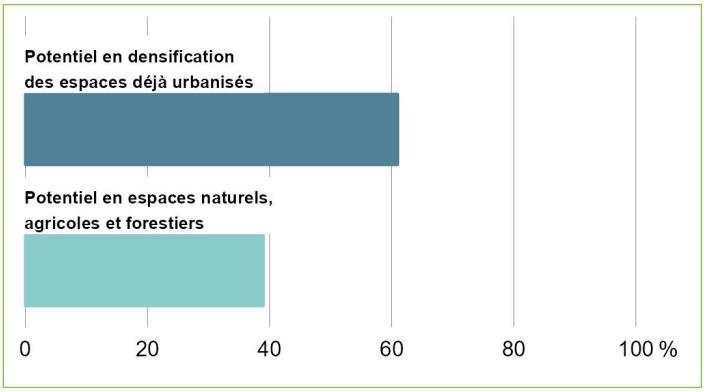
# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**9 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 12 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 11 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Aigrefeuille | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

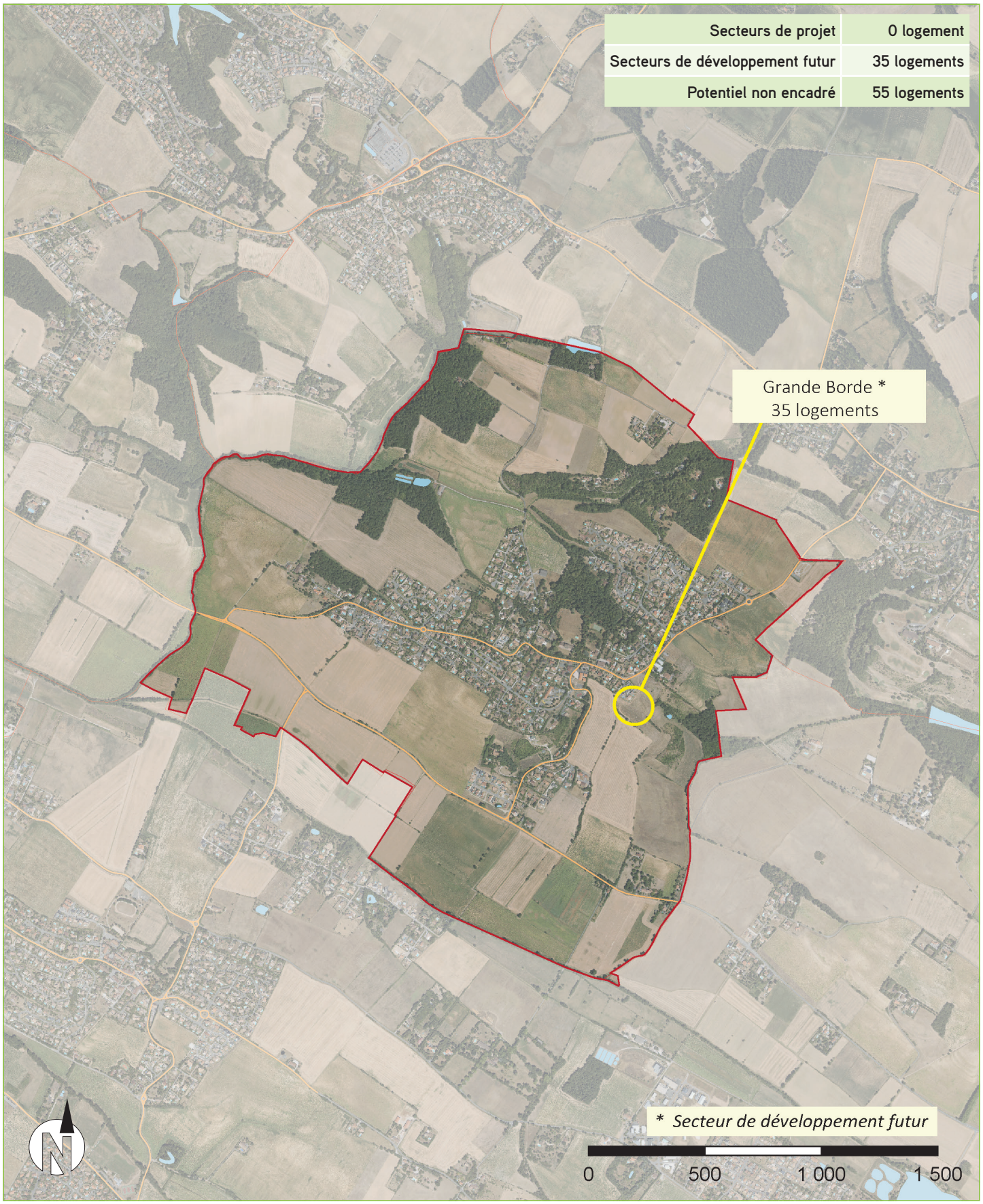
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune d'Aigrefeuille souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des petits logements locatifs sociaux pour les jeunes, des logements de type 4 en locatif libre, de grands logements à loyer libre ou social pour loger les familles.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AIGREFEUILLE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

| | |
|---|---|
| Logements locatifs sociaux | **10 % minimum** |
| Logements abordables | **Pas de préconisation** |
| Logements libres | **Pas de préconisation** |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'obligation de l'article 55 de la loi SRU, la commune d'Aigrefeuille souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété.
Elle vise à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, dans toute leur diversité et à développer une offre de logements jusqu'alors insuffisante pour satisfaire la demande. Dans cet objectif, elle souhaite mettre l'accent sur le développement d'une offre locative sociale de petits logements pour répondre aux demandes des jeunes ménages décohabitants ou désirant s'installer sur la commune et de grands logements pour répondre à une demande insatisfaite de familles.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 119 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 3 | 2 878 |

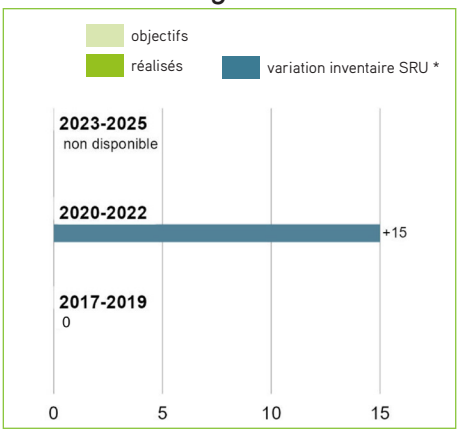
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Aigrefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 48 | 83 997 |
| Taux SRU | 9,60% | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

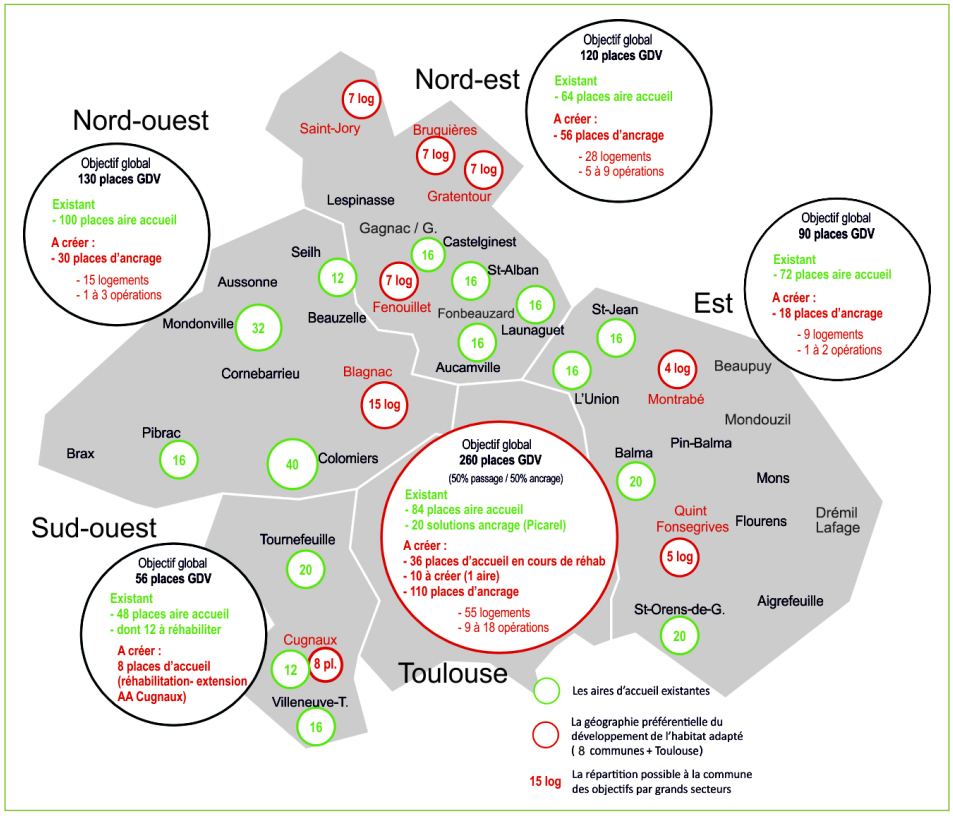
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs.
Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

| SPL Secteur à Pourcentage de Logements | ERL Emplacement Réservé Logement | OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|---|---|
| Pas de SPL dans la commune | Pas d'ERL sur la commune | |

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

| | | |
|---|---|---|
| Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.<br>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains. | Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux. | Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.<br>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). |



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B2 - Aucamville



toulouse métropole

# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 9 245 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 2,2 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 22 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 16 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

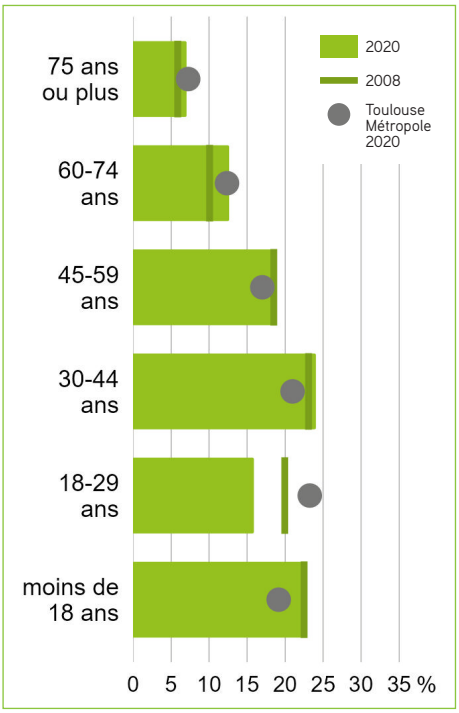
### Caractéristiques des ménages

| | | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 400 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 24 630 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 240 € | 25 100 € |
| | ensemble | 22 860 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 13% | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,1 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 41 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 22 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 24 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 13 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

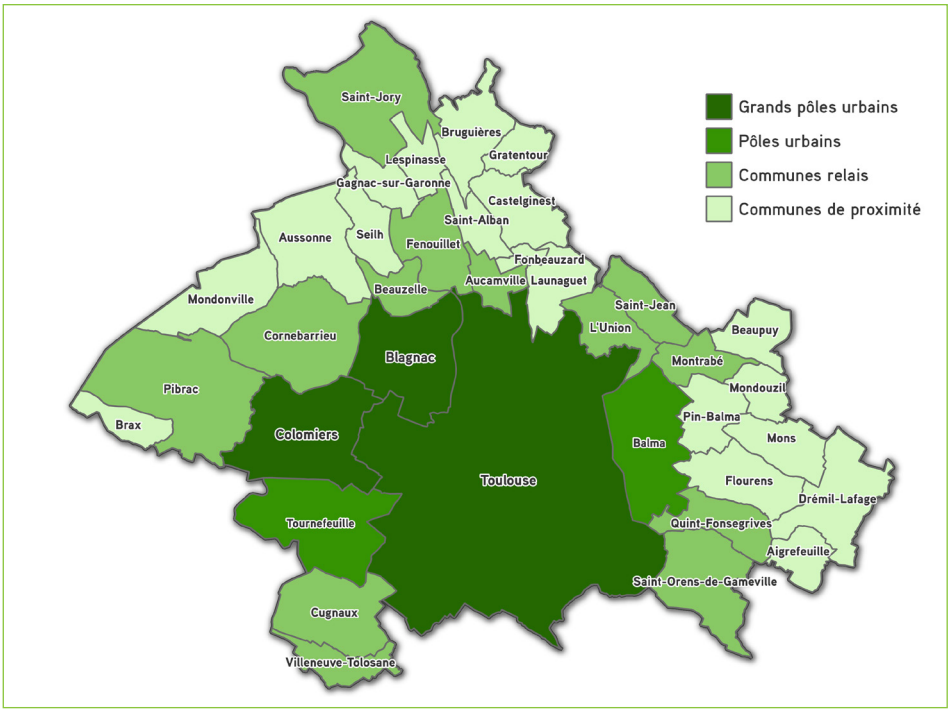
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AUCAMVILLE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Aucamville

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la commune d'Aucamville dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population, répartis sur un territoire communal en grande partie urbanisé. Dans une situation d'imbrication urbaine avec les communes voisines dont Toulouse, son développement implique une mise en cohérence avec celui de ces communes limitrophes.
La commune est desservie principalement par la route de Fronton et la M820. En 2021, un pacte urbain a été décliné autour de la mise en service du Linéo 10 et a identifié des lieux préférentiels d'accueil démographique, dont le centre-ville, que la commune souhaite intensifier et agrandir dans un cadre de vie apaisé.

# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune d'Aucamville présente un parc de logements plutôt récent, équilibré entre le parc locatif et celui des propriétaires occupants, le collectif et l'individuel, et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration sont réalisés spontanément par les propriétaires lors de mutations ainsi que des installations de panneaux photovoltaïques. La commune compte une centaine de copropriétés dont certaines, fragilisées ou dégradées font l'objet d'un suivi par la métropole et la commune. Quant au parc public, il s'inscrit dans une dynamique de rénovation entreprise par les bailleurs sociaux.

Ces dynamiques doivent être poursuivies afin de renforcer l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Aucamville | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 24 % | 25 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 25 % | 43 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 25 % | 28 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 25 % | 4 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 51 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 50 % | 68 % |
| Individuel | 50 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AUCAMVILLE**

| Période de construction | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 4 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 8 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 12 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 39 % | 20 % |
| après 2005 | 35 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 114 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 21 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 35 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 43 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 1 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 72 | 100 % | 0 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

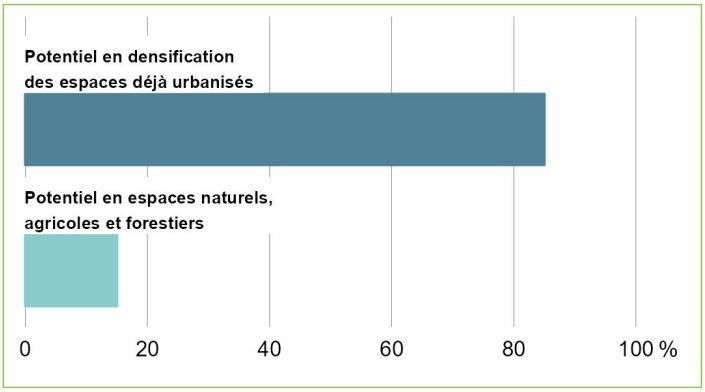
# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**89 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 87 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 99 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Aucamville | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 20 | 30 m² min |
| T2 | | 54 m² min |
| T3 | 40 | 72 m² min |
| T4 | 40 | 90 m² min |
| T5 et plus | | 105 m² min |

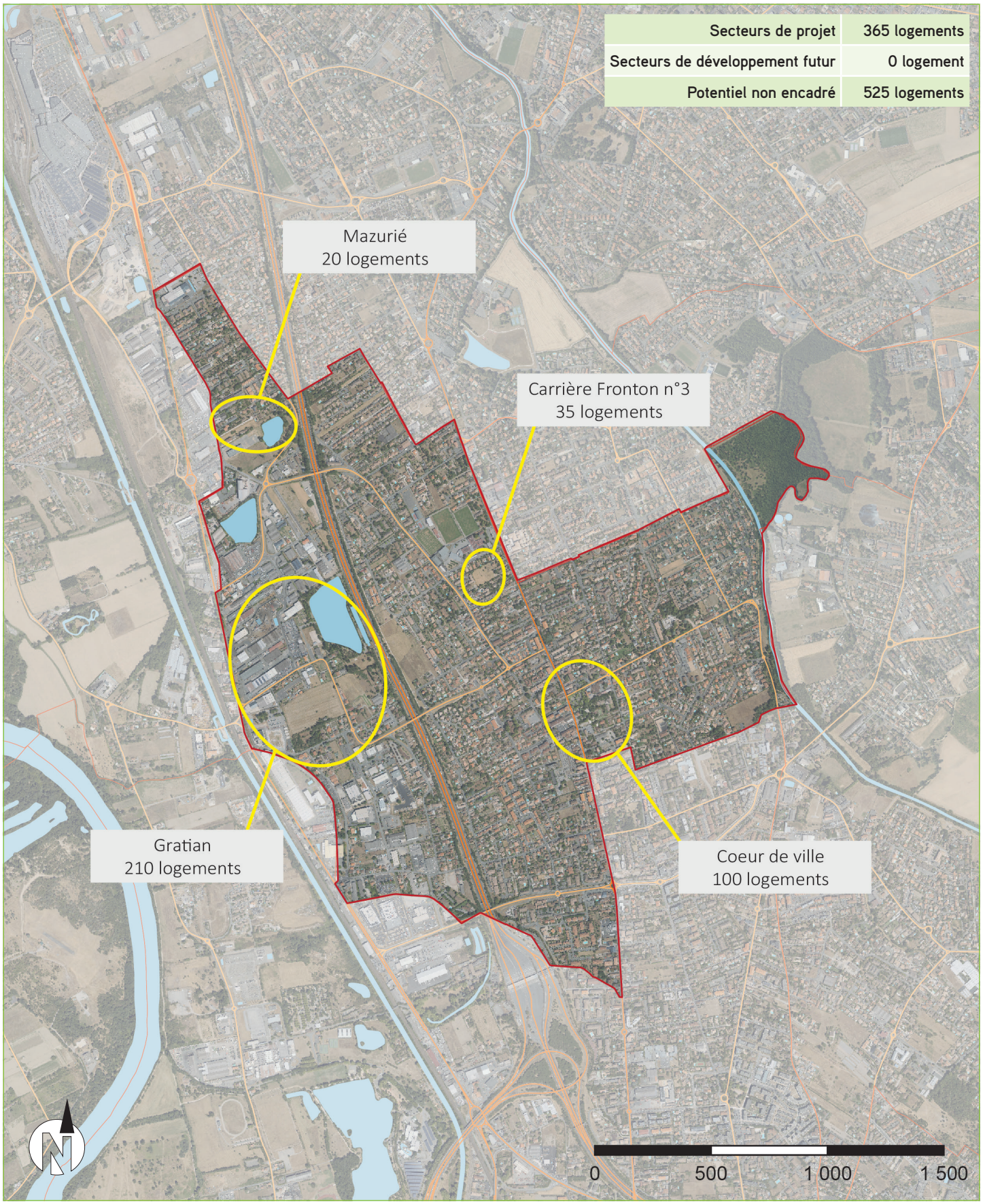
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune d'Aucamville souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des petits logements locatifs abordables pour les jeunes actifs, des grands logements de types 4 et 5 à loyer abordable ou en accession sociale pour loger les familles, des logements locatifs adaptés et abordables, dans des opérations de petite taille, pour les personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AUCAMVILLE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

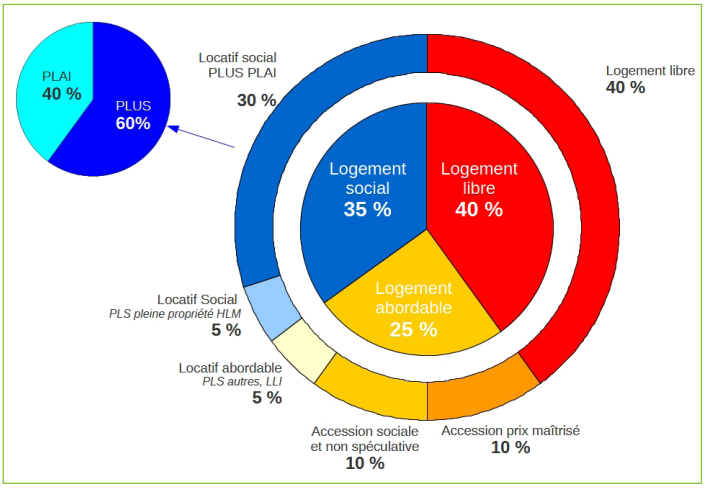



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 4 332 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 132 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Aucamville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 785 | 83 997 |
| Taux SRU | 17,02% | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 368 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

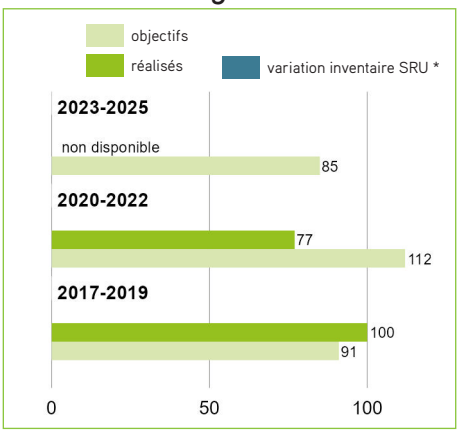
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande en logement locatif social est élevée à Aucamville et émane en majorité d'habitants déjà installés dans la commune. Le développement de solutions d'accession à la propriété, sociale ou abordable, de grands logements (types 4 et 5) permettrait aux familles de s'établir dans la commune. Pour répondre à cet objectif, celle-ci souhaite dédier 10 % de sa production aux logements en accession sociale (BRS et PSLA).

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

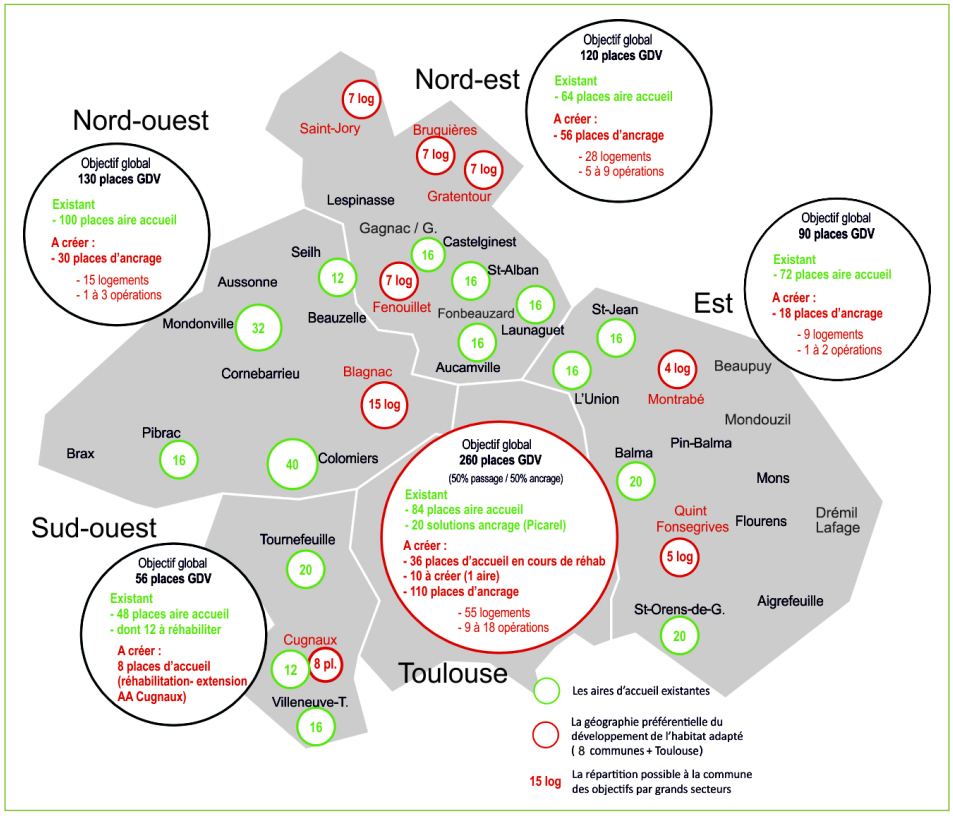
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | 120 places |
| Places existantes | 64 places |
| Places à créer | 56 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B3 - Aussonne



toulouse métropole

# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 7 265 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,8 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 27 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 10 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 6 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

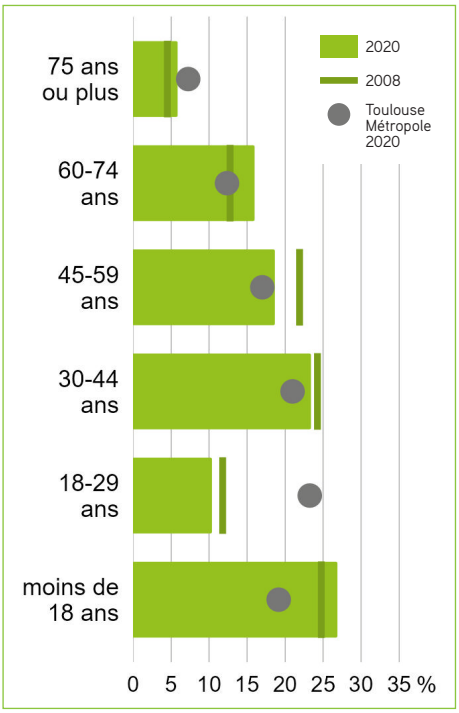
### Caractéristiques des ménages

| | | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 21 310 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 28 330 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 500 € | 25 100 € |
| | ensemble | 26 070 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 9 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,5 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 25 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 30 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 32 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

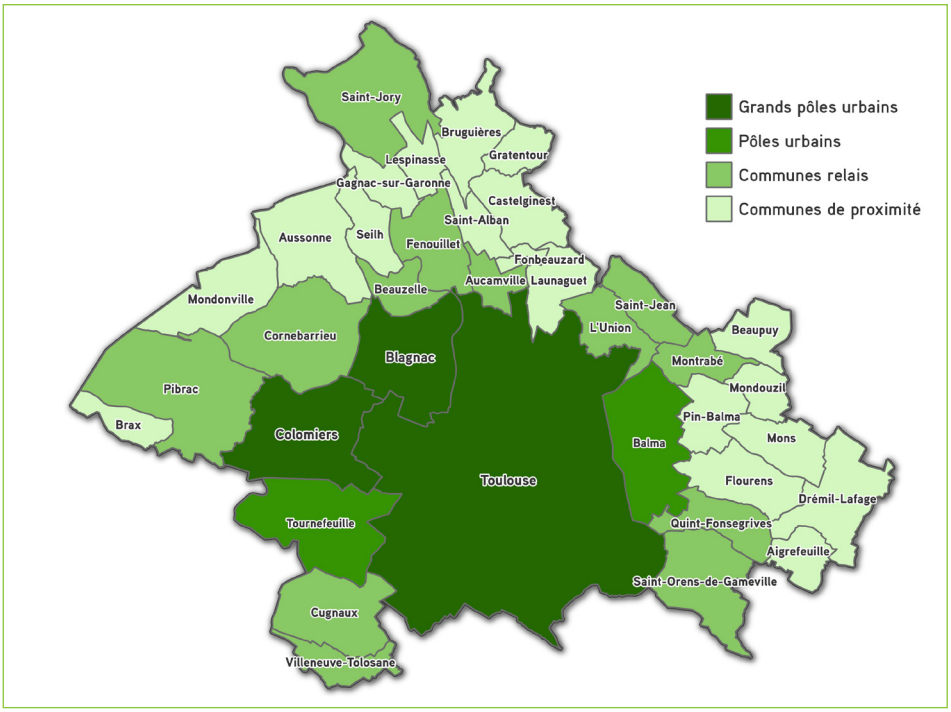
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AUSSONNE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Aussonne

Située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, au sein du pôle d'activités aéronautique de l'ouest toulousain, l'accessibilité routière d'Aussonne est assurée par des voies très fréquentées, la M65 en nord-sud, les RD1C et RD64 en est-ouest et la M924 sur sa partie sud en liaison avec le parc des expositions métropolitains MEETT. Elle est desservie par la ligne de bus 71, connectée à la ligne T1 du tramway. Le MEETT, implanté sur la commune, est directement accessible par le tramway.
Les espaces agricoles occupent une part prépondérante du territoire en le ceinturant.
Le PEB de l'aéroport Toulouse Blagnac et le PPRI de l'Aussonnelle grèvent une partie conséquente des tissus urbains, ce qui confère à la commune un faible potentiel d'urbanisation dans les tissus constitués.

# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune d'Aussonne présente un parc de logements récent, très majoritairement pavillonnaire, et globalement en bon état.

**Typologie et occupation des logements**

| | Aussonne | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 2 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 7 % | 17 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 16 % | 40 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 31 % | 32 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 46 % | 9 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 70 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 21 % | 68 % |
| Individuel | 79 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AUSSONNE**

| Période de construction | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 3 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 11 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 19 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 22 % | 20 % |
| après 2005 | 43 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 50 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 32 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 34 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 34 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

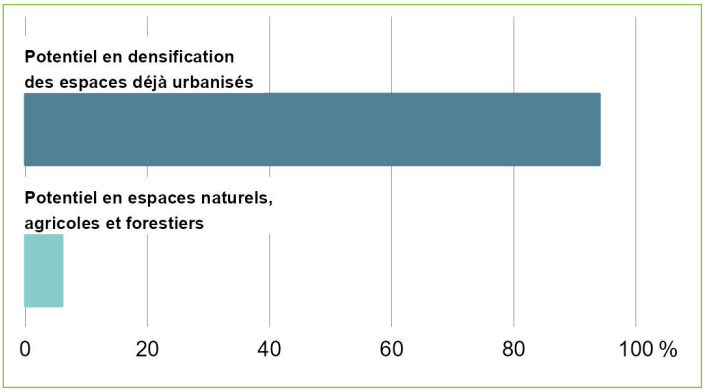
# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**34 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 83 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 77 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Aussonne | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 10 | pas de préconisation |
| T2 | 20 | |
| T3 | 40 | |
| T4 | 30 | |
| T5 et plus | 0 | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune d'Aussonne souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants et à une augmentation de la demande locative sociale et abordable, ainsi qu'en accession sociale à la propriété : des petits logements locatifs sociaux et des grands logements sociaux ou en accession sociale de types 4 et 5. La commune souligne également une demande de logements adaptés, sociaux et abordables en résidences dédiées ou en habitat intergénérationnel pour loger les personnes âgées.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **AUSSONNE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

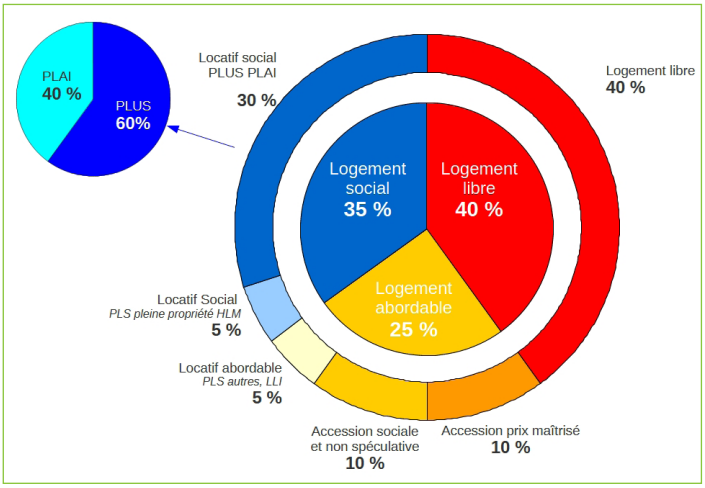



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 883 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 16 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Aussonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 594 | 83 997 |
| Taux SRU | 18,95% | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 190 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

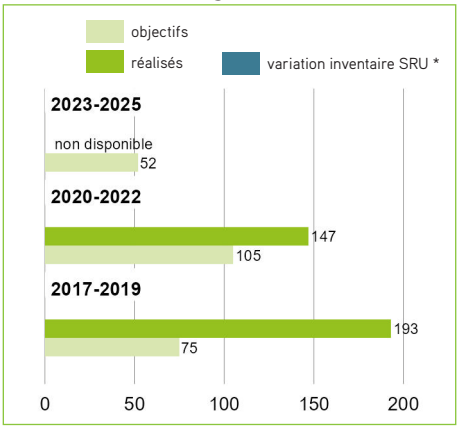
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Pour répondre à la demande locative sociale, émanant notamment de ménages actifs disposant d'un emploi précaire ou à temps partiel et de familles monoparentales, la commune d'Aussonne souhaite développer des petites opérations (de 15 à 20 logements) exclusivement à vocation sociale. La commune souligne également le besoin de logements adaptés à loyers abordables pour les personnes âgées, en résidences dédiées ou en habitat intergénérationnel. Le développement de solutions d'accession à la propriété, sociale ou abordable, notamment en BRS, permettrait également de répondre à un besoin identifié sur la commune.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

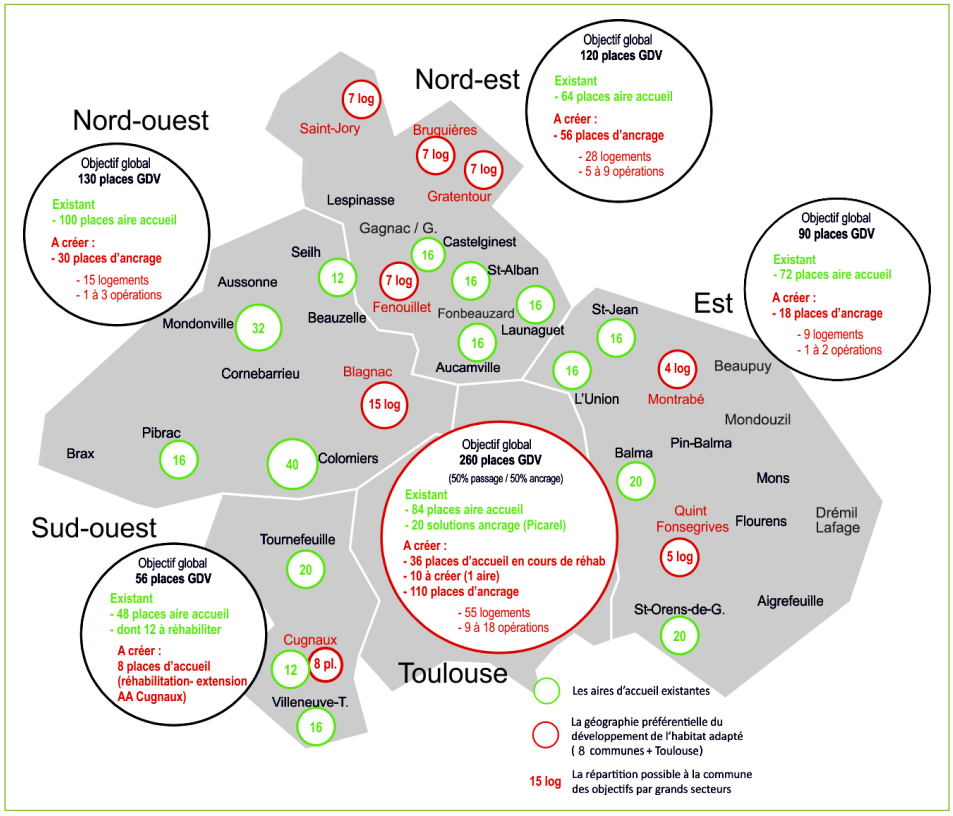
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B4 - Balma



toulouse métropole

# BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 17 006 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,8 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 20 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 15 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 10 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

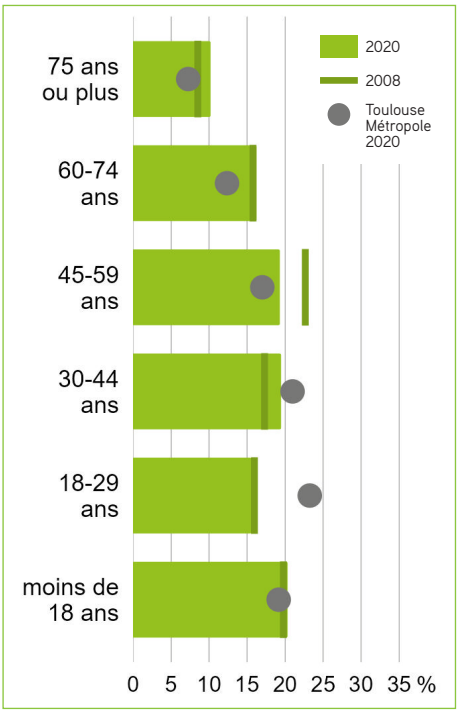
### Caractéristiques des ménages

| | | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 21 850 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 32 330 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 29 340 € | 25 100 € |
| | ensemble | 28 580 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 9 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,1 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 37 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 28 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 25 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 9 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



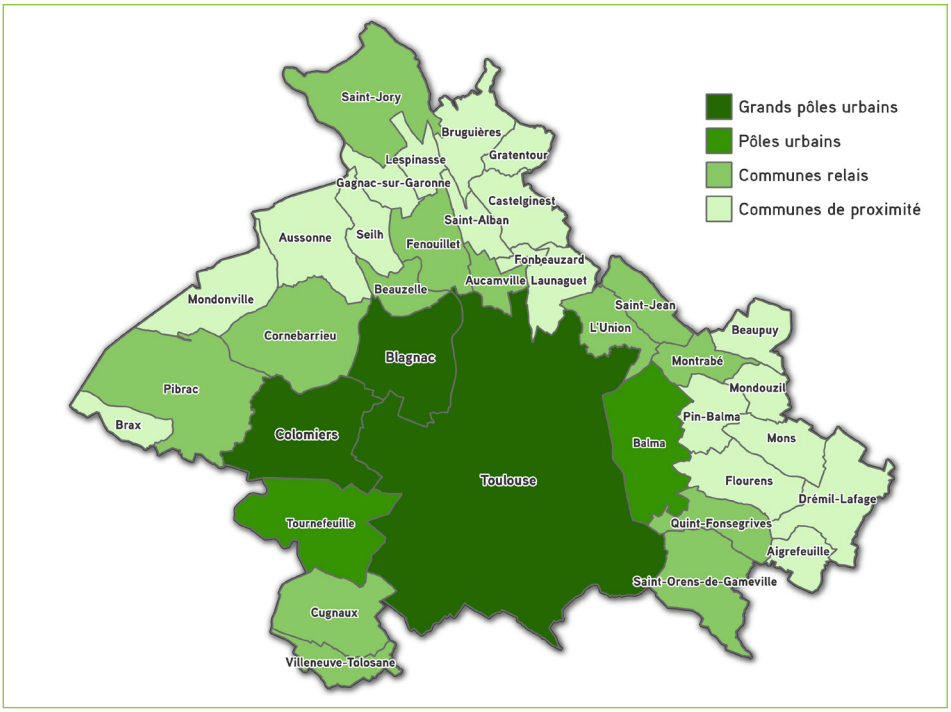

Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Balma

Située en première couronne de l'agglomération, dans le pôle d'emplois du secteur est, Balma offre une large gamme d'équipements, commerces et services à la population, dans un environnement à dominante naturelle et agricole, à l'articulation de la vallée de l'Hers et des coteaux.

Avec plusieurs routes d'accès vers Toulouse (M112, 50 et 826), desservie par le métro et dotée d'une infrastructure de transports en site propre, Balma constitue le pôle multimodal d'entrée majeur de l'est métropolitain. Après un développement urbain important ces dernières années, Balma souhaite poursuivre son urbanisation à un rythme apaisé, en préservant aussi bien ses espaces de nature en ville que les grandes entités paysagères des coteaux et à proximité de l'Hers, où la municipalité envisage à terme le développement d'une agriculture de proximité. Dans cette perspective, la municipalité a souhaité réévaluer le phasage de la production de logements de la ZAC de Gramont et accompagner la mutation du tissu urbain diffus, en lien avec la création des services et équipements nécessaires.

# BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Balma présente un parc de logements diversifié et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration sont réalisés spontanément par les propriétaires. Néanmoins, la rénovation énergétique des quartiers pavillonnaires anciens, y compris construits dans les années 1980 devrait être intensifiée, en poursuivant l'action engagée en 2023 avec la Maison de l'Énergie de la Métropole pour rencontrer les habitants concernés, les orienter et les accompagner vers le parcours de rénovation le plus adapté. La commune compte de nombreuses copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures. Quant au parc public, il s'inscrit dans une dynamique de rénovation, notamment énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux.

Ces dynamiques de rénovation doivent être poursuivies afin de renforcer l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains).

La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Balma | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 3 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 14 % | 17 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 22 % | 35 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 23 % | 34 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 39 % | 12 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 58 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 49 % | 68 % |
| Individuel | 51 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

| Période de construction | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 18 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 12 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 27 % | 20 % |
| après 2005 | 40 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 112 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 14 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 24 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 54 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 8 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | 3 | 480 | 85 % | 15 % | 0 % |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | 1 | 80 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 2 | 127 | 100 % | 0 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 70 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | 1 | 114 | 0 % | 100 % | 0 % |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

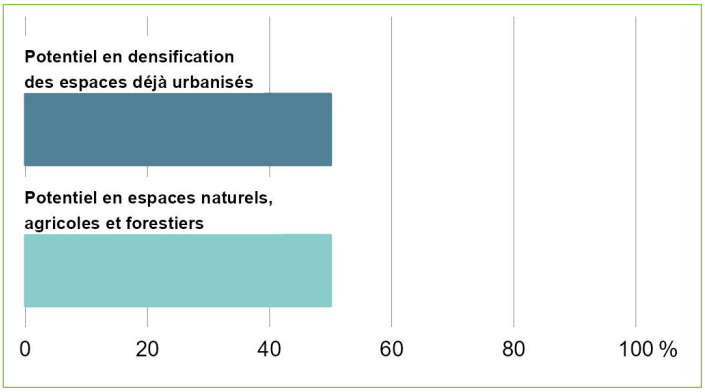
# BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**196 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 213 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 220 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Balma | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | 35 à 40 m² min |
| T2 | | 45 à 55 m² min |
| T3 | | 60 à 75 m² min |
| T4 | | 80 à 90 m² min |
| T5 et plus | | 95 m² min |

Source : Toulouse Métropole 2023.

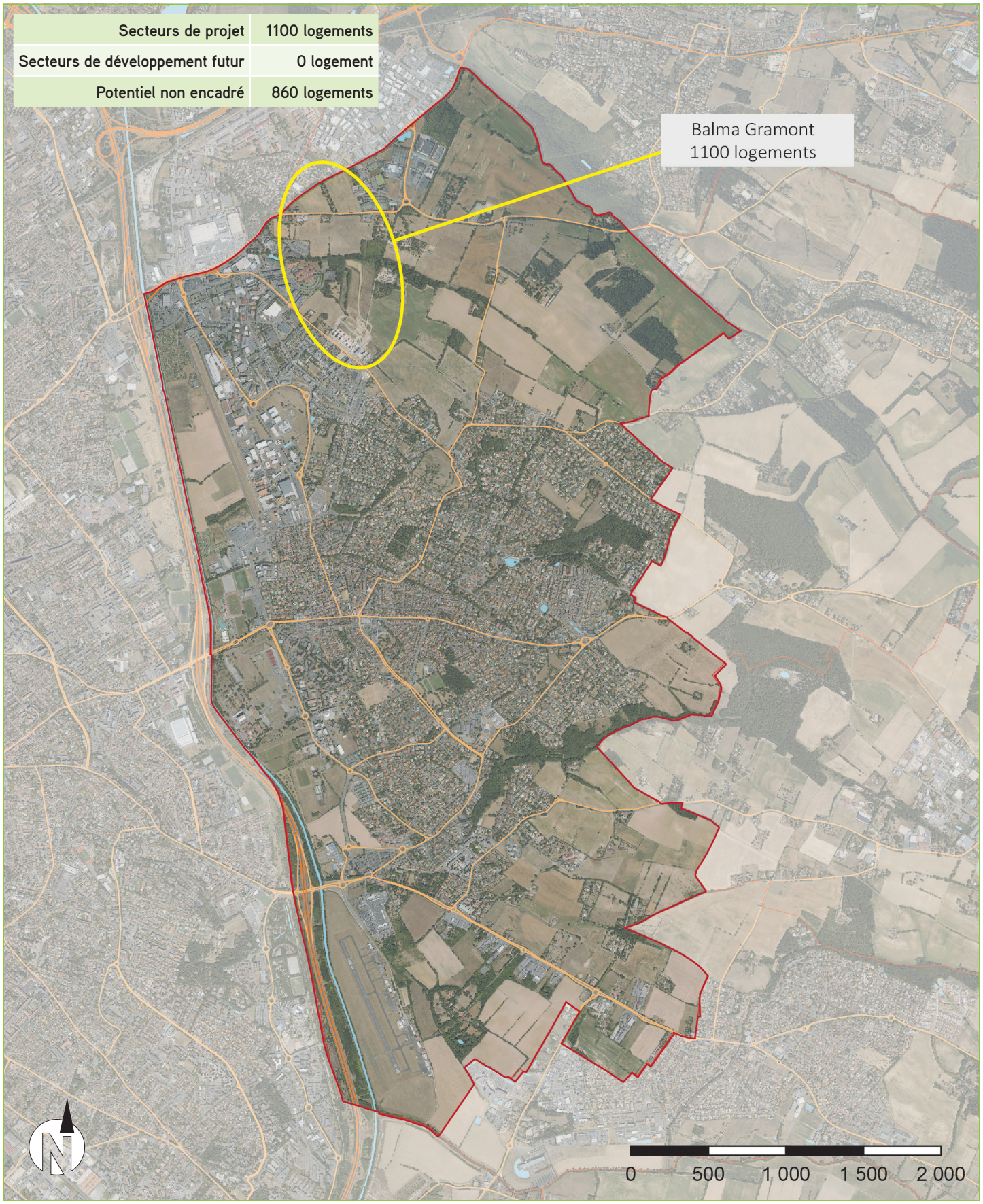
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Balma souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des grands logements pour accueillir les familles notamment en accession sociale à la propriété, des résidences dédiées adaptées aux personnes âgées offrant une part de logements locatifs sociaux, et des logements locatifs sociaux de types 2 et 3 pour lesquels la demande est forte.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BALMA**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

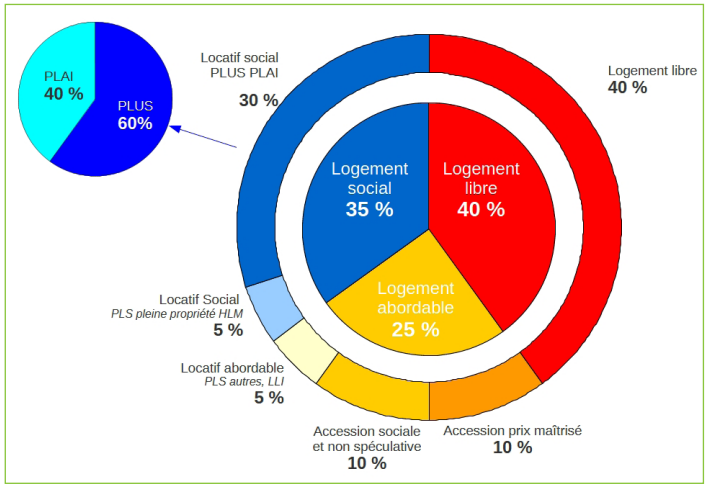



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 5 854 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 250 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 1672 | 83 997 |
| Taux SRU | 21,17 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 303 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

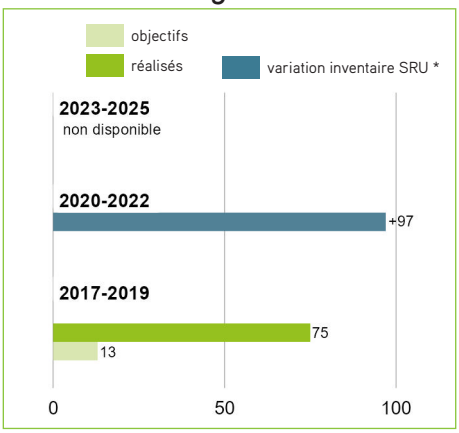
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Balma et émane très majoritairement de ménages déjà installés dans la commune. Il s'agit en partie de ménages déjà logés dans le parc social, notamment des couples avec enfants. Un tiers des demandes émane aussi de personnes seules pour lesquelles un renforcement de l'offre en petits logements locatifs sociaux est nécessaire. Le développement de solutions d'accession sociale à la propriété, notamment en BRS, permettrait également de répondre à un besoin identifié sur la commune et d'y faciliter la poursuite des parcours résidentiels.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

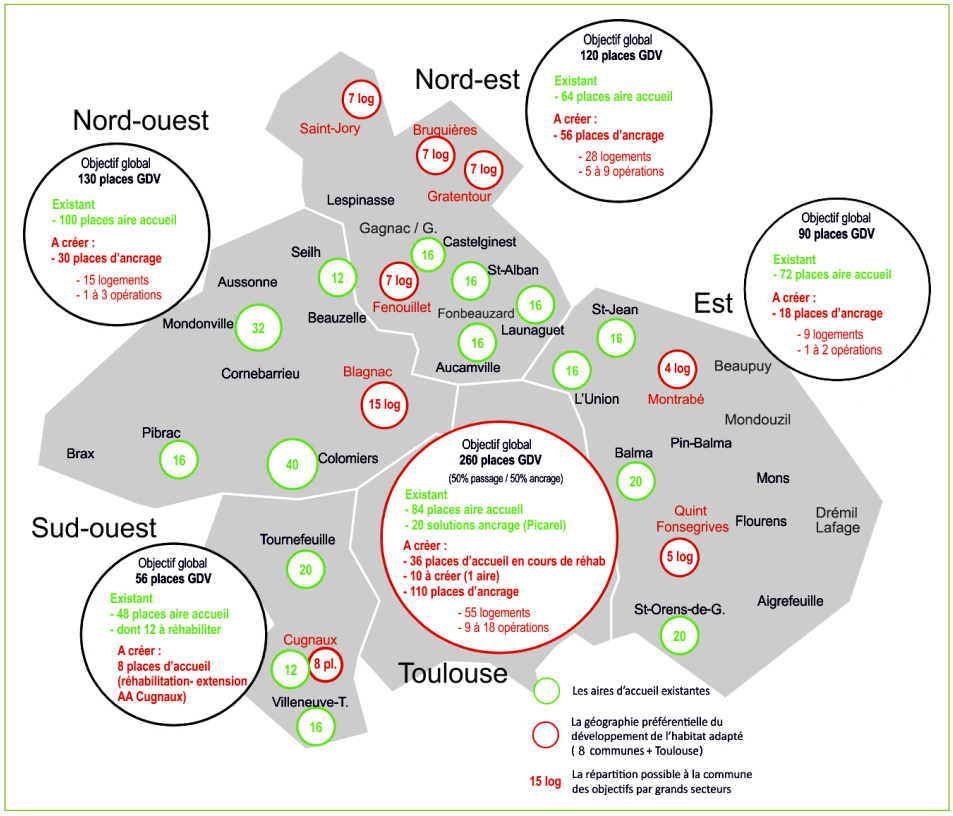
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B5 - Beaupuy



toulouse métropole

# BEAUPUY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 1 302 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 19 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 7 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 9 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

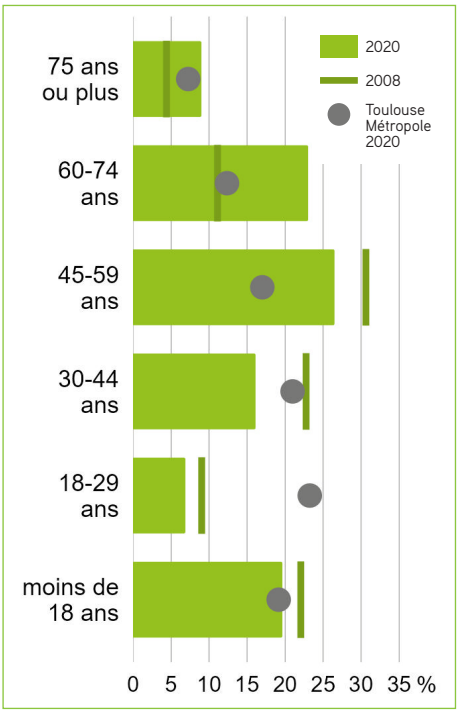
### Caractéristiques des ménages

| | | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | s | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 30 020 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,5 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 15 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 45 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 36 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 4 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

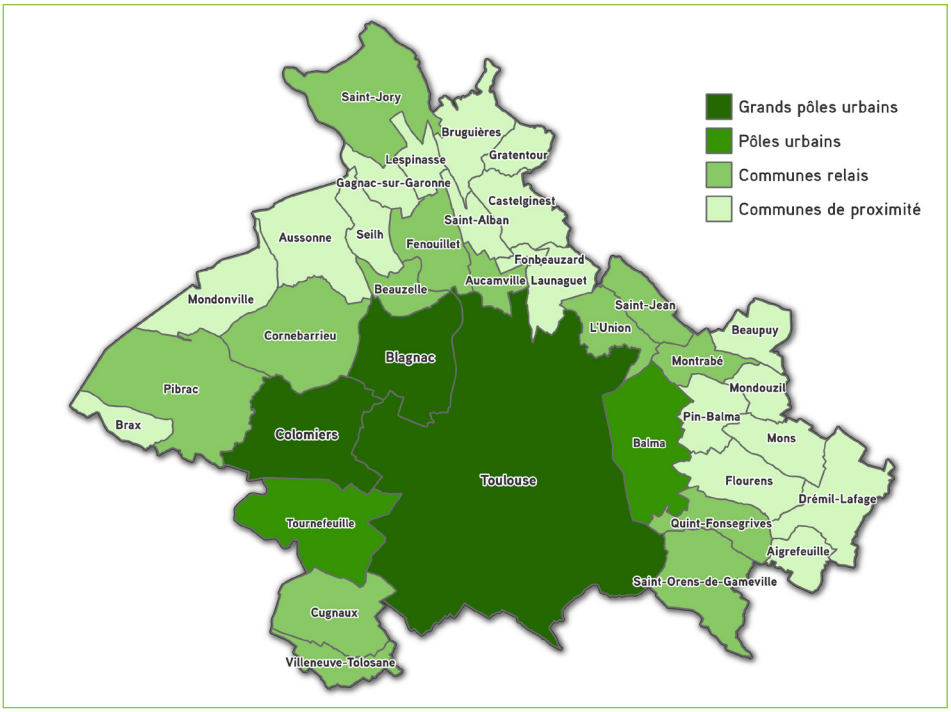
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BEAUPUY**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Beaupuy

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Beaupuy bénéfice d'une bonne accessibilité par la route de Lavaur et se caractérise par sa vocation résidentielle. Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, elle jouit d'un environnement à dominante naturelle et agricole, marqué par une activité de type « grandes cultures ».
La commune envisage un développement urbain modéré en renforçant sa centralité et en requalifiant une partie de la zone d'activité en habitat.

# BEAUPUY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Beaupuy présente un parc de logements essentiellement pavillonnaire et globalement en bon état. Les dynamiques spontanées de rénovation des logements doivent être encouragées et les situations repérées d'habitat locatif privé dégradé traitées afin de renforcer l'attractivité du parc existant.
Il faut pour cela agir sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Beaupuy | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 1 % | 0 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 5 % | 0 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 24 % | 0 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 70 % | 0 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 93 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 2 % | 68 % |
| Individuel | 98 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BEAUPUY**

| Période de construction | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 9 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 7 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 48 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 26 % | 20 % |
| après 2005 | 7 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 2 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 0 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 100 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 0 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

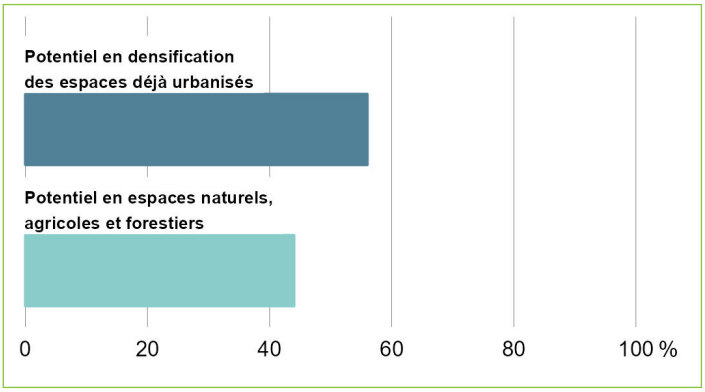
# BEAUPUY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**10 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 8 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 8 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

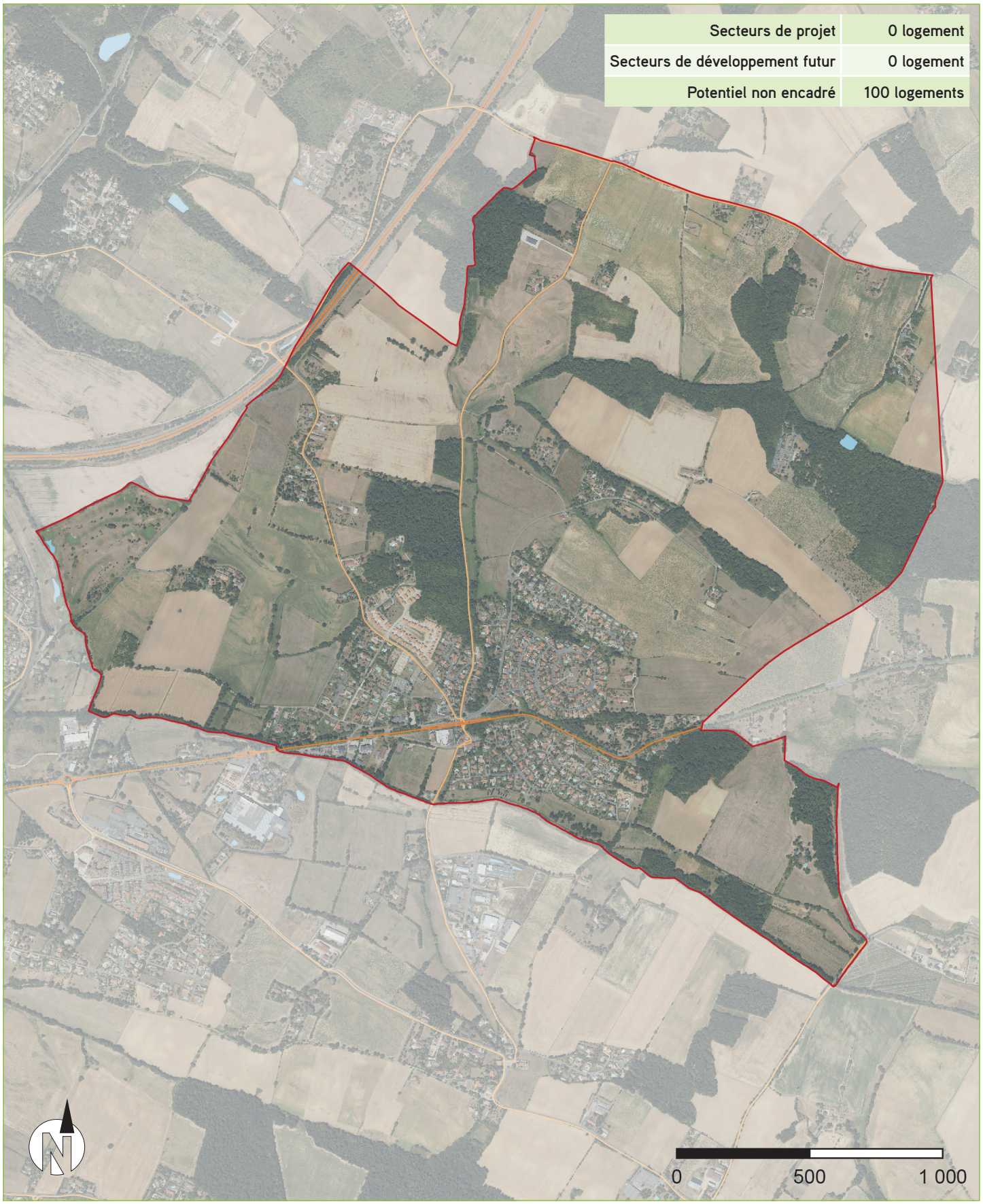
| Beaupuy | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Le parc de logements devrait être un peu diversifié en développant le parc locatif, privé et social, notamment l'offre de petits et de grands logements.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BEAUPUY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

| | |
|---|---|
| Logements locatifs sociaux | **10 % minimum** |
| Logements abordables | **Pas de préconisation** |
| Logements libres | **Pas de préconisation** |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'article 55 de la loi SRU, la commune de Beaupuy souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration progressive de logements locatifs sociaux. Dans cet objectif, la commune souhaite inscrire un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.
En complément de l'offre locative sociale, une offre locative intermédiaire, qui parait correspondre également à un besoin, pourrait être davantage développée.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 67 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 6 | 2 878 |

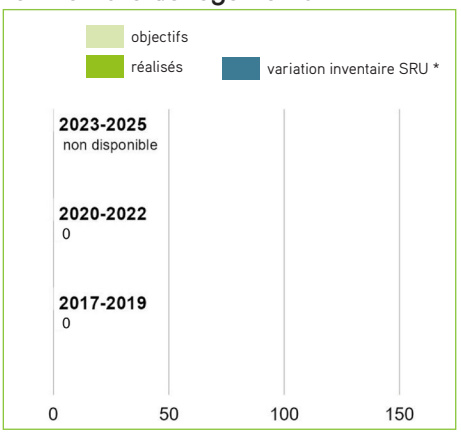
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Beaupuy | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 0 | 83 997 |
| Taux SRU | 0,00 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

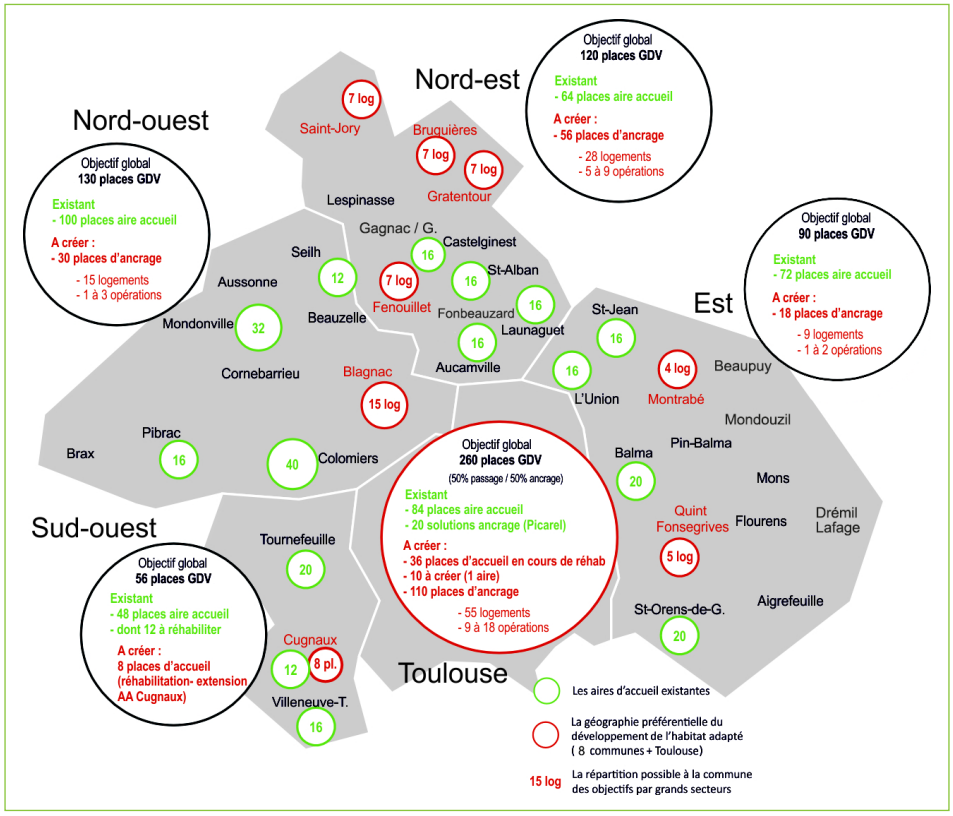
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs.
Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BEAUPUY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

| SPL Secteur à Pourcentage de Logements | ERL Emplacement Réservé Logement | OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|---|---|
| Pas de SPL dans la commune | Pas d'ERL dans la commune | |

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

| | | |
|---|---|---|
| Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.<br>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains. | Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux. | Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.<br>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). |



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B6 - Beauzelle



toulouse métropole

# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 7 127 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 2,6 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 22 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 13 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

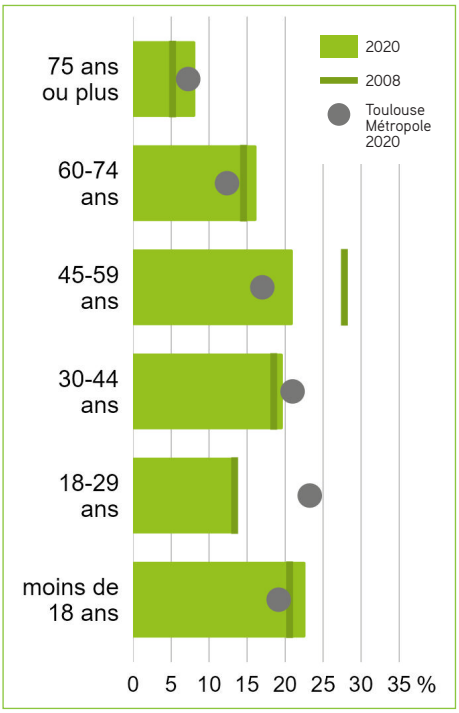
### Caractéristiques des ménages

| | | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 850 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 27 050 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 880 € | 25 100 € |
| | ensemble | 24 650 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 13% | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 27 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 30 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 31 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

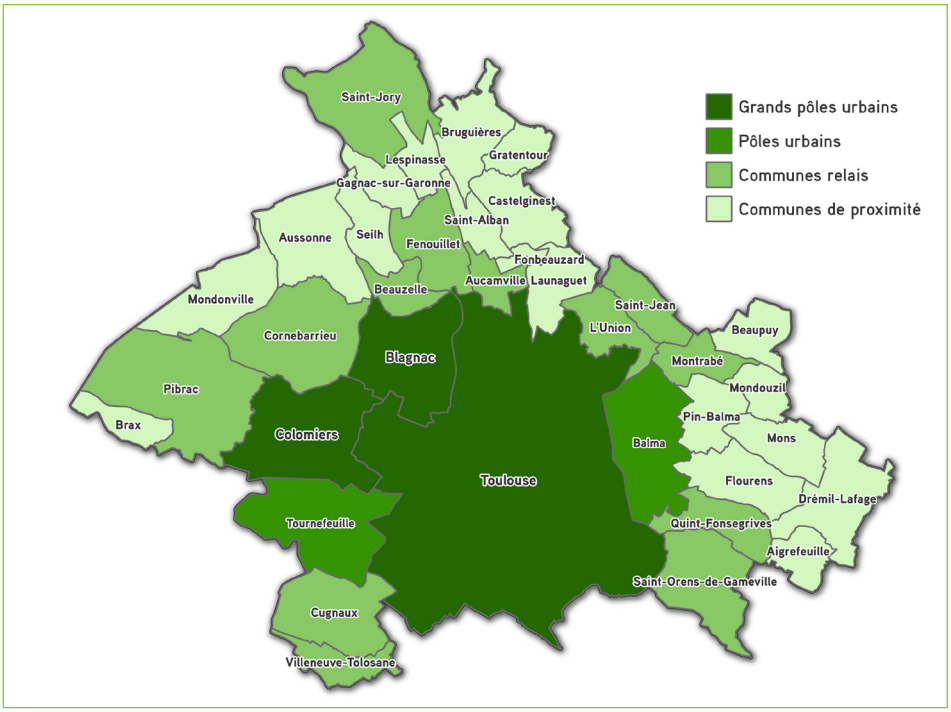
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BEAUZELLE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Beauzelle

Située en deuxième couronne de l'agglomération, en bordure du pôle d'emplois aéronautique du secteur ouest, la commune de Beauzelle dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population répartis sur un territoire communal en grande partie urbanisé. Beauzelle bénéficie par ailleurs d'une desserte routière structurante et d'un service de transports en commun par tramway et bus. Elle accueille une partie des infrastructures du MEETT et dispose de la zone d'activités Garossos qui, sous l'influence de celui-ci, enclenche progressivement une nouvelle dynamique. La ville souhaite en parallèle rééquilibrer son développement en matière d'activités économiques, notamment au sein des derniers îlots disponibles de la ZAC Andromède sur son territoire mais aussi au sein de son tissu urbain constitué.

# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Beauzelle présente un parc de logements équilibré, majoritairement récent et de ce fait globalement en bon état.
La poursuite de la dynamique de rénovation notamment énergétique du parc plus ancien, social et privé, y compris en copropriété doit permettre de renforcer l'attractivité du parc existant. Il faudra pour cela agir sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Beauzelle | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 10 % | 17 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 19 % | 43 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 31 % | 27 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 40 % | 12 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 60 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 38 % | 68 % |
| Individuel | 62 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BEAUZELLE**

| Période de construction | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 15 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 20 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 4 % | 20 % |
| après 2005 | 57 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 51 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 14 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 29 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 49 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 8 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

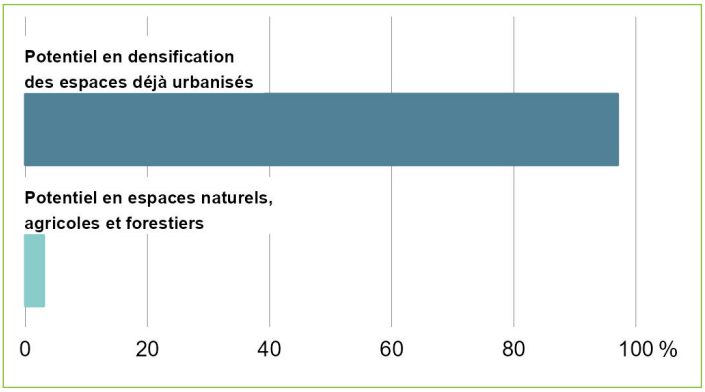
# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**35 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 151 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 162 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Beauzelle | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Après une période de développement rapide, la commune souhaite un rythme de développement beaucoup plus mesuré, qui permette de poursuivre le développement du parc locatif social, notamment en grands logements, et de l'accession sociale à la propriété, en favorisant le BRS.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BEAUZELLE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

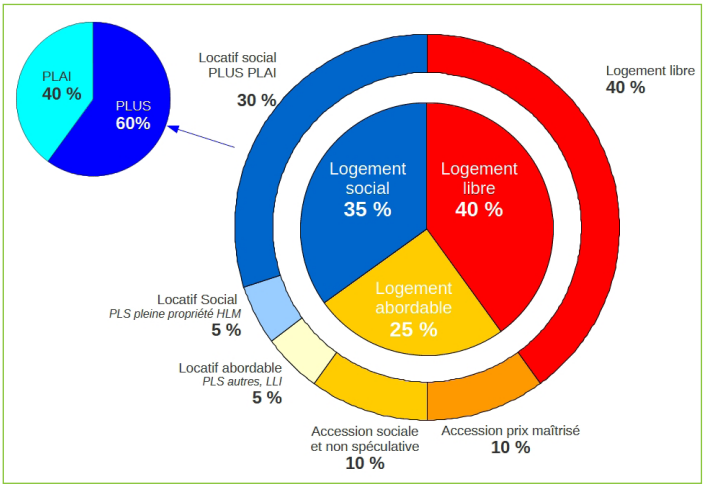



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 2 212 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 66 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Beauzelle | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 836 | 83 997 |
| Taux SRU | 24,17 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 29 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

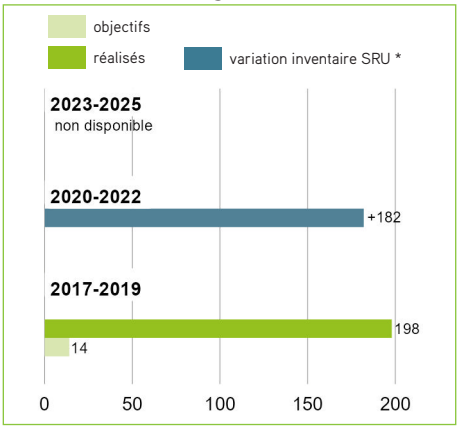
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Beauzelle. La moitié des demandes est formulée par des ménages déjà installés dans la commune. Cette demande locative sociale émane principalement de familles avec enfant(s), notamment monoparentales. Par conséquent, la demande de grands logements est élevée. La commune est confrontée à une forte demande d'accompagnement social, notamment dans le secteur d'Andromède. Elle ne dispose par ailleurs pas de logements d'urgence pour répondre à certaines situations. Elle envisage une mutualisation des réponses avec les communes voisines, dans le cadre d'un maillage du territoire. Le développement de solutions d'accession sociale à la propriété, en particulier en BRS, permettrait également de répondre au besoin de faciliter les parcours résidentiels des ménages sur la commune, dans un contexte de prix de l'immobilier très élevés.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

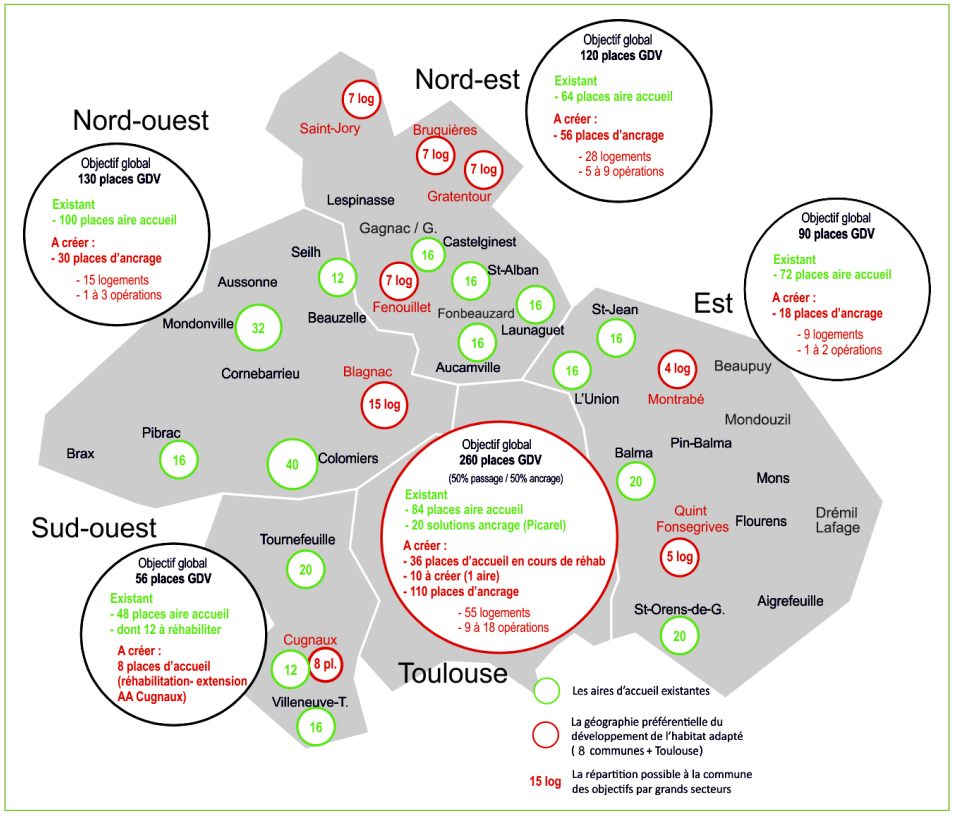
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 8 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B7 - Blagnac



toulouse métropole

# BLAGNAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 26 101 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,8 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 21 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 18 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

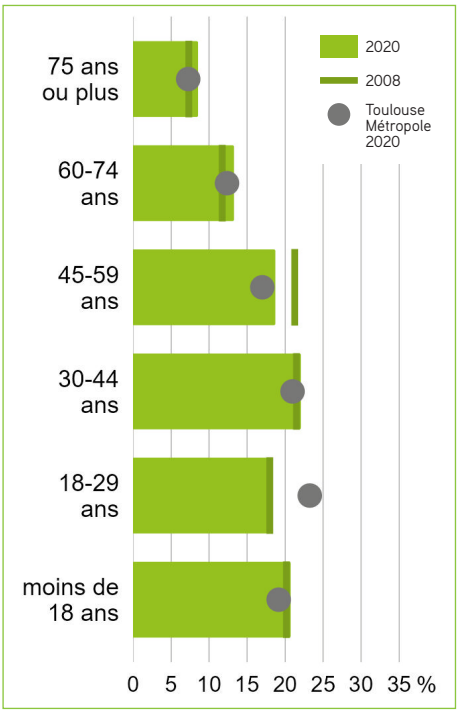
### Caractéristiques des ménages

| | | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 890 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 27 970 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 25 200 € | 25 100 € |
| | ensemble | 25 350 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 14 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,0 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 44 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 23 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 21 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

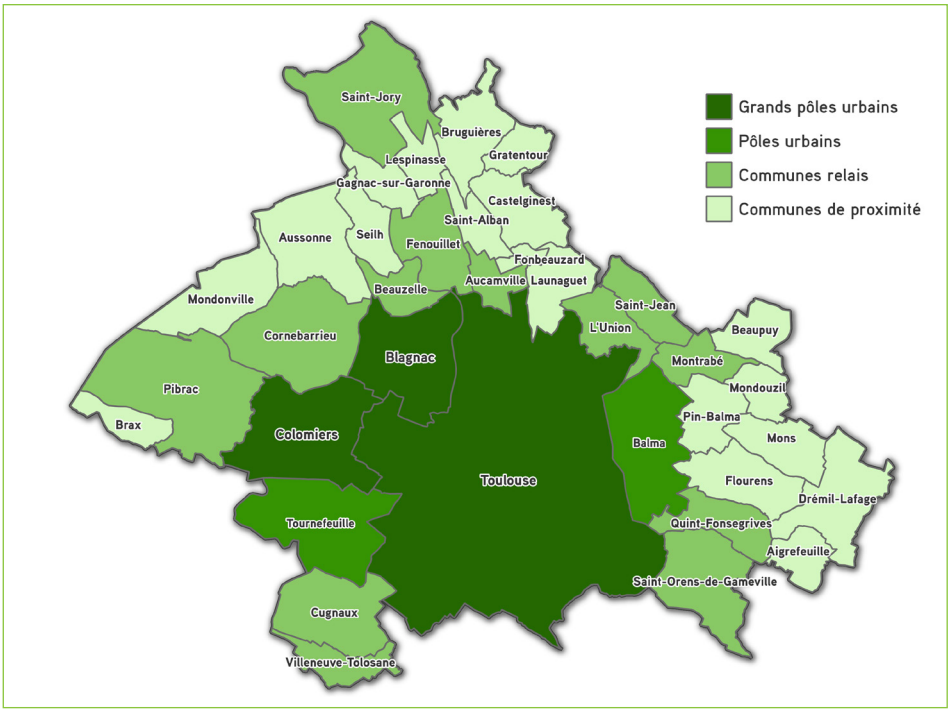
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BLAGNAC**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Blagnac

Située en première couronne de l'agglomération, au cœur du pôle d'emplois aéronautique du secteur ouest, la commune de Blagnac offre une large gamme d'équipements et de services à la population répartis sur un territoire presque totalement urbanisé sur la partie non grevée par le PPRI et le PEB de l'aéroport (si l'on excepte des zones d'extension ou de reconversion potentielle dédiées à l'activité économique). La ville de Blagnac dispose par ailleurs de la desserte routière structurante de la zone économique aéroportuaire et d'un service en transports en commun par tramway, qui sera connecté à la future ligne C du métro.

# BLAGNAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Blagnac présente un parc de logements diversifié et globalement en bon état. Des besoins de rénovation existent, notamment dans le parc privé, même si bien souvent des réhabilitations, notamment énergétiques, sont réalisées spontanément par les nouveaux propriétaires lors de mutations. La commune compte de nombreuses copropriétés dont certaines sont fragiles ou en difficulté. Trois copropriétés situées dans le quartier prioritaire de la politique de la ville Barradels-Les Cèdres (Camelia, Marguerites 1 et 2) sont accompagnées dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés «sites régionaux». Le parc public s'inscrit dans une dynamique de rénovation, dont énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux, notamment dans le quartier prioritaire de la politique de la ville Barradels.
La poursuite de ces dynamiques de rénovation permettra de renforcer l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants : massification de la rénovation globale et performante du bâti, requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville... Ces interventions visent à permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Blagnac | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 5 % | 8 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 21 % | 23 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 27 % | 36 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 25 % | 27 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 22 % | 6 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 48 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 66 % | 68 % |
| Individuel | 34 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BLAGNAC**

## HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle. La commune de Blagnac a engagé un ambitieux programme de renouvellement urbain du quartier prioritaire de la ville Barradels.
Dans les QPV non conventionnés avec l'ANRU, les orientations en termes de programmation doivent respecter le SPL à savoir 0 % minimum de logements locatifs sociaux, l'objectif étant d'introduire de la diversité sociale par une diversité de programmation habitat.

### Période de construction

| | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 3 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 15 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 21 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 21 % | 20 % |
| après 2005 | 36 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

### Copropriétés*

| | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 227 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 19 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 25 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 46 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 11 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

### Résidences dédiées

| | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | 4 | 218 | 70 % | 30 % | 0 % |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | 1 | 85 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 13 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | 1 | 35 | 0 % | 100 % | 0 % |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

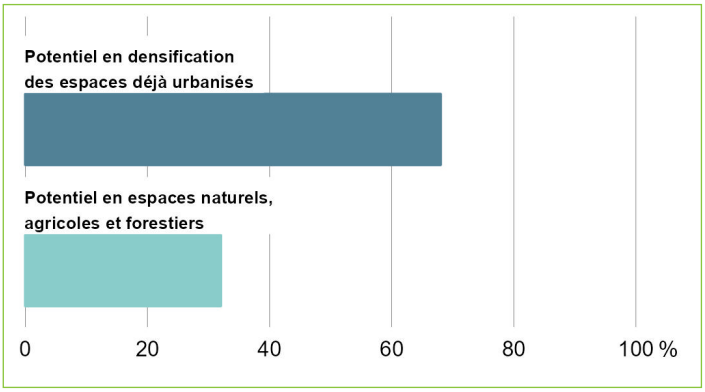
# BLAGNAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**310 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 267 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 315 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Blagnac | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

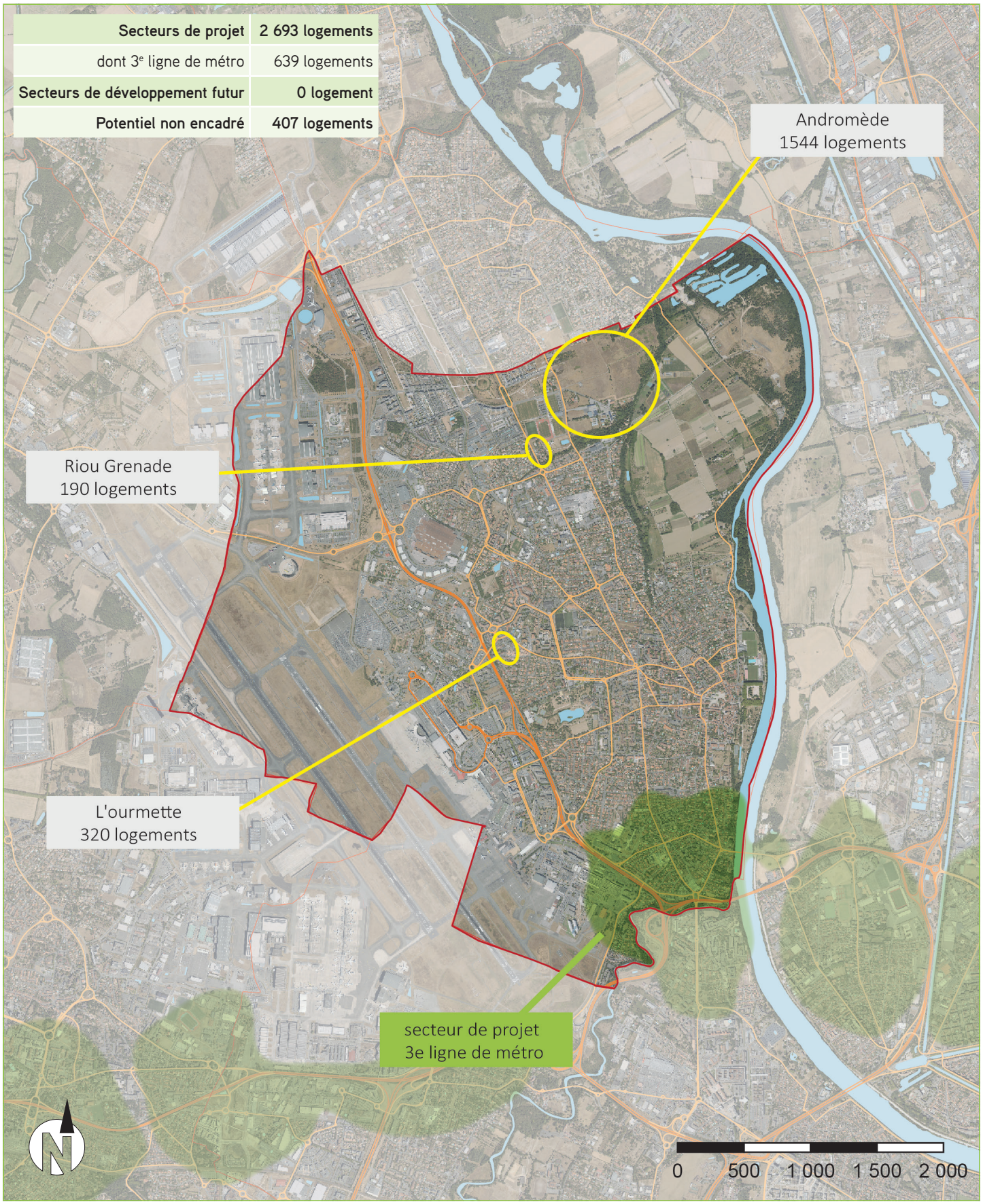
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La commune de Blagnac souhaite répondre à la diversité des besoins et souligne la nécessité d'apporter des solutions de logement abordables aux jeunes actifs et travailleurs modestes employés dans le grand nord-ouest toulousain, notamment en accession sociale à la propriété. Dans cette perspective, le développement de l'habitat sur le territoire communal se poursuivra dans le cadre de la troisième phase de la ZAC Andromède et notamment dans les secteurs Jean Maga, Ourmette et Riou Grenade. Sur le reste du territoire, la ville souhaite maîtriser et apaiser le développement de l'habitat par mutation du tissu urbain existant en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux... A plus long terme, il pourrait être envisagé de convertir en habitat quelques bâtiments dédiés aujourd'hui à des activités, mais en voie d'obsolescence.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BLAGNAC**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

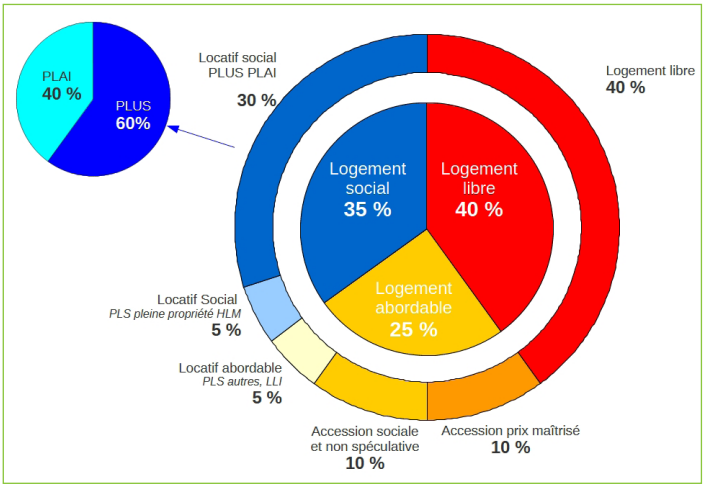



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BLAGNAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 7 583 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 303 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Blagnac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 2854 | 83 997 |
| Taux SRU | 22,53 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 313 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

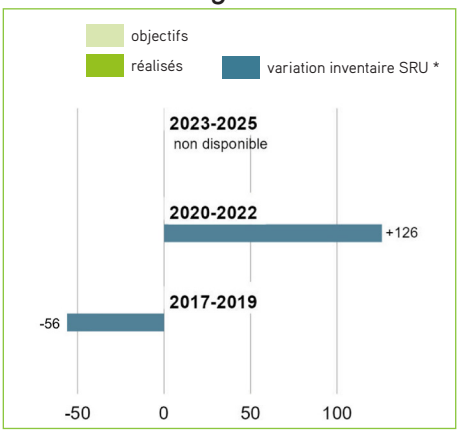
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Blagnac malgré l'offre de logements sociaux. Elle émane en très grande majorité de ménages déjà installés dans la commune. Malgré une surreprésentation des familles avec enfant(s) parmi les demandeurs, le profil de ceux-ci est plutôt varié : un tiers de personnes seules, un tiers de familles monoparentales, un tiers de couples avec enfant(s), ce que reflètent les typologies de logements demandées : un tiers de petits logements (type 1 et 2), plus d'un quart de T3 et plus d'un tiers de grands logements (type 4 et plus). Malgré un parc social développé, les demandes de mutation au sein du parc sont difficiles à satisfaire.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

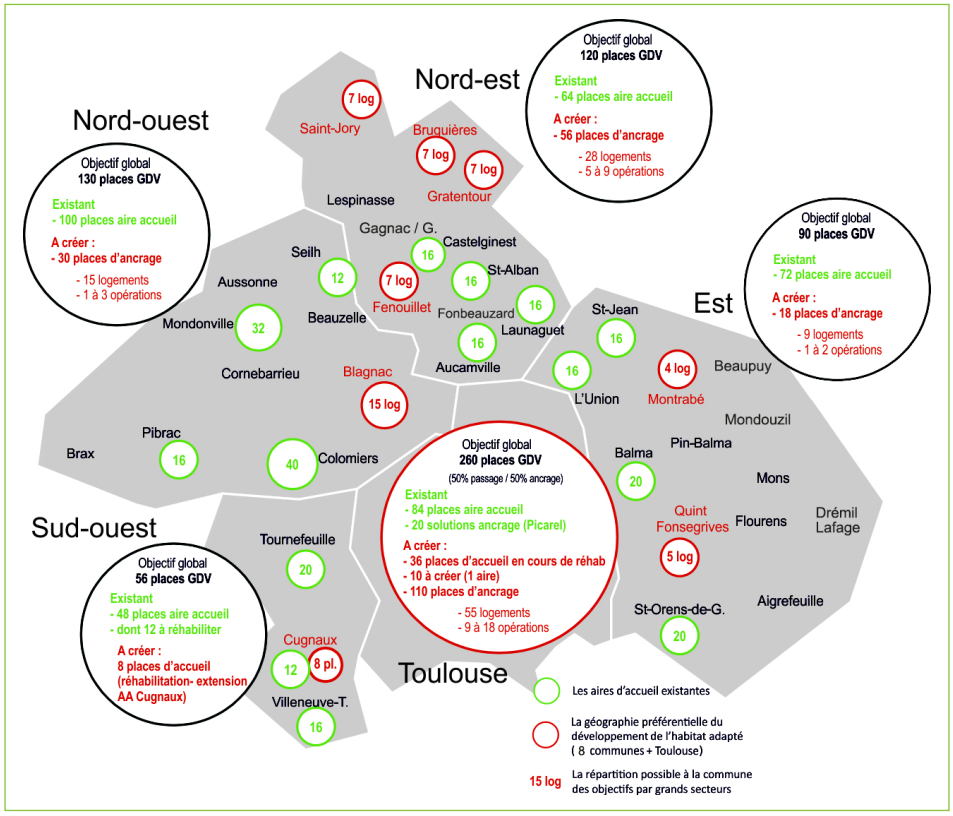
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BLAGNAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux, et 25 % dans le secteur « Aba », pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m² de surface plancher ;

* minimum 0% de logements locatifs sociaux en QPV et dans la zone tampon de 300 m autour du QPV ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Riou Grenade : 25 % de logements locatifs sociaux + 10 % de logements en accession sociale.

OAP Technoclub - L'Ourmette : 25 % de logements locatifs sociaux + 10 % de logements en accession sociale.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B8 - Brax



toulouse métropole

# BRAX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 2 887 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 25 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 9 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

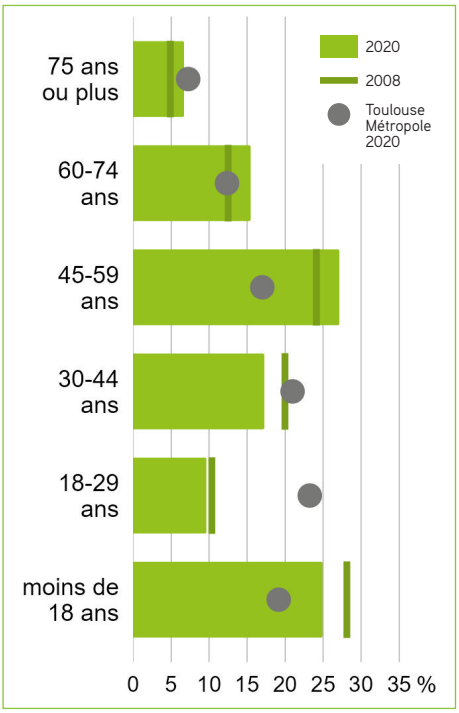
### Caractéristiques des ménages

| | | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 31 650 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 26 190 € | 25 100 € |
| | ensemble | 30 110 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 7 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,5 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 23 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 31 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 36 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 9 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

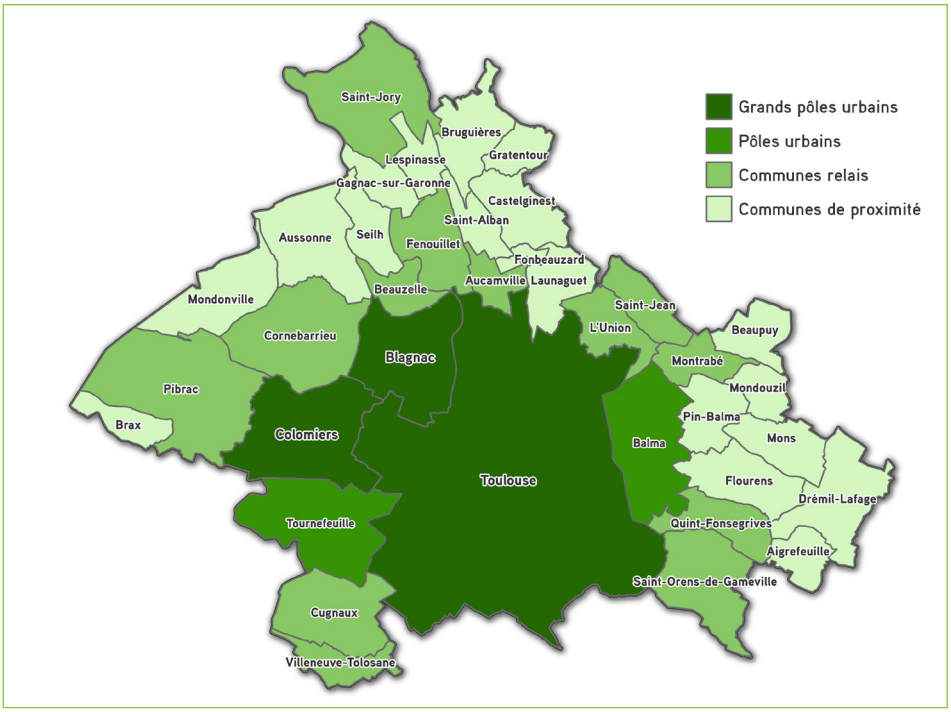
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BRAX**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Brax

Située en troisième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur ouest, la commune de Brax se caractérise par sa vocation essentiellement résidentielle. Elle bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, irrigué par plusieurs cours d'eau (Chauge, Couget, Courbet) où la forêt de Bouconne constitue un poumon vert métropolitain.
Bien que bénéficiant d'une halte ferroviaire SNCF, la commune souhaite, notamment du fait d'un cadencement faible de cette desserte mais aussi pour préserver son identité de village, mieux maîtriser son développement en limitant la densification de son tissu urbain, surtout en dehors du centre-ville.

# BRAX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Brax présente un parc de logements récent, à dominante pavillonnaire et globalement en bon état. Des besoins de réhabilitation, notamment énergétiques ou d'adaptation au vieillissement de la population existent, même si des travaux d'amélioration sont réalisés spontanément par les propriétaires.
La poursuite de ces dynamiques de rénovations permettra de renforcer l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains).
La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Brax | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 4 % | 15 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 11 % | 45 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 22 % | 31 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 61 % | 10 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 75 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 12 % | 68 % |
| Individuel | 88 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

| Période de construction | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 6 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 14 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 19 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 28 % | 20 % |
| après 2005 | 32 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 6 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 50 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 33 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 17 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 32 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

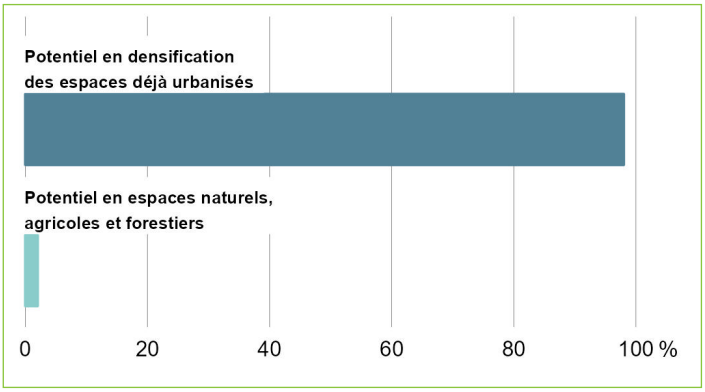
# BRAX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**40 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 30 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 24 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

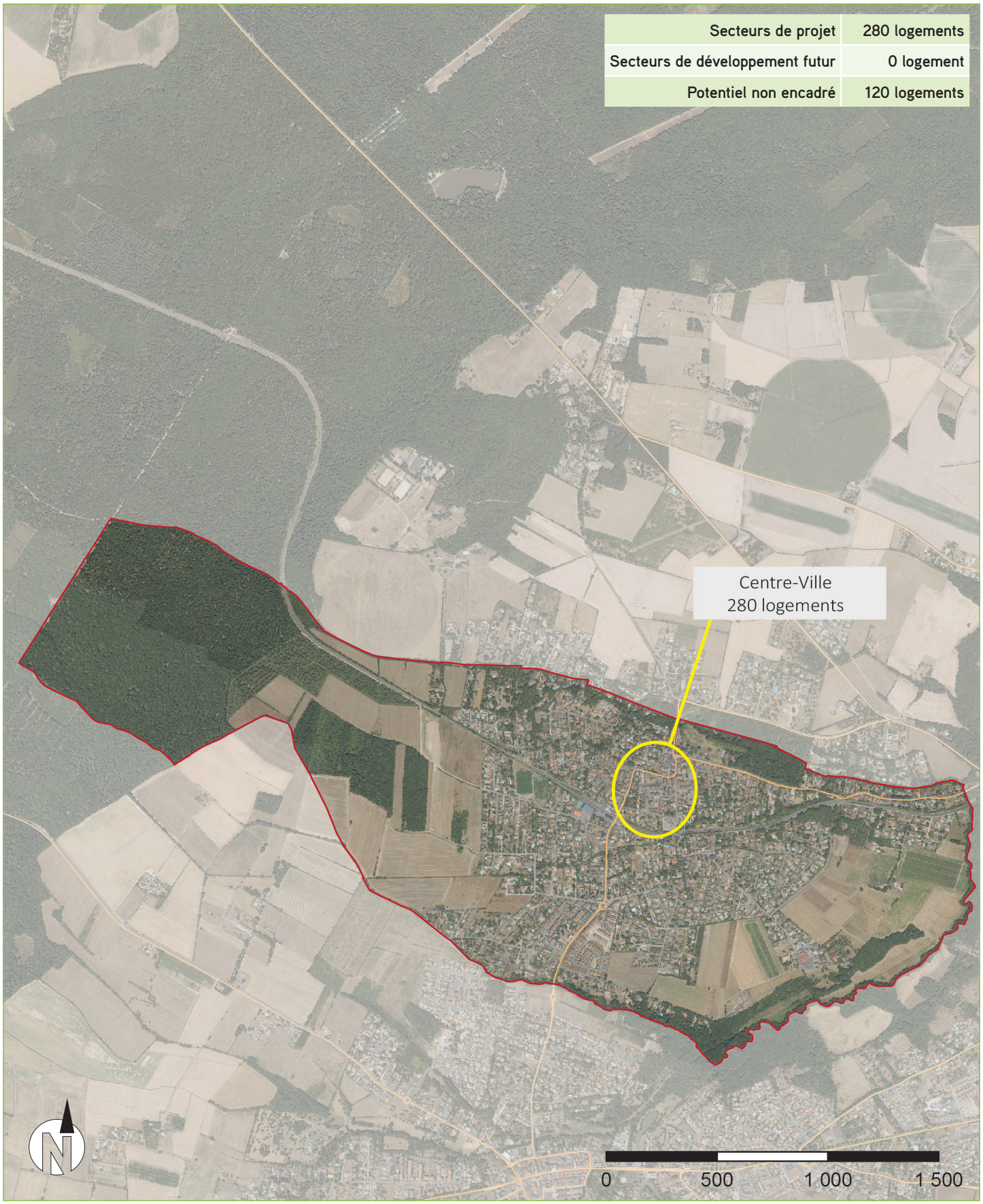
| Brax | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Brax souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des petits logements collectifs en location ou en accession sociale ou abordable pour loger les jeunes actifs et les personnes âgées, avec la possibilité de développer des résidences dédiées aux personnes âgées et de l'habitat intergénérationnel.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

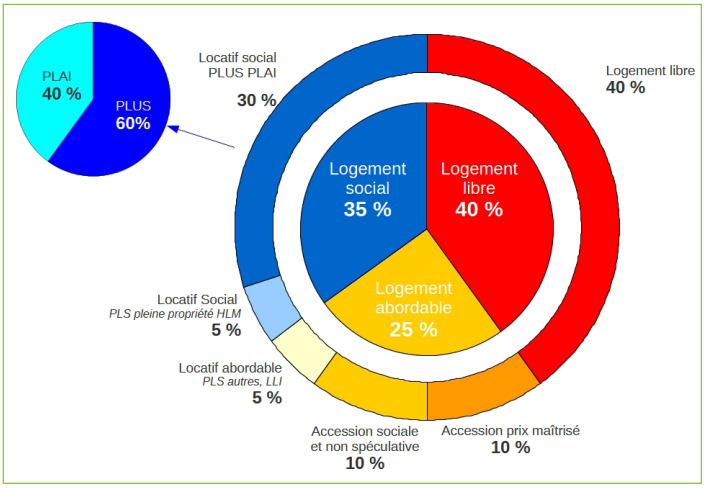



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BRAX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

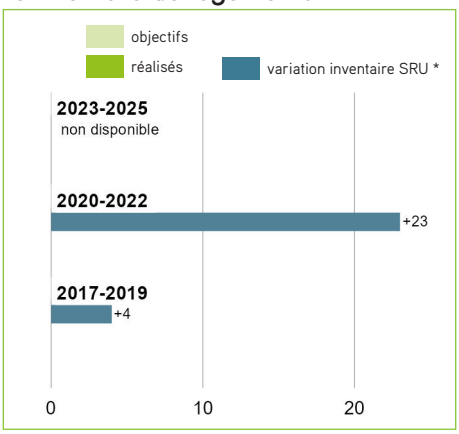
### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Brax souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux.
Elle souhaite développer l'offre locative sociale et en accession sociale, notamment en BRS, pour faciliter les parcours résidentiels au sein de la commune et, notamment, ceux des jeunes qui entrent dans la vie active (en petits logements de type 2) et des personnes âgées qui quittent leur maison.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 389 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 5 | 2 878 |

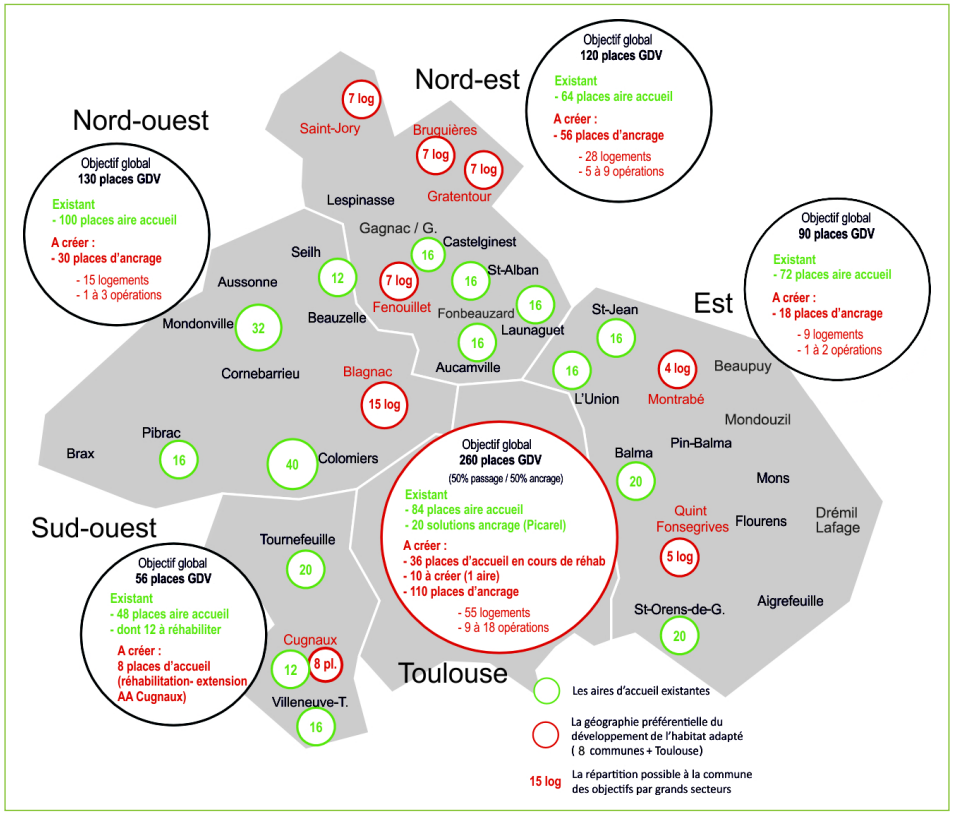
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Brax | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 156 | 83 997 |
| Taux SRU | 13,25 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BRAX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 3 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B9 - Bruguières



toulouse métropole

# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 6 005 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,9 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 11 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

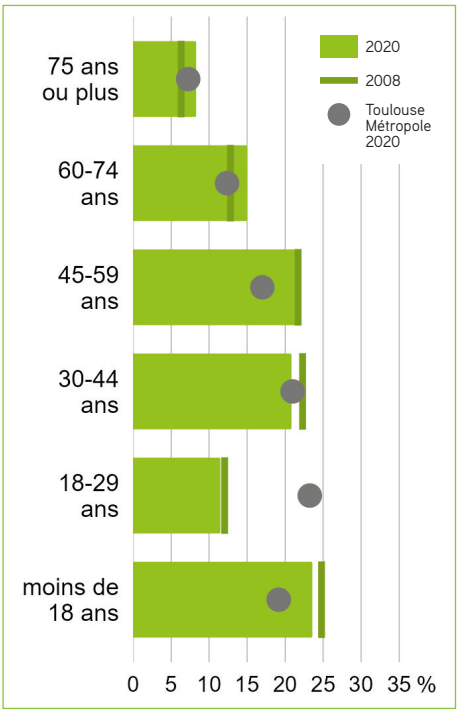
### Caractéristiques des ménages

| | | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 290 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 27 040 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 23 120 € | 25 100 € |
| | ensemble | 25 540 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 8 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 30 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 28 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 30 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 12 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

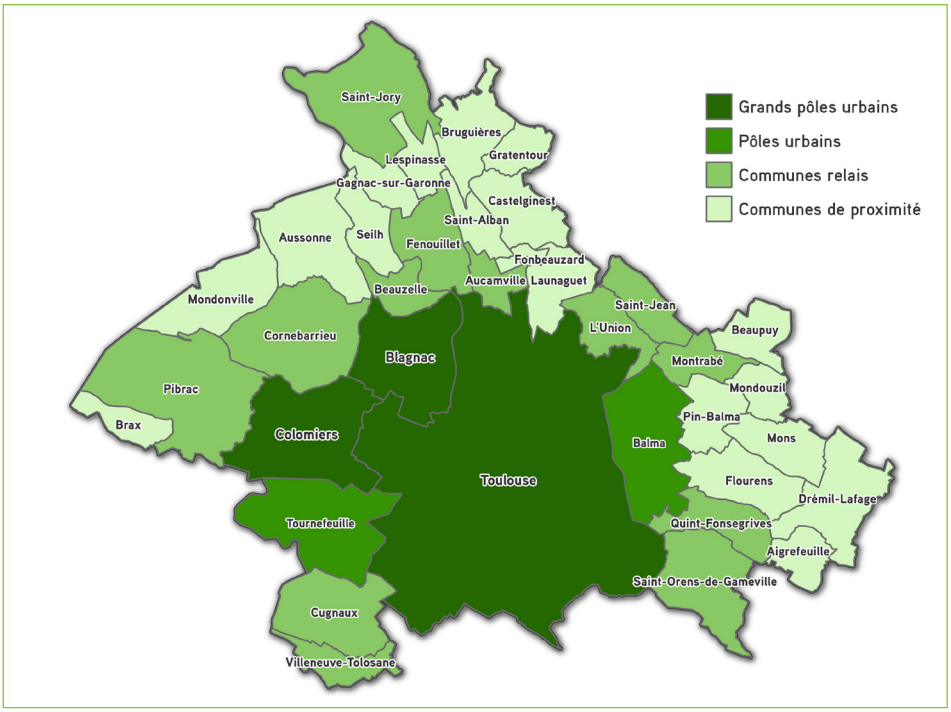
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BRUGUIÈRES**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Bruguières

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Bruguières est connectée au réseau d'agglomération par la route de Fronton (RD4) et la RD63 ; elle bénéficie d'un échangeur avec l'A62. La commune s'étend dans la plaine toulousaine, en première terrasse de la Garonne. Elle bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, bordé au sud par l'Hers Mort et au nord par un relief vallonné marquant le début des coteaux.

# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Bruguières présente un parc de logements récent, à dominante pavillonnaire et globalement en bon état, dont les performances énergétiques pourraient néanmoins être améliorées. Une dynamique de rénovation est engagée comme en témoignent les nombreuses installations de panneaux photovoltaïques. La commune porte une attention particulière à la résorption des situations de mal-logement dans le centre-ville qui lui ont été signalées, autant dans le parc public que privé. Enfin parmi les besoins en travaux identifiés, des logements présentent des fissures liées à la sécheresse.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Bruguières | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 11 % | 27 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 19 % | 55 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 26 % | 15 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 43 % | 1 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 60 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 26 % | 68 % |
| Individuel | 74 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BRUGUIÈRES**

| Période de construction | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 5 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 9 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 17 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 30 % | 20 % |
| après 2005 | 37 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 48 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 40 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 29 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 29 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 2 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

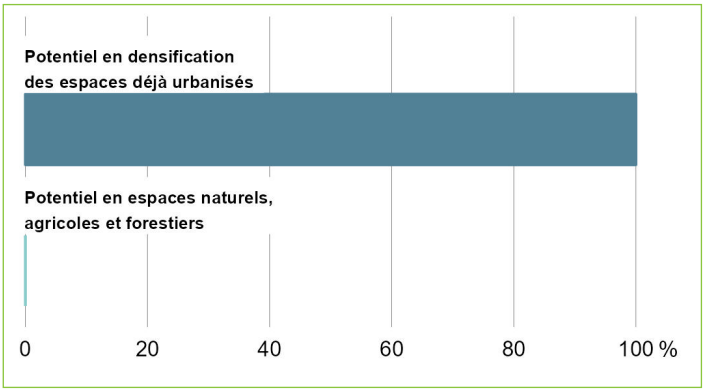
# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**30 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 107 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 85 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Bruguières | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

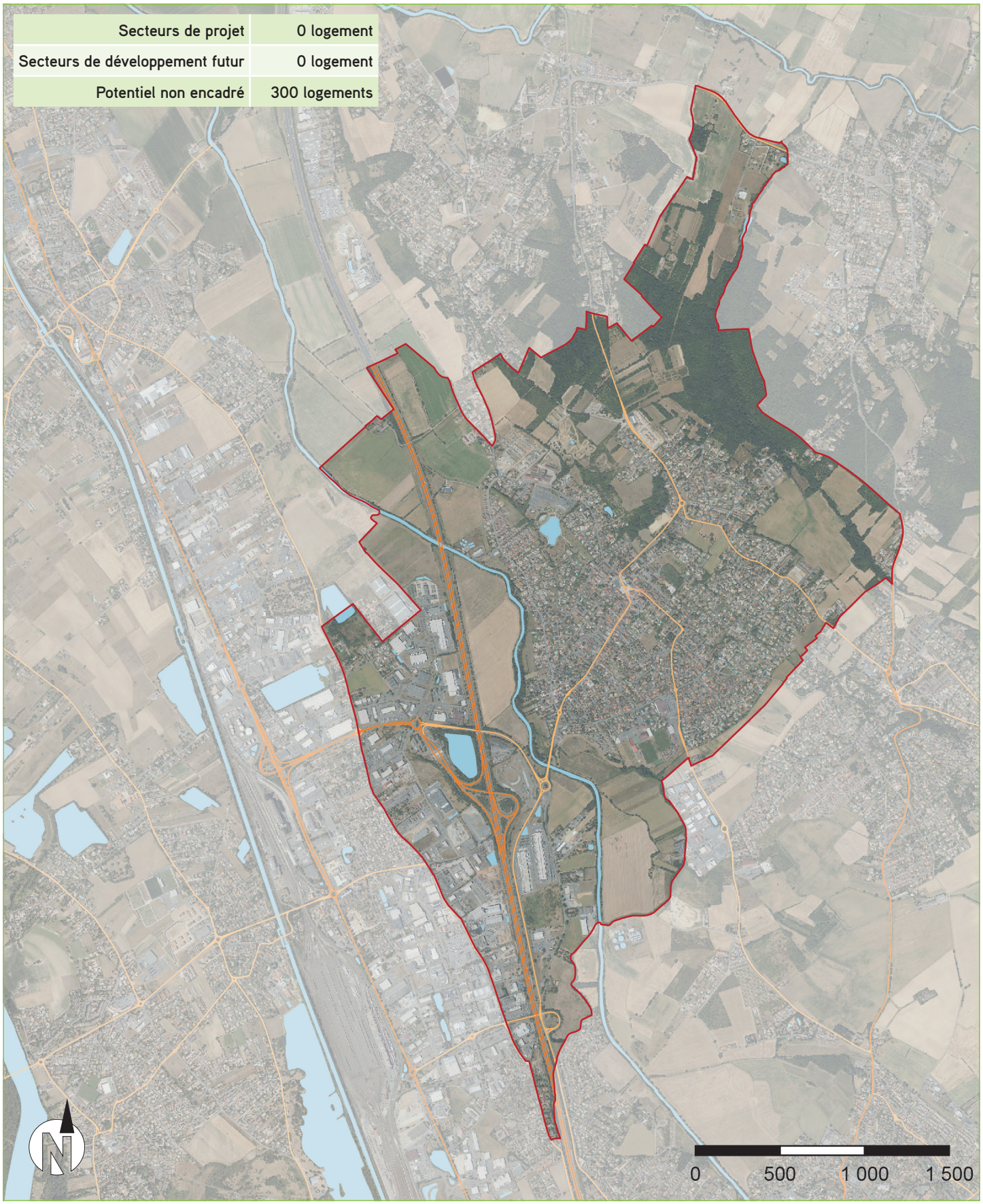
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Avec une vocation plutôt résidentielle, la commune souhaite poursuivre - en les encadrant - une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux... Dans le cadre d'un rythme de développement mesuré de la production de logements, la commune de Bruguières souhaite mettre l'accent sur l'accroissement du parc de logements de types 2 et 3, et sur l'offre de logements sociaux et abordables, y compris en accession sociale à la propriété, pour répondre à une demande forte.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **BRUGUIÈRES**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

| | |
|---|---|
| Secteurs de projet | 0 logement |
| Secteurs de développement futur | 0 logement |
| Potentiel non encadré | 300 logements |

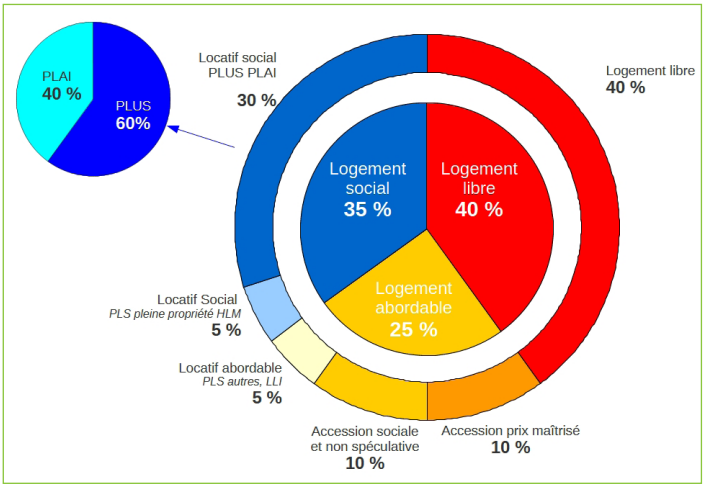



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 918 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 17 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Bruguières | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 408 | 83 997 |
| Taux SRU | 15,28 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 260 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

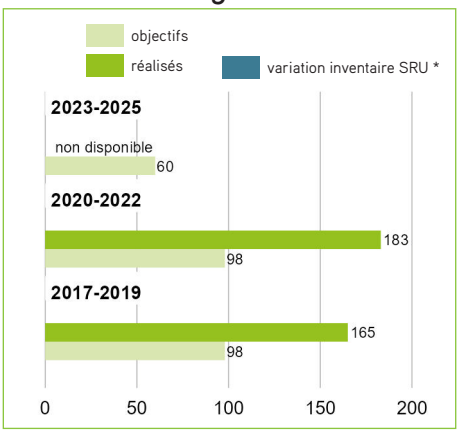
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Bruguières et émane en majorité de ménages déjà installés dans la commune. Celle-ci fait face à une forte demande de ménages avec enfant(s) qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales, parallèlement à une demande insatisfaite sur les logements de type 4, un rééquilibrage vers ce type d'offre étant par conséquent nécessaire.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

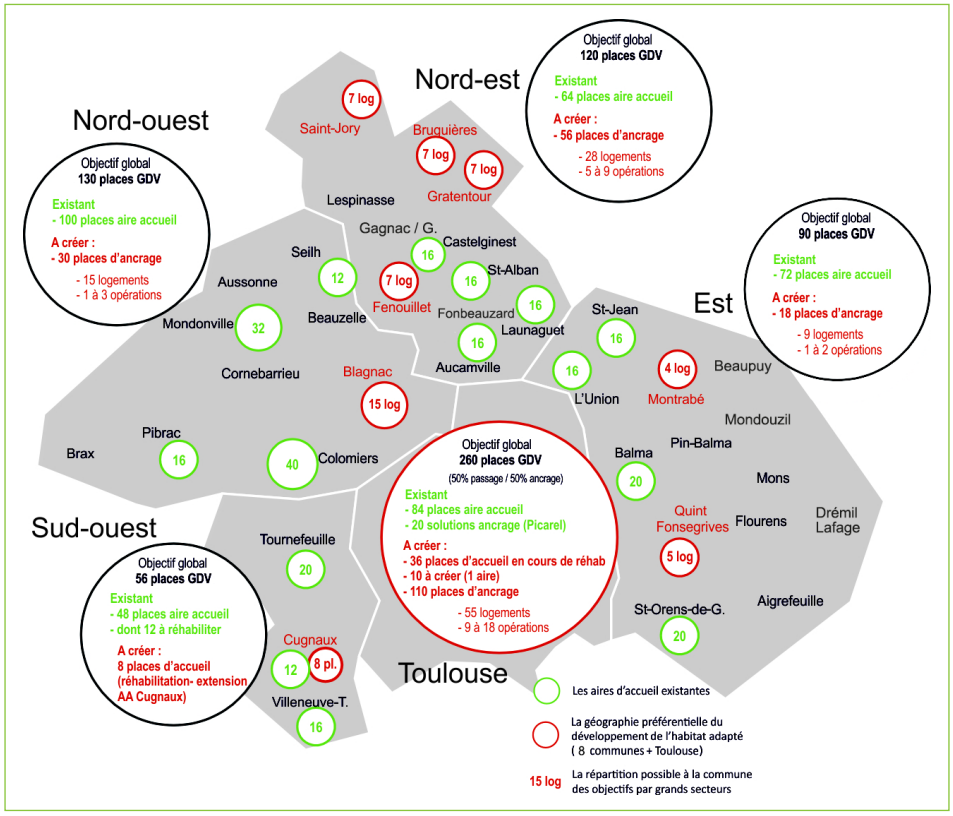
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | 120 places |
| Places existantes | 64 places |
| Places à créer | 56 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B10 - Castelginest



toulouse métropole

# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 10 784 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,7 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 12 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 9 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

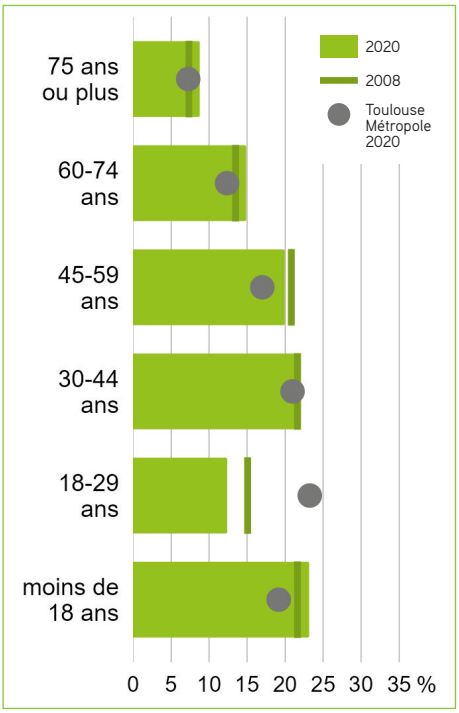
### Caractéristiques des ménages

| | | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 210 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 24 850 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 23 300 € | 25 100 € |
| | ensemble | 23 790 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 11 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,2 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 32 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 26 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 27 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 14 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

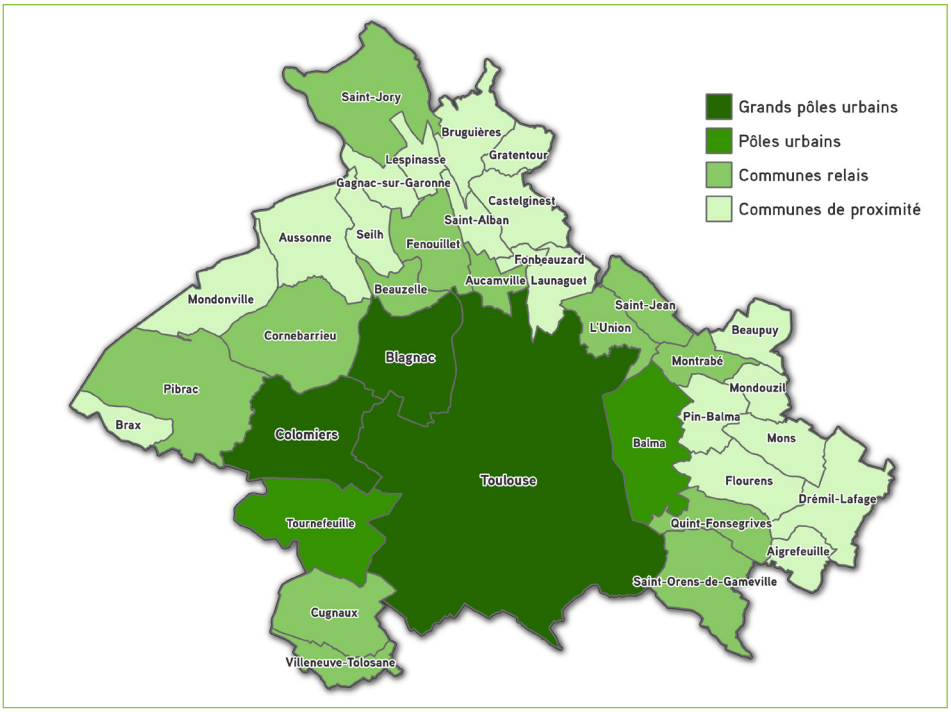
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CASTELGINEST**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Castelginest

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la commune de Castelginest bénéficie d'une large gamme d'équipements et de services à la population, dans un environnement bordé à l'ouest par l'Hers.
Sa desserte routière est assurée principalement par les routes de Bessières et de Villemur, ainsi qu'au nord par l'A62 connectée au périphérique de Toulouse.
La municipalité souhaite préserver la qualité de vie en proposant une urbanisation mesurée et équilibrée, accompagnée d'équipements publics adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants. Ainsi, des équipements sportifs réaménagés et agrandis avec de nouveaux terrains seront créés.
Le service public municipal, notamment scolaire, sera renforcé dans les prochaines années.

# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Castelginest présente un parc de logements récent, assez diversifié et globalement en bon état, dont les performances énergétiques pourraient néanmoins être améliorées.
La poursuite des dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Castelginest | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 2 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 14 % | 23 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 21 % | 39 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 32 % | 31 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 33 % | 5 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 59 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 35 % | 68 % |
| Individuel | 65 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CASTELGINEST**

| Période de construction | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 15 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 18 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 26 % | 20 % |
| après 2005 | 39 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 80 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 28 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 38 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 28 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 8 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 12 | 100 % | 0 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 42 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

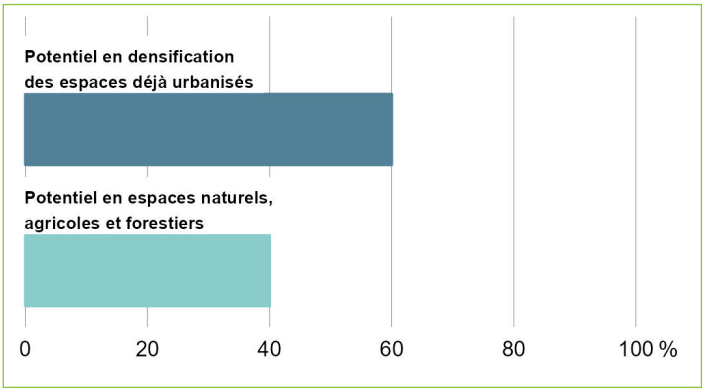
# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**47 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 138 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 103 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Castelginest | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 1 | pas de préconisation |
| T2 | 35 | |
| T3 | 44 | |
| T4 | 20 | |
| T5 et plus | | |

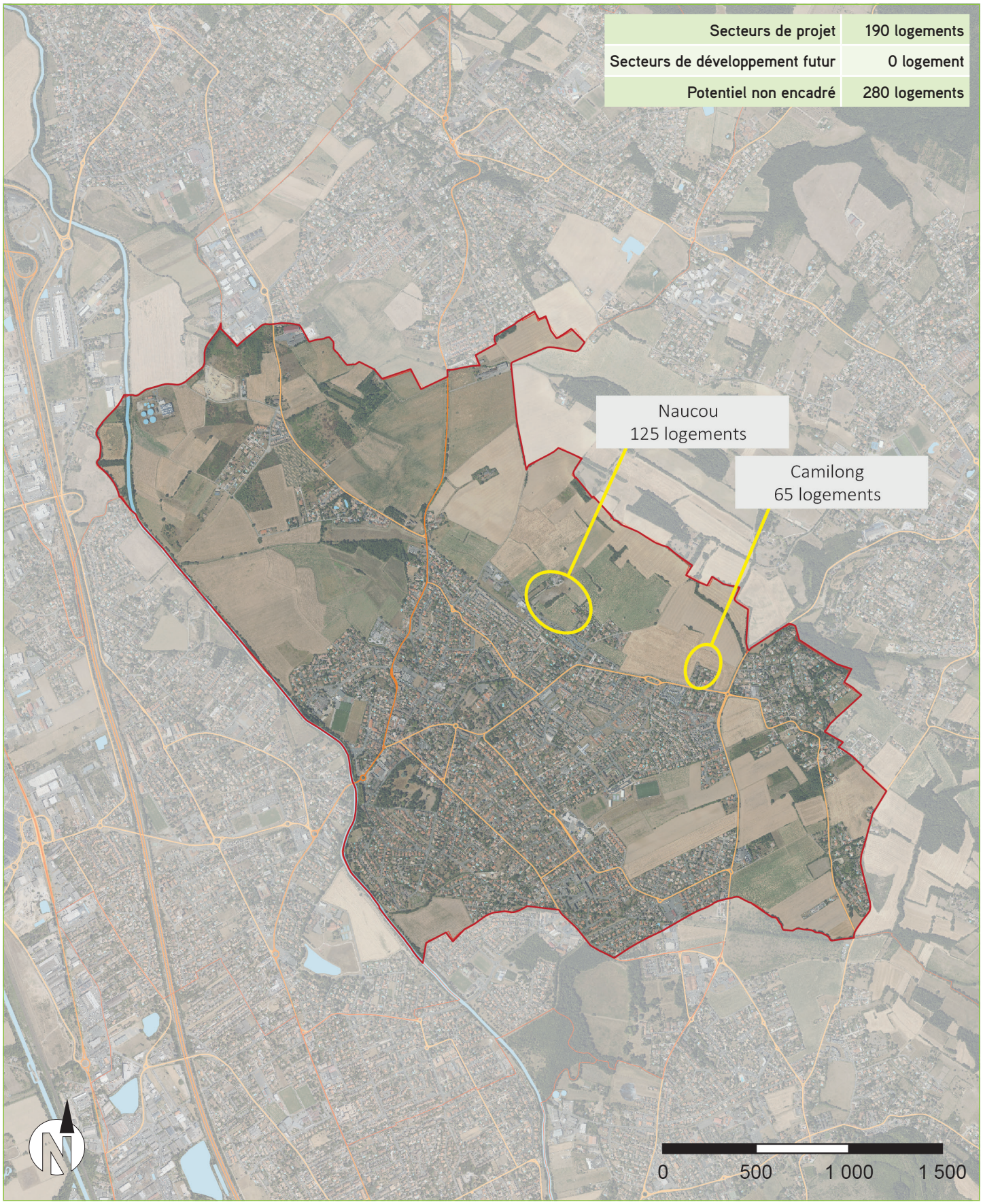
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
La municipalité souhaite maîtriser son urbanisation avec une densité modérée et développer le «vivre ensemble», avec des espaces verts, récréatifs et sportifs, non urbanisés, lieux d'épanouissement familial et individuel.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CASTELGINEST**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

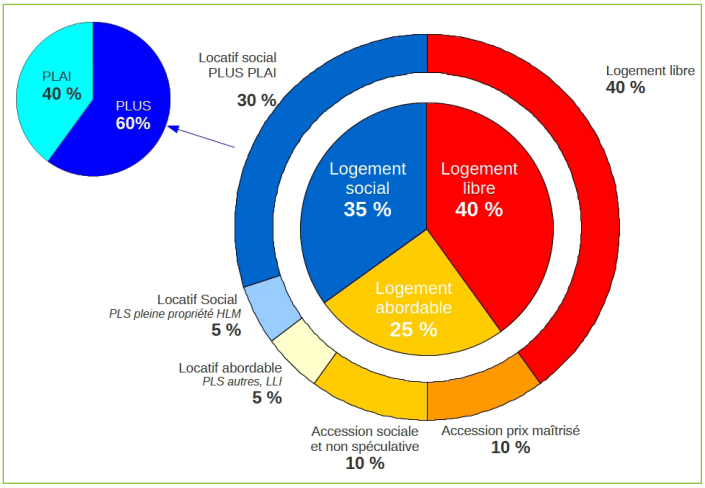



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale émane en très grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la demande de personnes seules et de familles monoparentales, ainsi qu'à un accroissement de la demande de logements de type 3 et 4 de la part de ménages habitant déjà Castelginest (séparation, accueil des enfants...).
L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 485 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 28 | 2 878 |

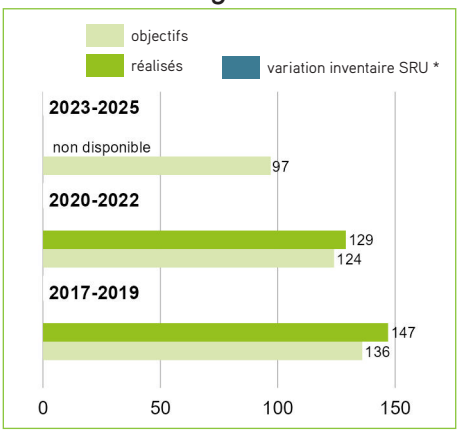
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Castelginest | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 843 | 83 997 |
| Taux SRU | 16,62 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 425 | 14 494 |

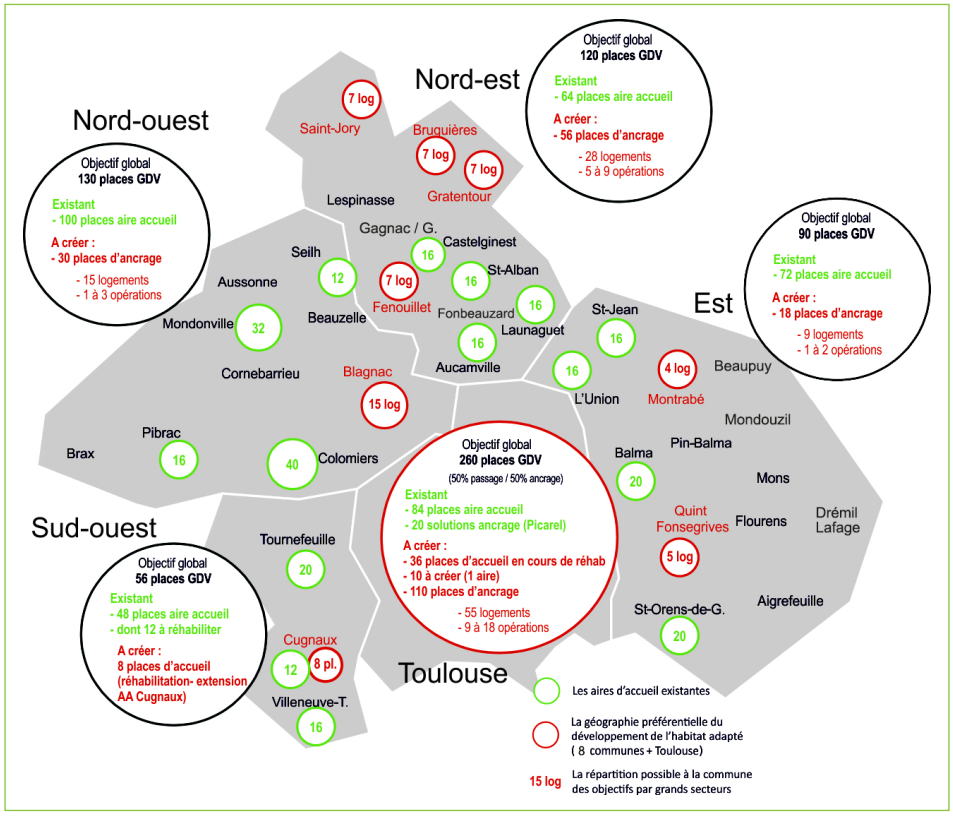
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | **120 places** |
| Places existantes | **64 places** |
| Places à créer | **56 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B11 - Colomiers



toulouse métropole

# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 39 866 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,6 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 14 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

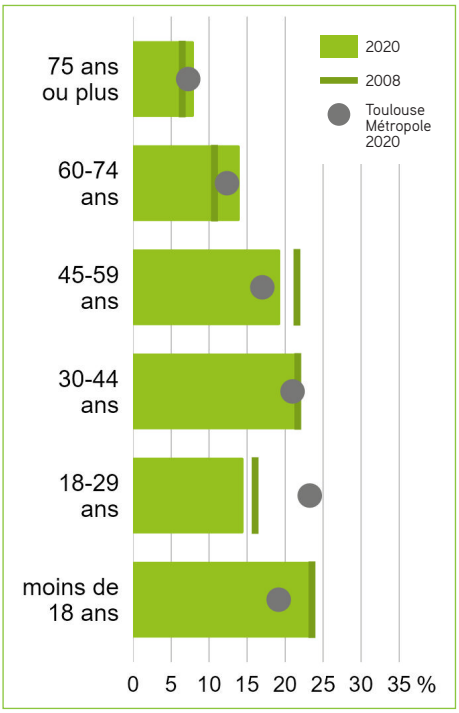
### Caractéristiques des ménages

| | | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 380 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 25 140 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 100 € | 25 100 € |
| | ensemble | 23 690 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 17 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,2 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 38 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 23 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 25 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 12 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

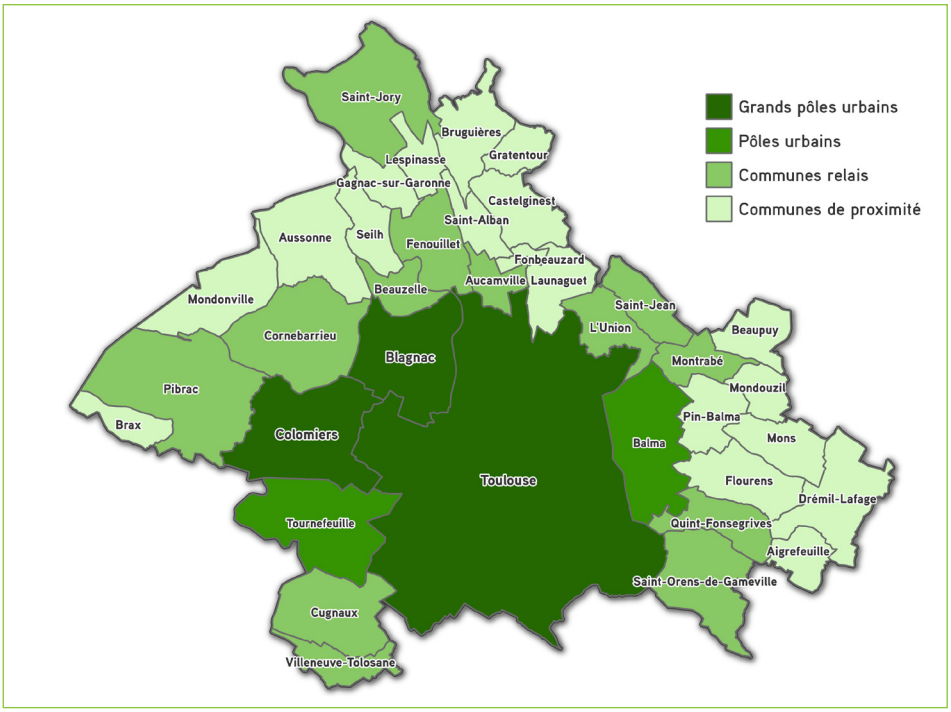
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **COLOMIERS**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Colomiers

Située en première couronne de l'agglomération, au cœur du pôle d'emplois aéronautique du secteur ouest, la commune de Colomiers dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population. Colomiers bénéficie par ailleurs de la desserte routière structurante de la zone économique aéroportuaire et d'un service en transports en commun par TER et Linéo, qui sera complété par la future ligne C du métro.
La ville arrive à une étape charnière de son développement urbain. Après avoir connu une majeure partie de son développement maîtrisé, planifié sous forme d'extension urbaine, Colomiers ambitionne de poursuivre sa tradition d'accueil de population en privilégiant la restructuration urbaine, notamment autour des deux futures stations de métro (Fontaine Lumineuse et Colomiers Gare) et du centre-ville.

# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Colomiers présente un parc de logements équilibré, diversifié et globalement en bon état. Ce parc compte plus de 200 copropriétés dont 11% de plus de 200 lots. Parmi elles, une copropriété nécessiterait un accompagnement à la réalisation de travaux : Cerdagne. Quant au parc public, il s'inscrit dans une dynamique de rénovation, dont énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (Grand Val d'Aran – En-Jacca – Poitou).

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants : massification de la rénovation globale et performante du bâti, requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville... Ces interventions visent à permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Colomiers | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 3 % | 3 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 15 % | 18 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 26 % | 45 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 31 % | 24 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 26 % | 8 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 50 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 55 % | 68 % |
| Individuel | 44 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **COLOMIERS**

## HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle.
Dans les QPV ANRU, les orientations en terme de programmation habitat poussent au regard du projet de renouvellement urbain, à reconstruire sur site maximum 30 % de l'offre sociale démolie, l'objectif étant de passer à la fin du projet de renouvellement, en deçà de 50 % de logement en locatif social à l'échelle de chaque QPV ANRU. L'objectif est également d'augmenter la part de propriétaires occupants par de l'accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien sur des formes urbaines répondant en terme de produit, à la demande de la clientèle toulousaine.
Pour la commune de Colomiers, 134 logements sociaux ont été démolis dans le cadre de la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain avec un ratio de reconstitution en locatif social équivalent, majoritairement hors QPV.
Dans les QPV non conventionnés avec l'ANRU, les orientations en termes de programmation doivent respecter le SPL à savoir 0% minimum de logements locatifs sociaux, l'objectif étant d'introduire de la diversité sociale par une diversité de programmation habitat.

### Période de construction

| | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 24 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 18 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 18 % | 20 % |
| après 2005 | 34 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

### Copropriétés*

| | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 212 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 15 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 27 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 47 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 11 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

### Résidences dédiées

| | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | 2 | 116 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 2 | 164 | 59 % | 41 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | 2 | 160 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

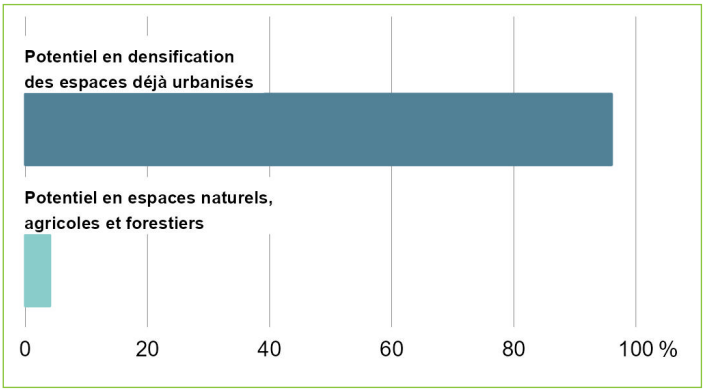
# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**316 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 268 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 327 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Colomiers | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 5 | 30 m² min |
| T2 | 25 | 45 m² min |
| T3 | 35 à 40 | 63 m² min |
| T4 | 30 à 35 | 82 m² min |
| T5 et plus | | 95 m² min |

Source : Toulouse Métropole 2023.

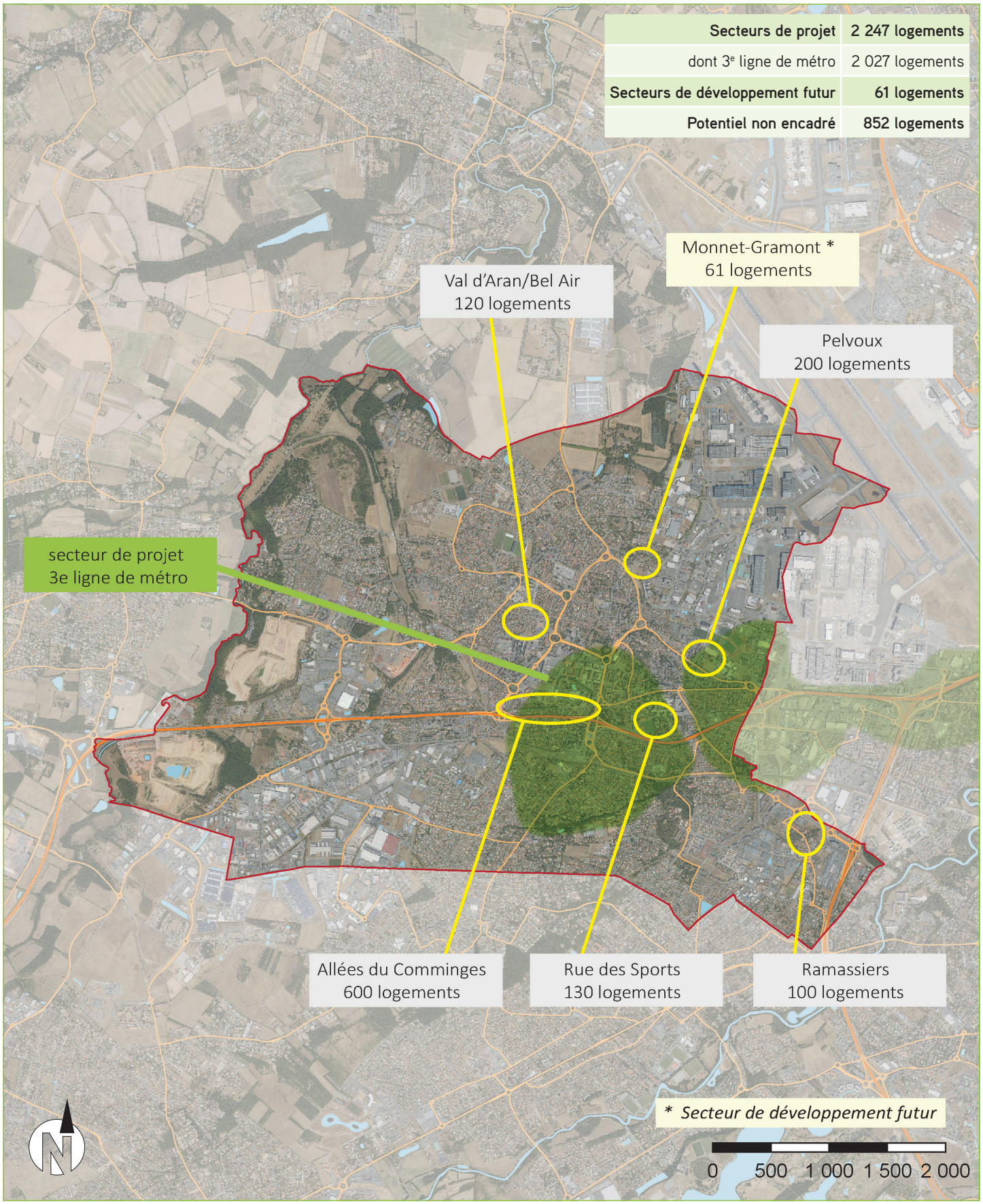
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Colomiers souhaite poursuivre le développement du parc locatif social et de l'accession sociale à la propriété, afin notamment d'accroître l'offre accessible aux jeunes décohabitants qui souhaitent rester vivre à Colomiers, en veillant à proposer des formes d'habitat collectif attractives et des logements de toutes tailles, en particulier des grands logements pour les familles.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage. La majorité des logements doivent être traversants et à double orientation, avec pour chaque bâtiment un minimum de 70% de logements doublement orientés et un minimum de 50% de logements traversants (sauf pour les bâtiments en forme de « plots » dont les niveaux sont desservis par un noyau central). Ces logements doivent pouvoir offrir un espace extérieur privatif, et pour des raisons de confort thermique, les logements intégralement sous combles sont proscrits. Il s'agira alors de veiller à la qualité et au traitement des espaces extérieurs privatifs, qui doivent être conçus comme de véritables «pièces extérieures» (taille et profondeur des terrasses et balcons, préservation de l'intimité). L'éclairage naturel des parties communes des bâtiments collectifs est à privilégier. Une attention particulière doit être accordée à la gradation du parcours espace public/espace privé et ainsi positionner les équipements publics pouvant occasionner des nuisances (colonnes enterrées, parking) de manière à ne pas créer de gêne pour les occupants des logements. Concernant les immeubles, il est nécessaire d'intégrer dès leur conception la réversibilité des locaux à destination mixte et des espaces de stationnement.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **COLOMIERS**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

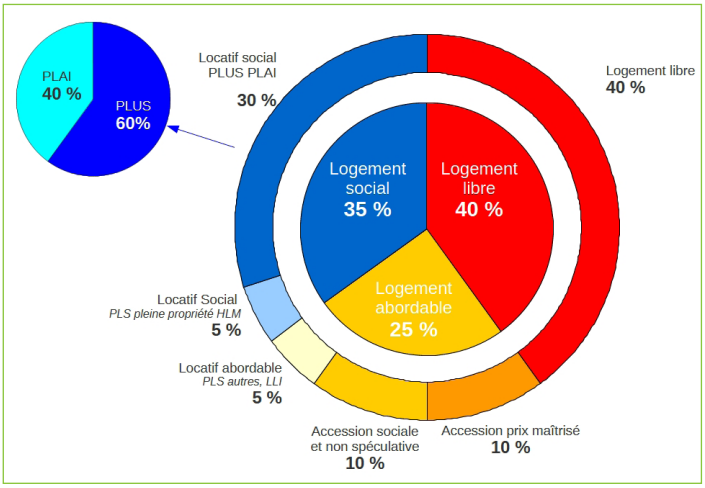



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Colomiers, malgré une offre de logements sociaux déjà conséquente. La commune souhaite poursuivre le développement de ce parc pour répondre aux demandes et ce notamment, pour les jeunes décohabitants qui souhaitent rester dans la commune et les actifs attirés par l'emploi de ce territoire ou bien y travaillant déjà. La tension existante sur les grands logements de ce parc (type 4 et plus) justifie de renforcer cette offre.
La commune de Colomiers a dépassé le taux de 25 % de logements sociaux et souhaite rester dans une dynamique de production pour se maintenir au-dessus de ce taux.
Pour cela la répartition de la diversité donnée par le cadre métropolitain sera appliquée, avec 35 % de logements locatifs sociaux, sauf dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et 10% en accession sociale, notamment en BRS.
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 7 038 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 225 | 2 878 |

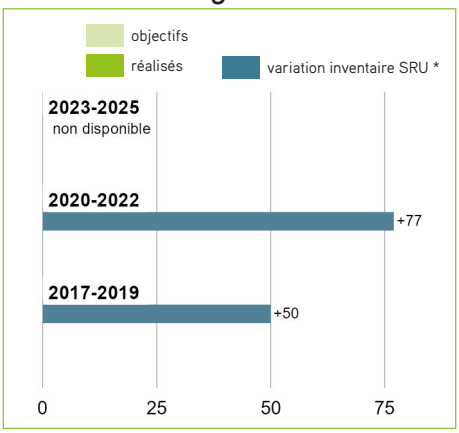
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Colomiers | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 4799 | 83 997 |
| Taux SRU | 27,46 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 0 | 14 494 |

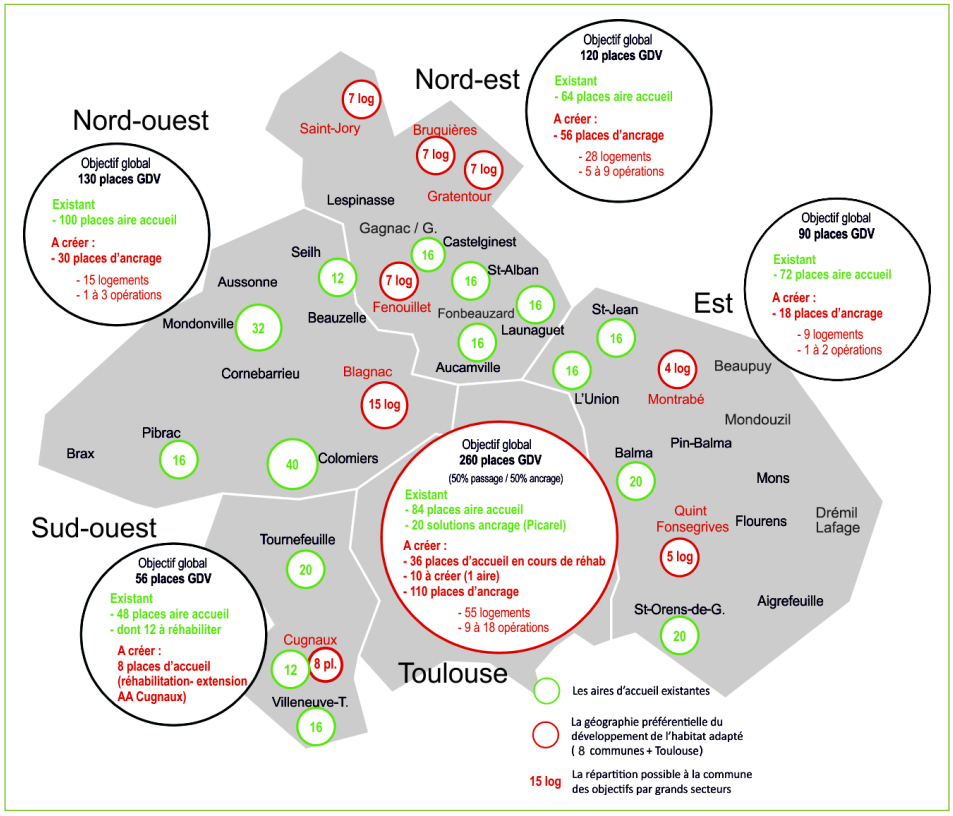
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux, et 40 % dans le centre-ville et les isochrones des gares et stations de métro, pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* minimum 0% de logements locatifs sociaux en QPV ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Pelvoux : 35 % de logements locatifs sociaux.

### Outils fonciers et de prospection

Bien que Colomiers dispose d'un taux de logements locatifs sociaux conforme à la loi SRU, le prix du foncier constitue un frein à la poursuite d'une production permettant le maintien du taux SRU. En conséquence, la mobilisation des outils proposés par la métropole pourra être nécessaire sur cette période.
Les projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B12 - Cornebarrieu



toulouse métropole

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 7 715 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 3,1 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 13 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

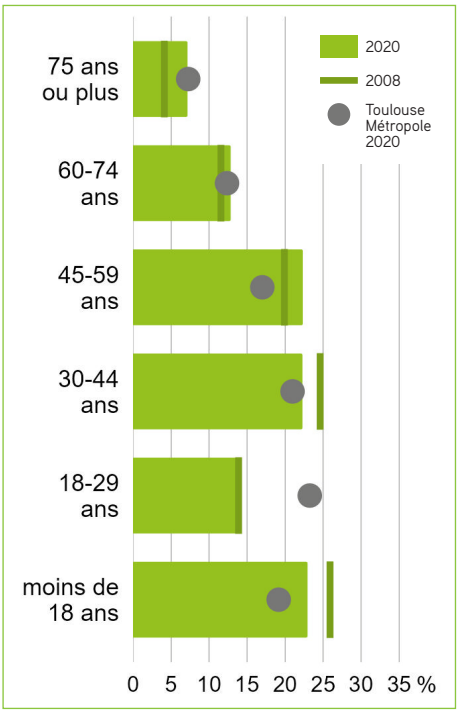
### Caractéristiques des ménages

| | | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 21 450 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 28 410 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 25 950 € | 25 100 € |
| | ensemble | 25 600 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 11% | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 30 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 27 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 31 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 10 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

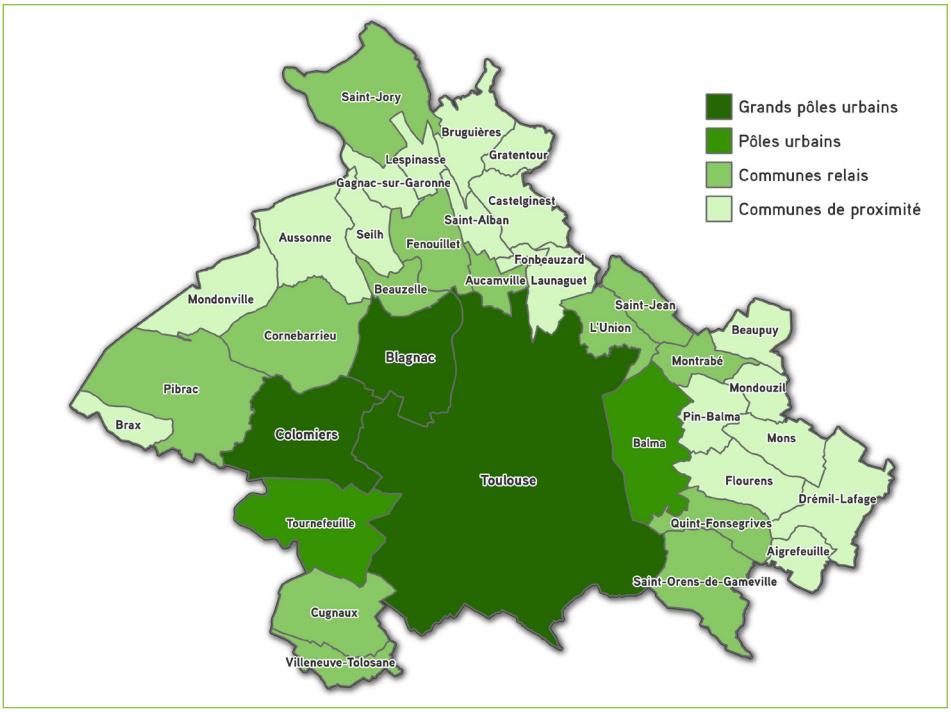
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CORNEBARRIEU**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Cornebarrieu

Située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Cornebarrieu est connectée au réseau routier par les M63 et 65 en nord-sud et la RN224 et la M1 en est-ouest, ce qui lui permet d'assurer un rôle résidentiel et économique important au cœur du pôle d'activités aéronautique de l'ouest toulousain. La commune accueille de vastes emprises aéroportuaires et des entreprises majeures de la filière aéronautique. Très contrainte par le PEB et les zones inondables de l'Aussonnelle, la commune s'est développée le long des axes routiers sous forme de lotissements d'habitat individuel complétés par la ZAC Monges-Croix du Sud. Toutefois, la commune est encore peu desservie par les transports en commun. Les espaces agricoles occupent encore une part importante du territoire communal.

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Cornebarrieu présente un parc de logements récent, assez diversifié et globalement en bon état. Cependant une partie du parc nécessite des travaux de rénovation, notamment énergétiques. Des efforts de rénovation doivent être poursuivis dans le parc public.
La poursuite des dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Cornebarrieu | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 11 % | 26 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 46 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 29 % | 22 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 40 % | 6 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 60 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 26 % | 68 % |
| Individuel | 74 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# CORNEBARRIEU

| Période de construction | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 5 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 10 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 10 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 14 % | 20 % |
| après 2005 | 60 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 63 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 27 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 22 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 46 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 5 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 135 | 100 % | 0 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

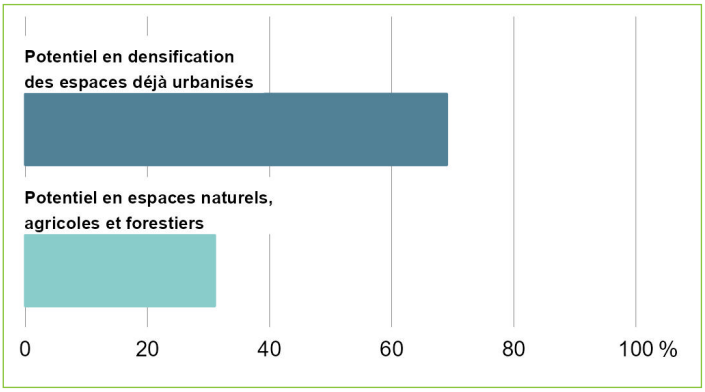
# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**37 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 185 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 169 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Cornebarrieu | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

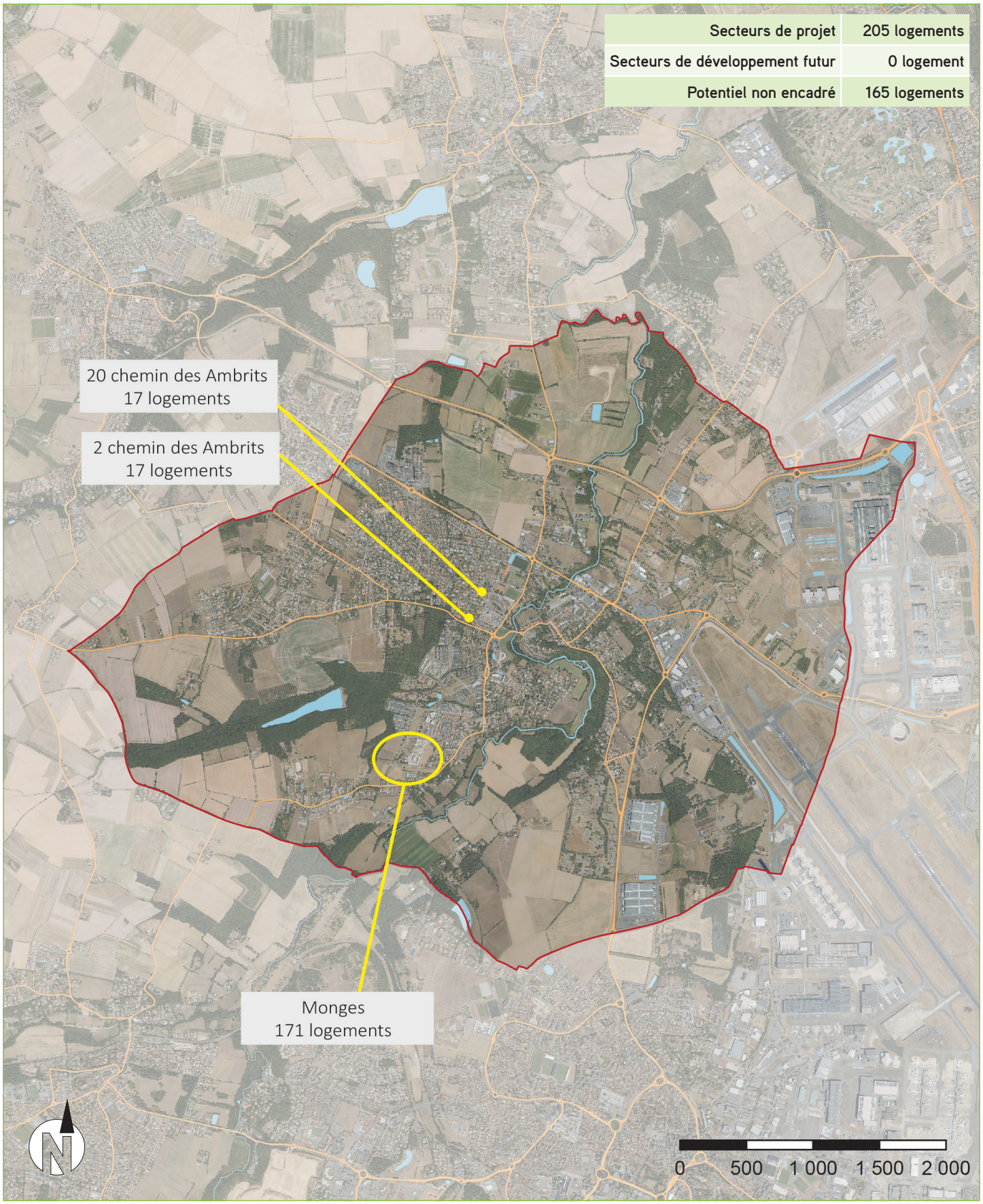
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Cornebarrieu souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants, en particulier sur les logements de type 5 dont l'offre actuelle est très réduite, pour loger des familles notamment recomposées. Elle souligne également une demande croissante sur les logements de type 2.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CORNEBARRIEU**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

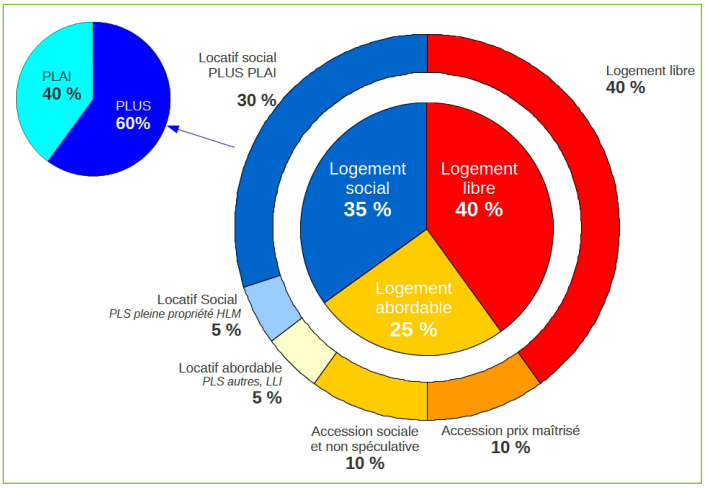



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 935 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 51 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Cornebarrieu | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 708 | 83 997 |
| Taux SRU | 18,46 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 251 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

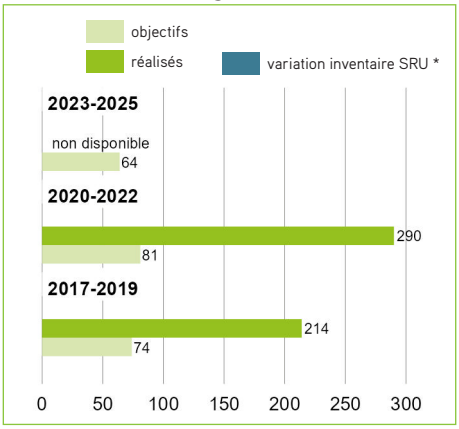
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Cornebarrieu et émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande de personnes seules et de familles avec enfant(s). Les demandes sont particulièrement élevées pour les logements de type 3 et les grands logements de type 4 et plus. Le développement de solutions d'accession sociale à la propriété en BRS est envisagé par la commune pour favoriser les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

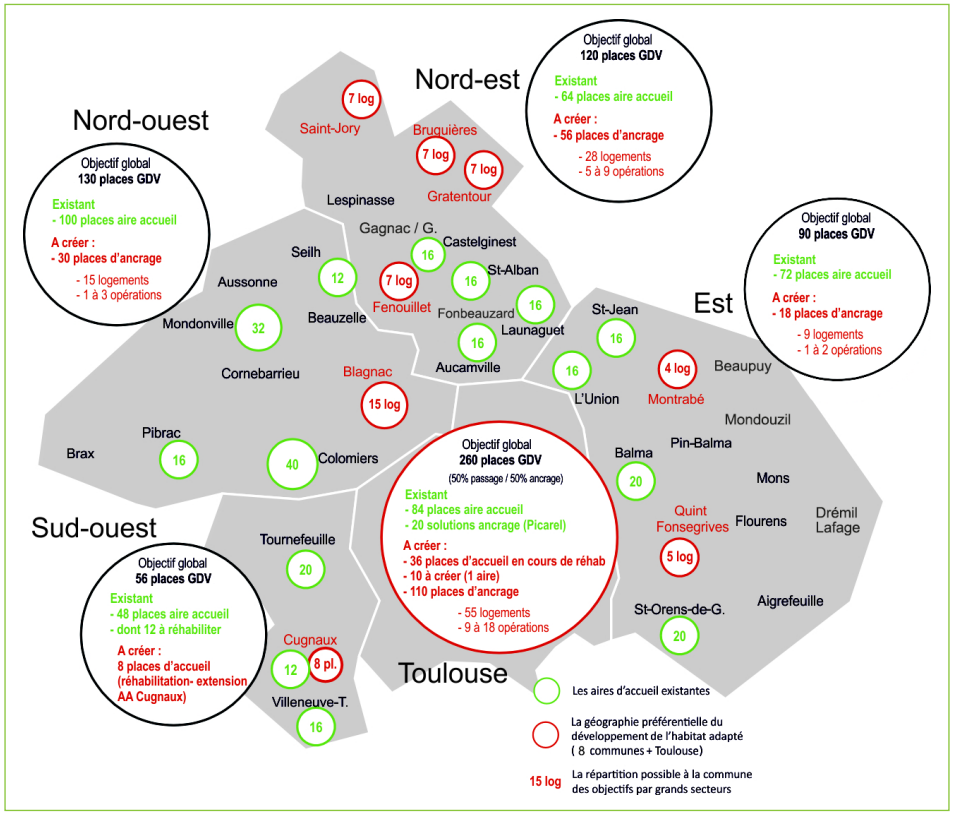
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux, et 40 % dans le secteur de centralité, pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

ERL 20 chemin des Ambrits : 50 % de logements locatifs sociaux.

ERL 2 chemin des Ambrits : 100 % de logements locatifs sociaux.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B13 - Cugnaux



toulouse métropole

# CUGNAUX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 20 100 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 2,8 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 24 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 15 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

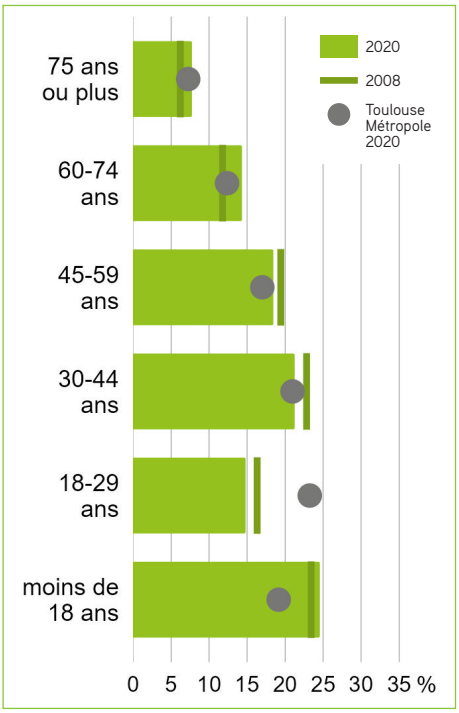
### Caractéristiques des ménages

| | | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 19 870 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 26 600 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 330 € | 25 100 € |
| | ensemble | 23 980 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 15 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 34 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 24 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 28 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

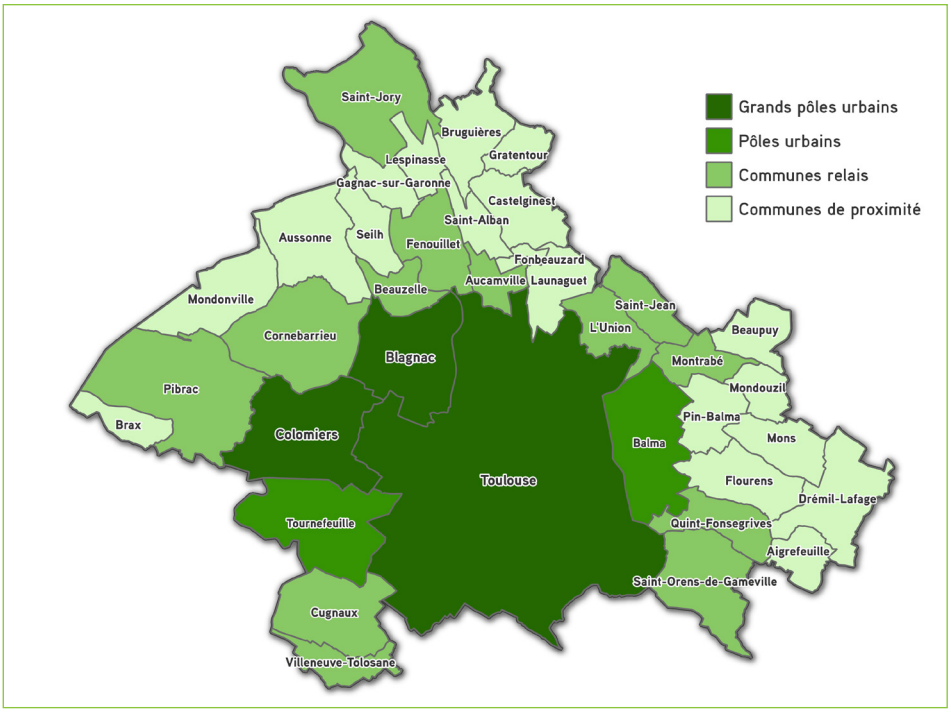
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CUGNAUX**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Cugnaux

Située en première couronne au sud de l'agglomération, la commune est limitrophe de Toulouse et de Portet-sur-Garonne, ce qui lui confère une forte attractivité résidentielle et économique. Elle accueille l'aéroport de Francazal et le projet de Campus dédié aux mobilités innovantes et décarbonées. Le réseau de transports en commun a été récemment renforcé avec la mise en service du Linéo 11. La ville de Cugnaux dispose d'un patrimoine historique particulièrement riche et d'une large gamme d'équipements et de services à la population.

# CUGNAUX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Cugnaux présente un parc de logements plutôt récent, diversifié et globalement en bon état. Les logements dans certains quartiers, comme dans l'ancienne cité ouvrière située avenue de Francazal (issue de la vente de logements sociaux) appelleraient cependant des travaux d'amélioration. La commune compte près de 200 copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures. La rénovation du parc de logements sociaux du quartier prioritaire de la politique de la ville Vivier Maçon doit être poursuivie. La rénovation, y compris énergétique, du parc de logements existants, l'optimisation de son usage, notamment par la lutte contre la vacance structurelle de certains logements, l'amélioration de sa qualité sont au cœur du projet communal.
La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants : massification de la rénovation globale et performante du bâti, requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville... Ces interventions visent à permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Cugnaux | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 2 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 13 % | 17 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 22 % | 47 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 29 % | 28 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 34 % | 7 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 52 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 41 % | 68 % |
| Individuel | 59 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CUGNAUX**

## HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle.
Dans les QPV non conventionnés avec l'ANRU, les orientations en termes de programmation doivent respecter le SPL à savoir 0% minimum de logements locatifs sociaux, l'objectif étant d'introduire de la diversité sociale par une diversité de programmation habitat.

### Période de construction

| | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 4 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 17 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 13 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 32 % | 20 % |
| après 2005 | 32 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

### Copropriétés*

| | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 198 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 30 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 30 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 35 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 4 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

### Résidences dédiées

| | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 3 | 83 | 14 % | 86 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

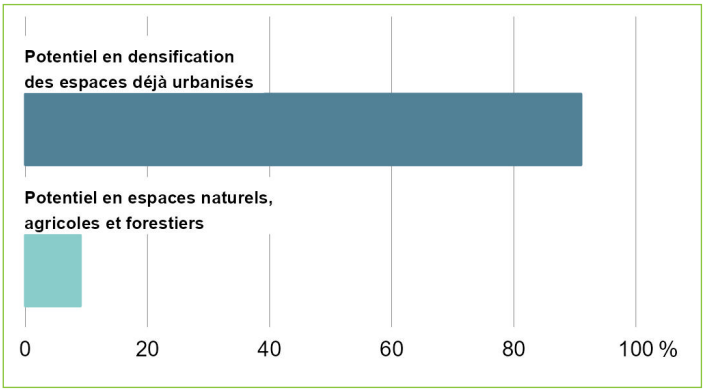
# CUGNAUX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**165 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 252 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 224 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Cugnaux | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 30 | 35 à 40 m² |
| T2 | | 45 à 50 m² |
| T3 | 45 | 65 à 70 m² |
| T4 | 25 | 80 à 90 m² |
| T5 et plus | | 95 m² min |

Source : Toulouse Métropole 2023.

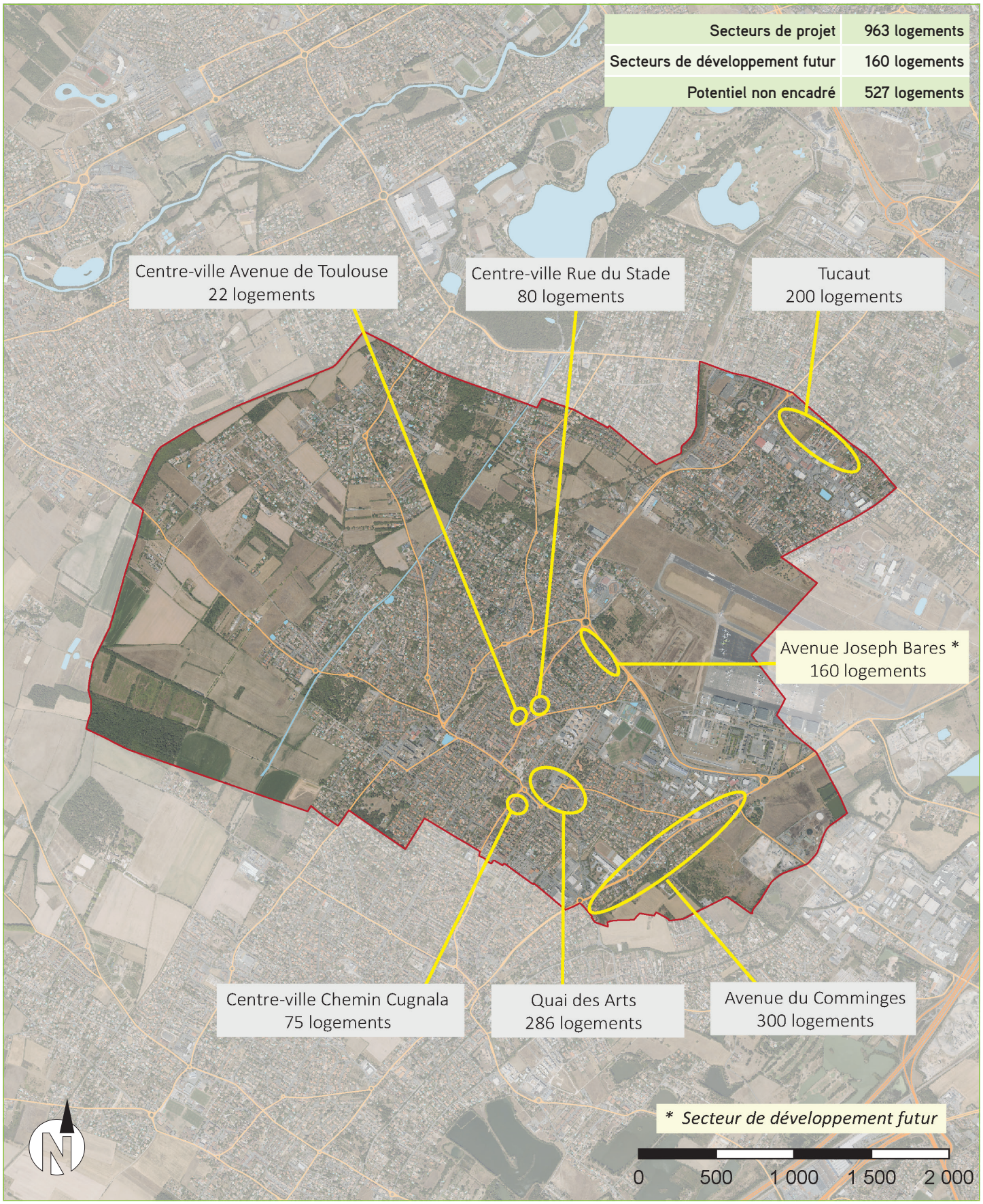
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter, au desserrement des ménages, ainsi qu'à toutes les situations sociales, dans un principe de mixité : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Cugnaux souhaite renforcer l'offre de logements locatifs sociaux en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville Vivier Maçon, en proposant de la mixité sociale au palier et une offre d'accession sociale à la propriété. La commune souhaite également proposer des typologies variées de logements et des formes d'habitat attractives à destination des jeunes, à proximité du linéo, et des ménages, ceci afin de favoriser le parcours résidentiel des familles sur le territoire de Cugnaux et, ainsi, limiter leur départ vers des communes de 2e couronne et au-delà.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **CUGNAUX**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

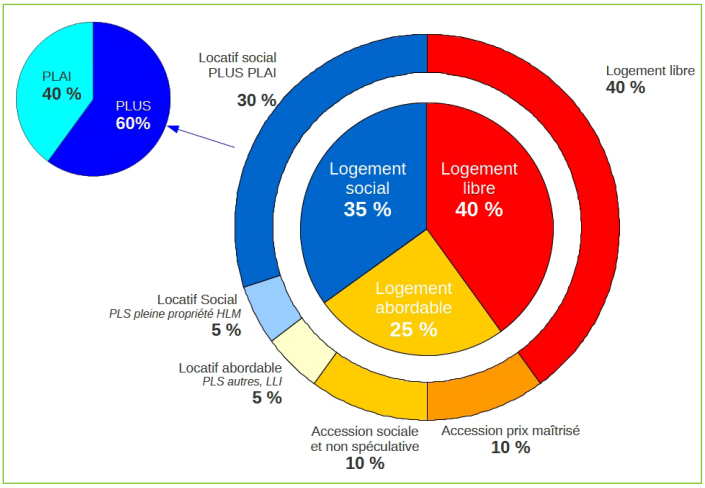



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# CUGNAUX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Cugnaux, particulièrement pour les grands logements (type 4 et 5), avec une forte proportion de demandes de mutation au sein du parc social dans la commune.
L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 3 972 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 126 | 2 878 |

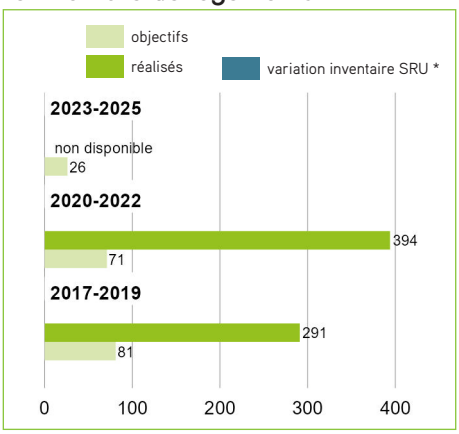
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Cugnaux | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 1778 | 83 997 |
| Taux SRU | 20,46 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 395 | 14 494 |

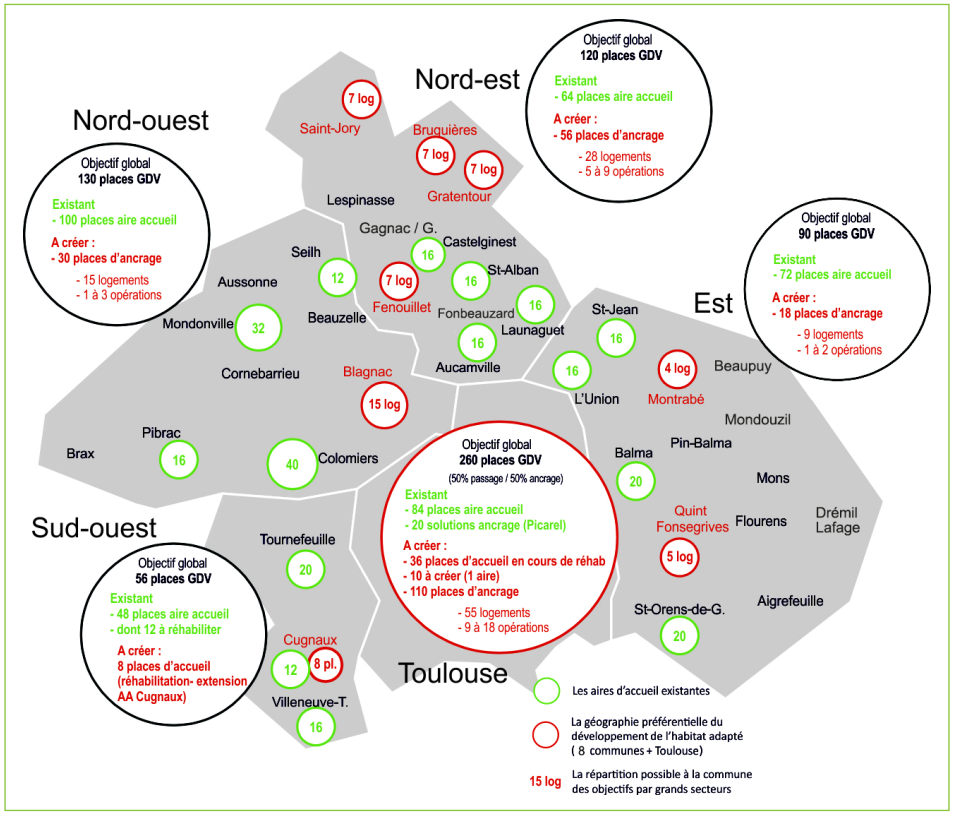
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs.
Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Sud-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | **56 places** |
| Places existantes | **48 places** |
| Places à créer | **8 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# CUGNAUX FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 8 logements ;

* minimum 0 % de logements locatif social en QPV ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B14 – Drémil-Lafage



toulouse métropole

# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 2 649 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,6 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 21 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 9 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 6 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

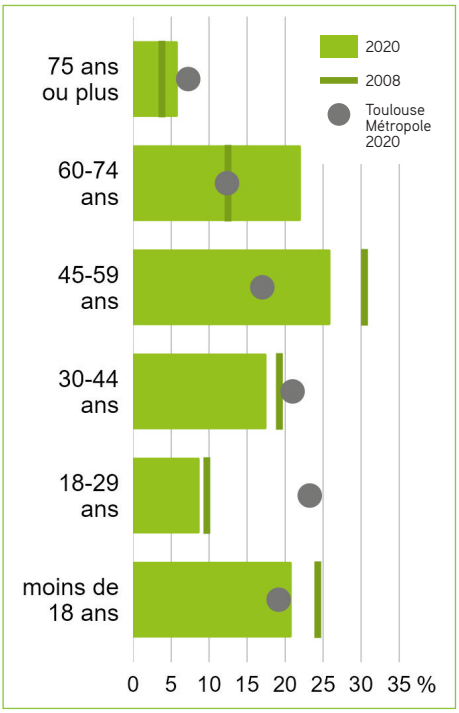
### Caractéristiques des ménages

| | | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 30 720 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 30 000 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,4 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 21 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 37 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 36 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 5 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

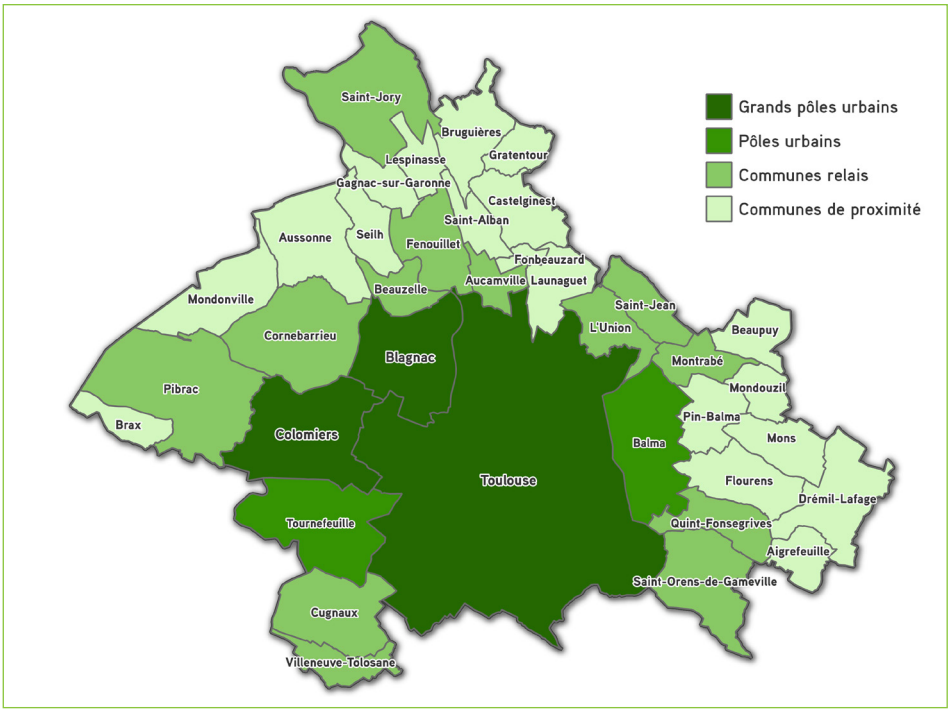
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **DRÉMIL-LAFAGE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Drémil-Lafage

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Drémil-Lafage constitue l'une des entrées est de l'agglomération par la route de Castres. Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole. Elle est constituée de trois noyaux villageois distincts (Drémil, Lafage et Montauriol), assez éloignés les uns des autres, entre lesquels des liaisons douces pourraient être créées.

Très attachée à son caractère de « village », avec une desserte limitée en transports en commun, la commune envisage un développement urbain modéré, en recentrant d'abord son urbanisation autour du village central.

# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Drémil-Lafage présente un parc de logements de grande taille, récent, à dominante pavillonnaire et globalement en bon état.
La poursuite des dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des logements (concourant à une meilleure qualité d'usage) et de leur environnement (par le traitement et la végétalisation des extérieurs). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Drémil-Lafage | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 2 % | 8 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 9 % | 47 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 29 % | 42 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 60 % | 3 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 84 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 11 % | 68 % |
| Individuel | 89 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# DRÉMIL-LAFAGE

| Période de construction | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 8 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 7 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 36 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 26 % | 20 % |
| après 2005 | 21 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 5 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 40 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 20 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 40 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

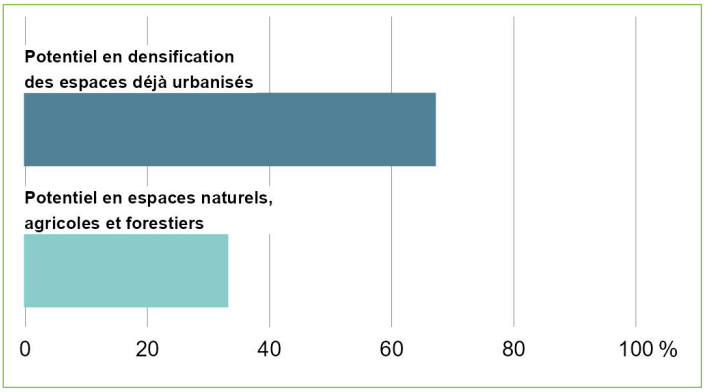
# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**11 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2025.

### Dynamique de construction

| | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 14 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 14 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Drémil-Lafage | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

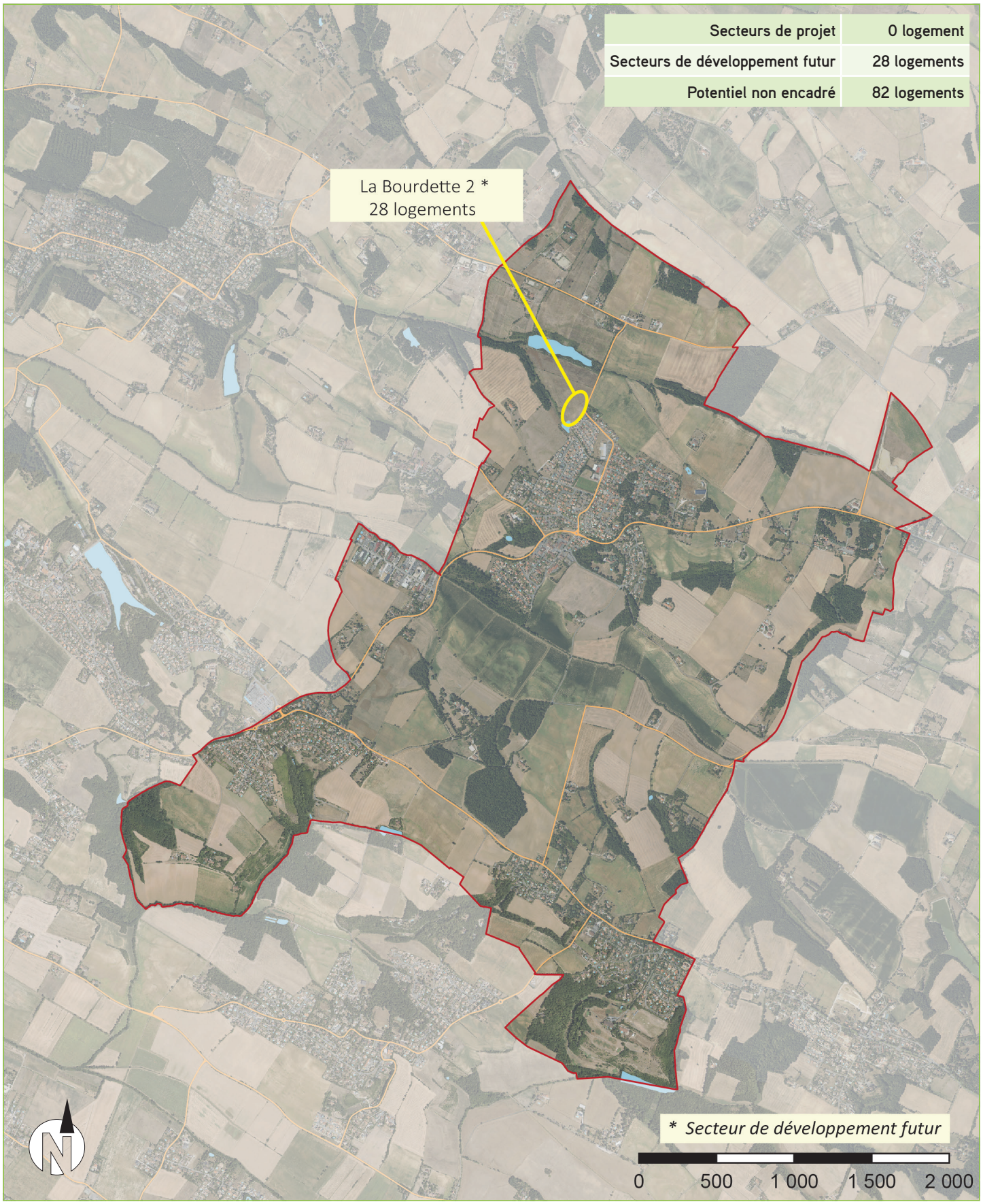
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Drémil-Lafage souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des petits logements collectifs à proximité des aménités, pour loger les petits ménages (personnes seules ou couples sans enfants) fortement représentés dans la population, ainsi que les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre dans la commune.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **DRÉMIL-LAFAGE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

| | |
|---|---|
| Logements locatifs sociaux | **15 % minimum** |
| Logements abordables | **Pas de préconisation** |
| Logements libres | **Pas de préconisation** |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 82 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 1 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

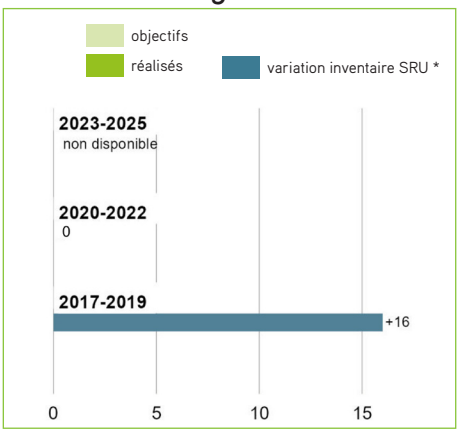
| | Drémil-Lafage | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 38 | 83 997 |
| Taux SRU | 3,49 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

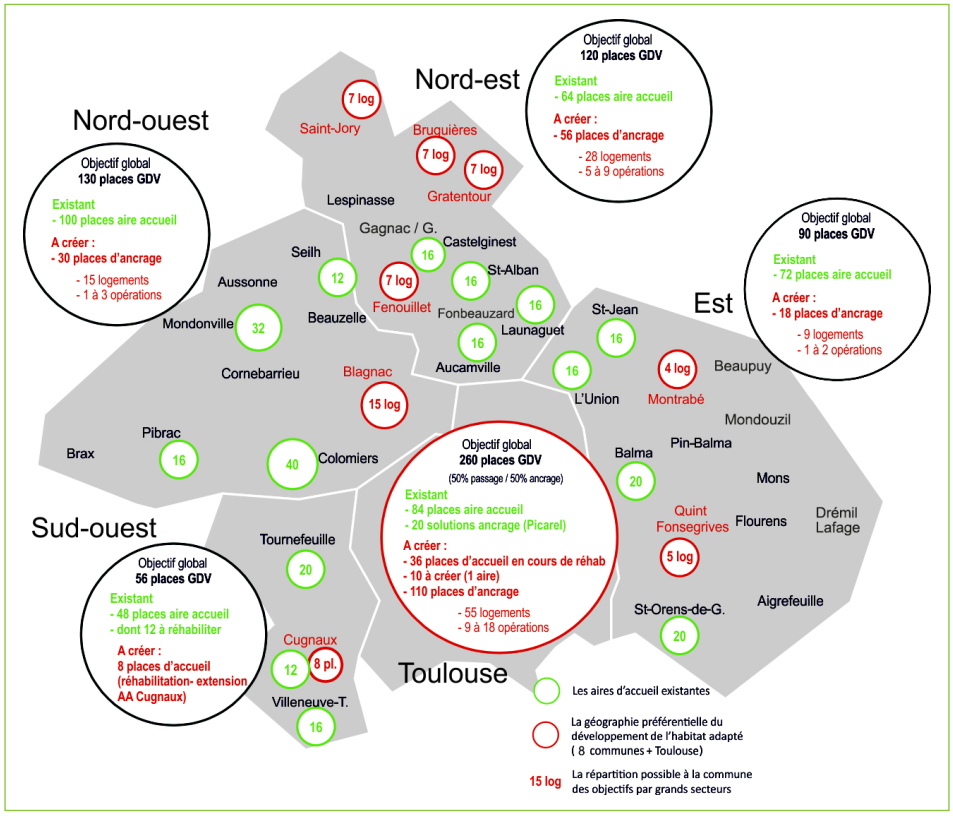
Avec un niveau de population proche de 3 000 habitants, la commune de Drémil-Lafage souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété. Une demande locative sociale s'exprime sur la commune, émanant notamment de personnes âgées et de jeunes actifs.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

| SPL Secteur à Pourcentage de Logements | ERL Emplacement Réservé Logement | OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|---|---|
| Pas de SPL dans la commune. | Pas d'ERL dans la commune. | |

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

| | | |
|---|---|---|
| Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.<br>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains. | Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux. | Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.<br>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). |



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B15 - Fenouillet



toulouse métropole

# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 5 462 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 24 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 14 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

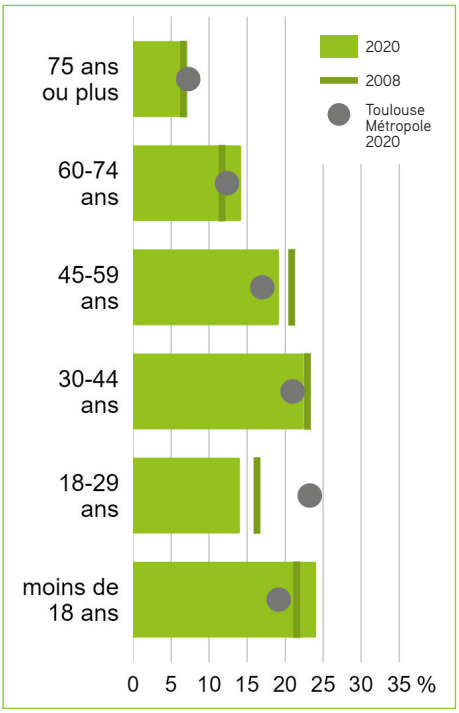
### Caractéristiques des ménages

| | | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 090 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 23 920 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 050 € | 25 100 € |
| | ensemble | 22 940 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 14 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 35 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 23 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 26 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 14 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

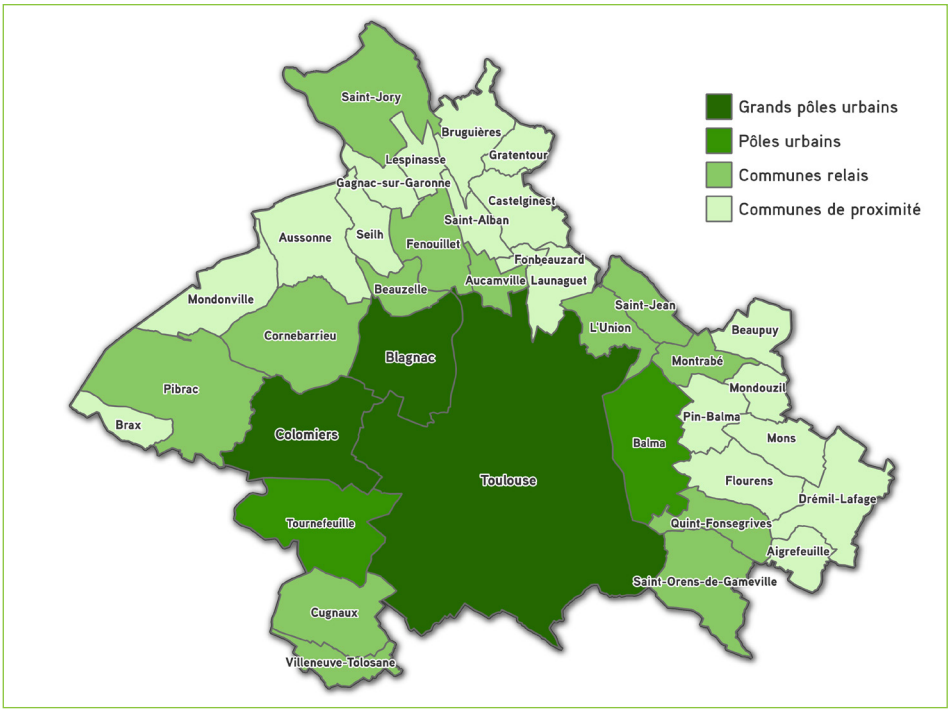
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FENOUILLET**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Fenouillet

Située à une dizaine de kilomètres au nord de Toulouse, en première couronne de l'agglomération, la commune de Fenouillet est bordée par la M820 à l'est et traversée par la M64.
La commune s'étend dans la plaine toulousaine, avec une zone inondable importante qui contraint son développement. Elle bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole. La zone commerciale de Fenouillet est desservie par le Linéo 10.
La partie est de la commune, séparée de la partie ouest par le canal et la voie ferrée, est pour Fenouillet un secteur à fort enjeu stratégique, notamment à proximité du futur pôle gare.
Sur la partie ouest, la municipalité souhaite apporter des réponses à l'attractivité de la commune, notamment pour les jeunes ménages, avec la ZAC de Piquepeyre, et en portant un projet à plus long terme d'espace de loisirs dans la zone verte du Bocage.

# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Fenouillet présente un parc de logements assez récent, majoritairement pavillonnaire mais assez diversifié dans les formes et les typologies de logements et globalement en bon état. Néanmoins, des besoins en amélioration, notamment énergétique, dans le parc privé individuel et dans le parc locatif social sont identifiés, les copropriétés privées, récentes, ne présentant pas de difficultés majeures. Environ 30 logements, identifiés (selon la source LOVAC) comme vacants depuis plus de 2 ans, mériteraient une action ciblée pour rénover et remobiliser ce parc.

La poursuite des dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Fenouillet | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 14 % | 19 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 23 % | 39 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 30 % | 33 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 32 % | 8 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 58 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 37 % | 68 % |
| Individuel | 62 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FENOUILLET**

| Période de construction | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 10 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 16 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 10 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 26 % | 20 % |
| après 2005 | 35 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 39 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 38 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 18 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 38 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 5 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 0 | 0 % | 0 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 62 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

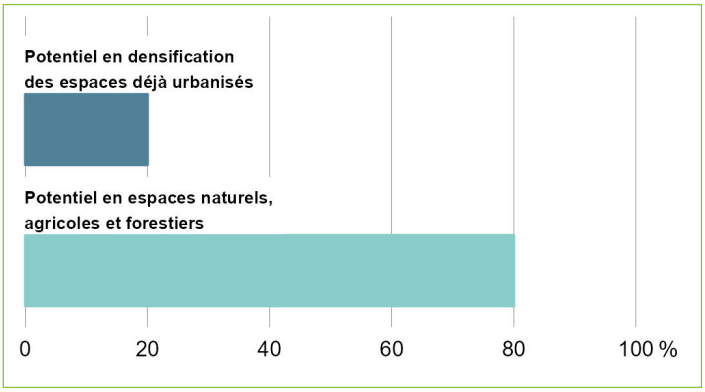
# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**68 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 65 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 37 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Fenouillet | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 5 | pas de préconisation |
| T2 | 30 | |
| T3 | 40 | |
| T4 | 25 | |
| T5 et plus | | |

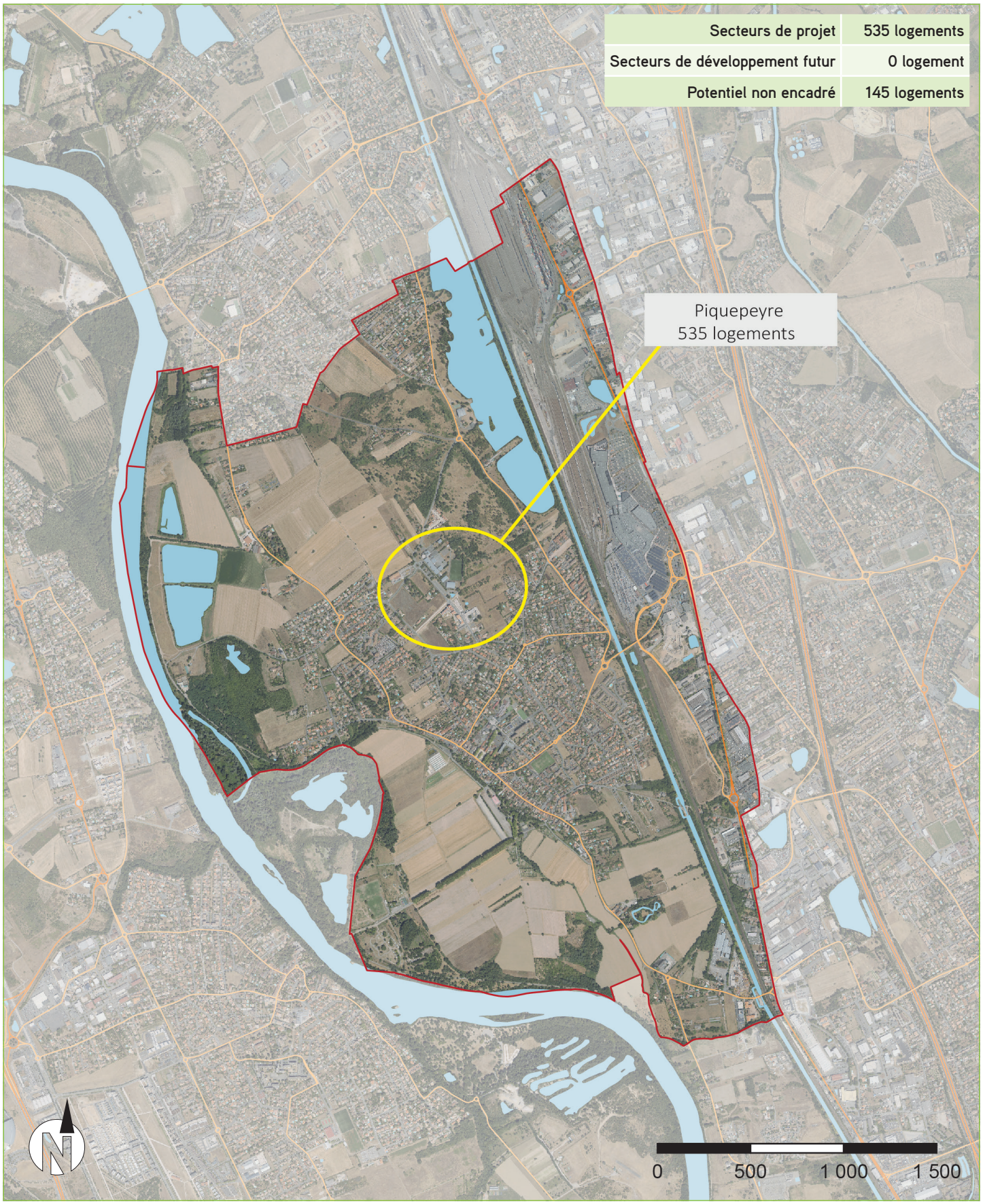
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans ce sens, la production de petits logements dans la ZAC de Piquepeyre permet de diversifier l'offre de la commune, notamment sur les logements de types 2 et 3, en location comme en accession à la propriété, nécessaires à certains parcours résidentiels, notamment de personnes âgées recherchant un logement plus petit après la vente de leur pavillon.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FENOUILLET**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

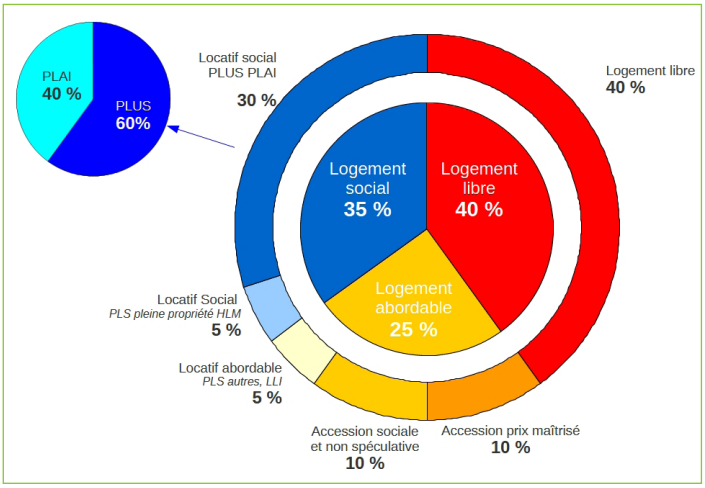



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 776 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 43 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Fenouillet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 502 | 83 997 |
| Taux SRU | 19,46 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 143 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

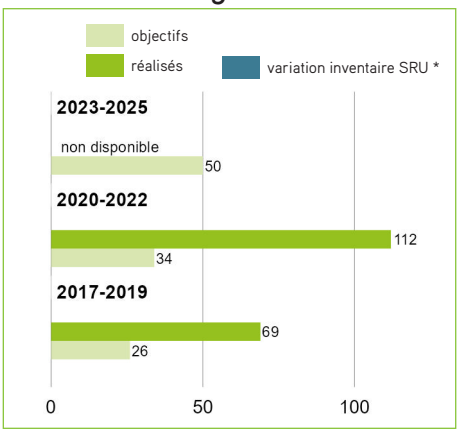
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La commune de Fenouillet enregistre une croissance de son taux de logements sociaux et une diversification récente de ce parc avec la livraison de petits logements locatifs sociaux dans la ZAC Piquepeyre. Grâce à cette offre de petits logements, des mutations au sein du parc social se sont réalisées, libérant des grands logements sous-occupés par des ménages âgés et favorisant ainsi les parcours résidentiels.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

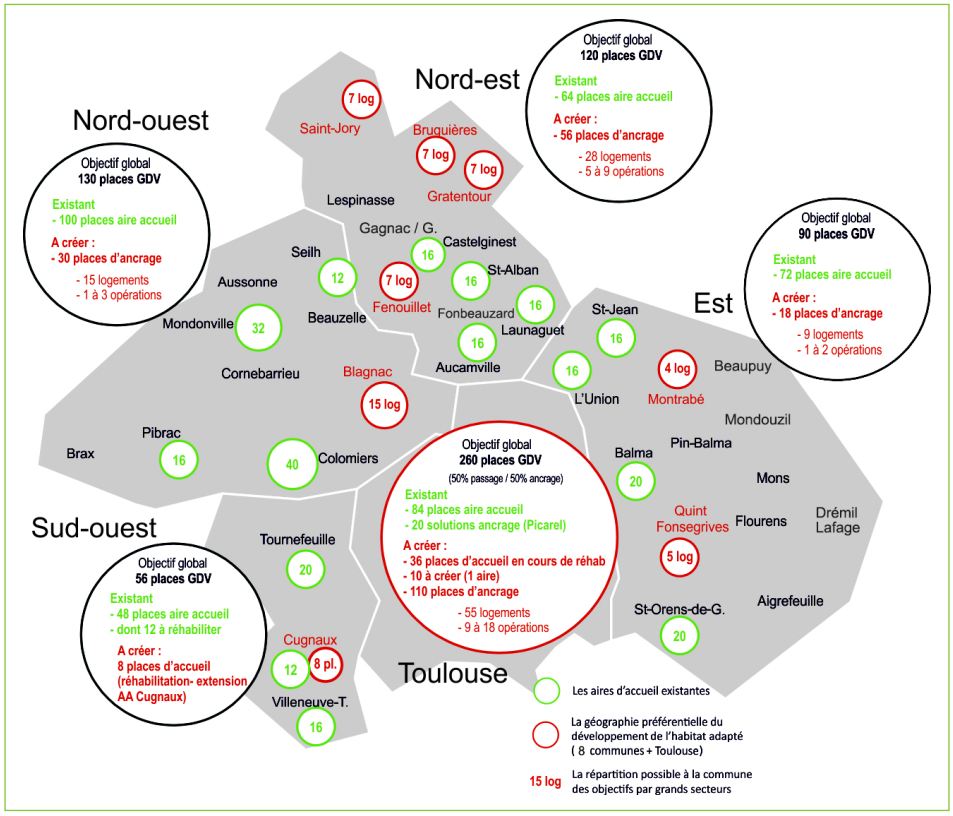
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | **120 places** |
| Places existantes | **64 places** |
| Places à créer | **56 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B16 - Flourens



toulouse métropole

# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 2 048 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 26 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 8 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 9 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

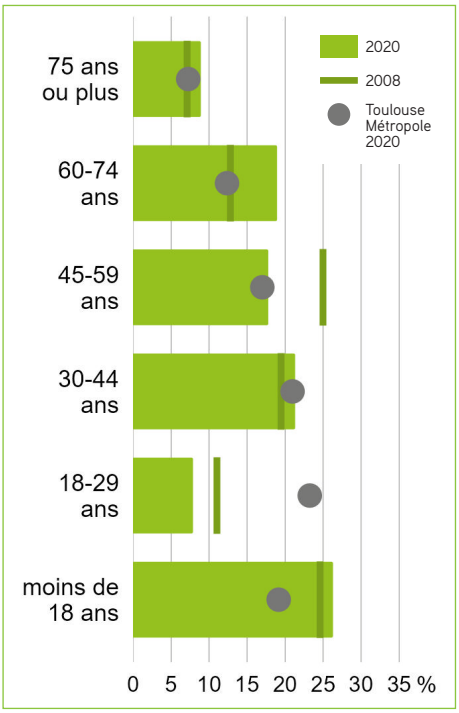
### Caractéristiques des ménages

| | | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | s | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 29 110 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,4 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 25 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 29 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 35 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

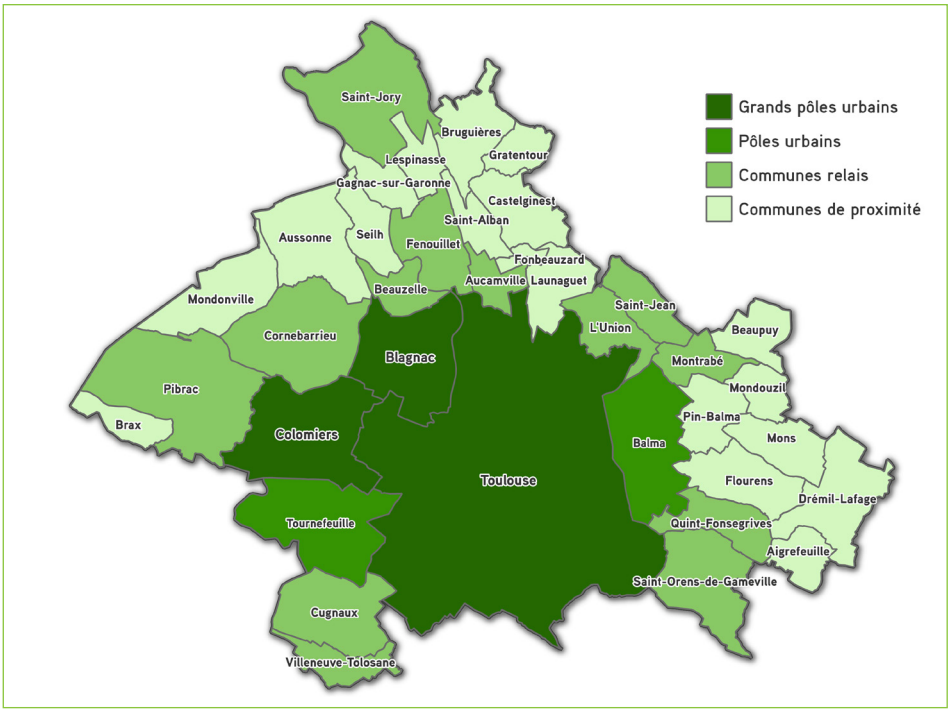
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FLOURENS**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Flourens

Située à une dizaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Flourens est un peu à l'écart des flux de circulation. Elle est reliée aux communes voisines (Balma, Pin-Balma, Mons, Drémil-Lafage, Mondouzil) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales, que la commune souhaite compléter par des liaisons douces.
Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, Flourens se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole.
La commune envisage un développement urbain modéré.

# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Flourens présente un parc de logements plutôt récent, très majoritairement pavillonnaire et constitué de grands logements. Ce parc est globalement en bon état.
La poursuite des dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Flourens | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 3 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 5 % | 18 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 9 % | 35 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 28 % | 31 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 55 % | 16 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 77 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 14 % | 68 % |
| Individuel | 86 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FLOURENS**

| Période de construction | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 9 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 10 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 32 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 19 % | 20 % |
| après 2005 | 28 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 7 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 43 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 29 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 29 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 31 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | 1 | 25 | 0 % | 100 % | 0 % |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

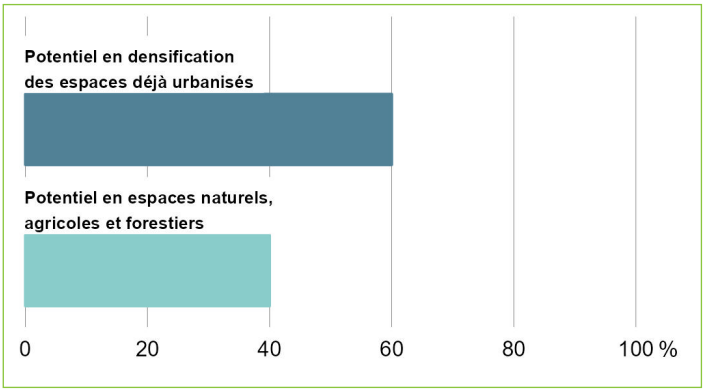
# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**10 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 8 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 10 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Flourens | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 5 | 35 à 40 m² |
| T2 | 40 | 40 à 50 m² |
| T3 | 40 | 50 à 70 m² |
| T4 | 10 | 75 à 90 m² |
| T5 et plus | 5 | 95 m² min |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Flourens souhaite continuer à diversifier l'offre de logements, en y intégrant de petits collectifs, de l'habitat individuel en bande et des petits logements, à prix et loyers abordables, afin de favoriser l'accueil ou le maintien dans la commune de jeunes ménages et de familles, y compris monoparentales. De plus, compte-tenu du vieillissement de la population de la commune, des solutions de cohabitation intergénérationnelles favorisant l'entraide et le lien social seront recherchées.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FLOURENS**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

| | |
|---|---|
| Logements locatifs sociaux | **25 % minimum** |
| Logements abordables | **Pas de préconisation** |
| Logements libres | **Pas de préconisation** |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 174 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 5 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

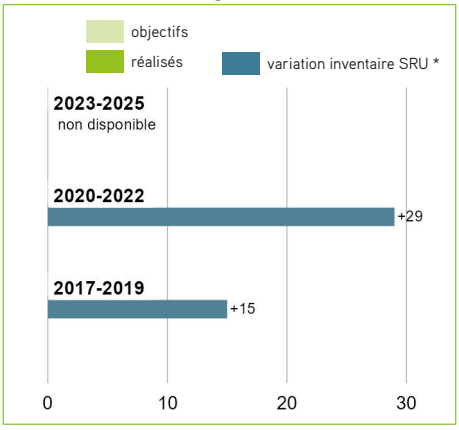
| | Flourens | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 114 | 83 997 |
| Taux SRU | 14,60% | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

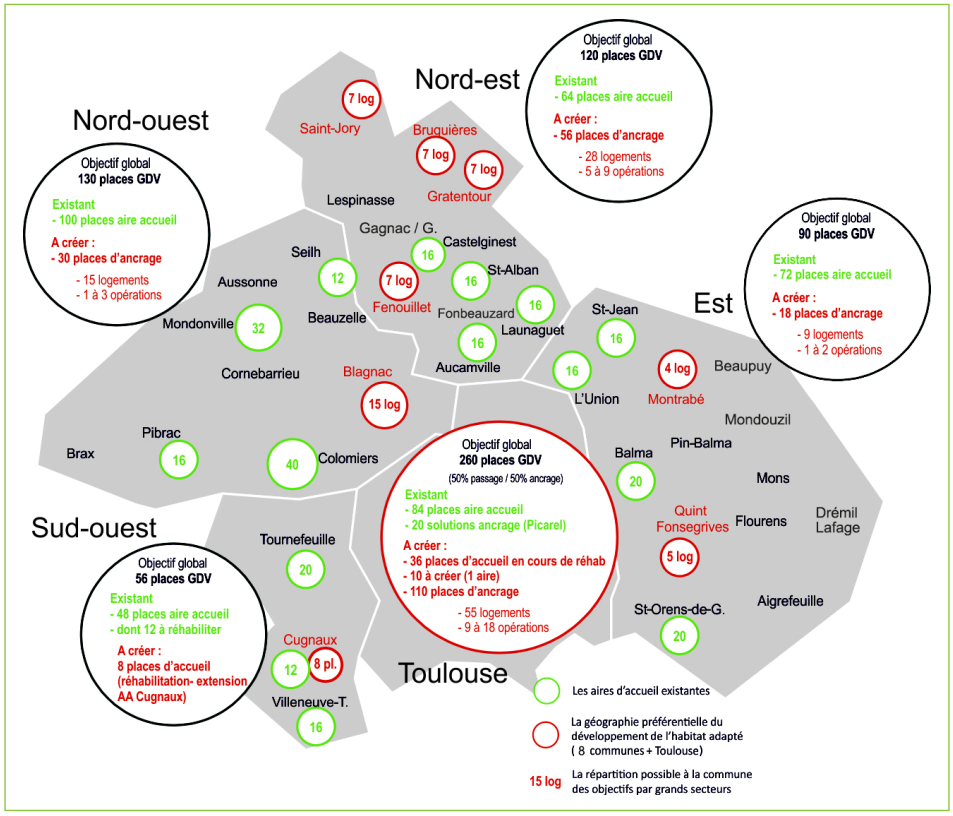
Bien que non concernée par l'article 55 de la loi SRU, la commune de Flourens souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par une offre de logements sociaux, en locatif comme en accession à la propriété. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

| SPL Secteur à Pourcentage de Logements | ERL Emplacement Réservé Logement | OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|---|---|
| Pas de SPL dans la commune. | Pas d'ERL dans la commune. | |

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

| | | |
|---|---|---|
| Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.<br>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains. | Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux. | Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.<br>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). |



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B17 - Fonbeauzard



toulouse métropole

# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 2 993 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,1 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 20 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 14 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

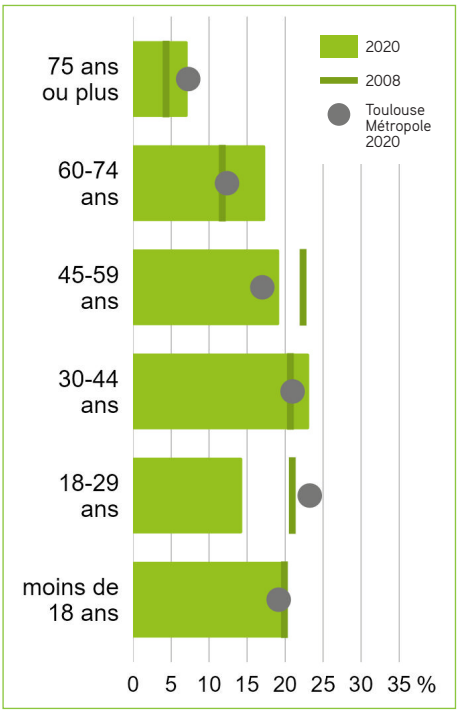
### Caractéristiques des ménages

| | | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 240 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 23 890 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 210 € | 25 100 € |
| | ensemble | 23 240 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 11 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,1 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 38 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 27 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 23 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

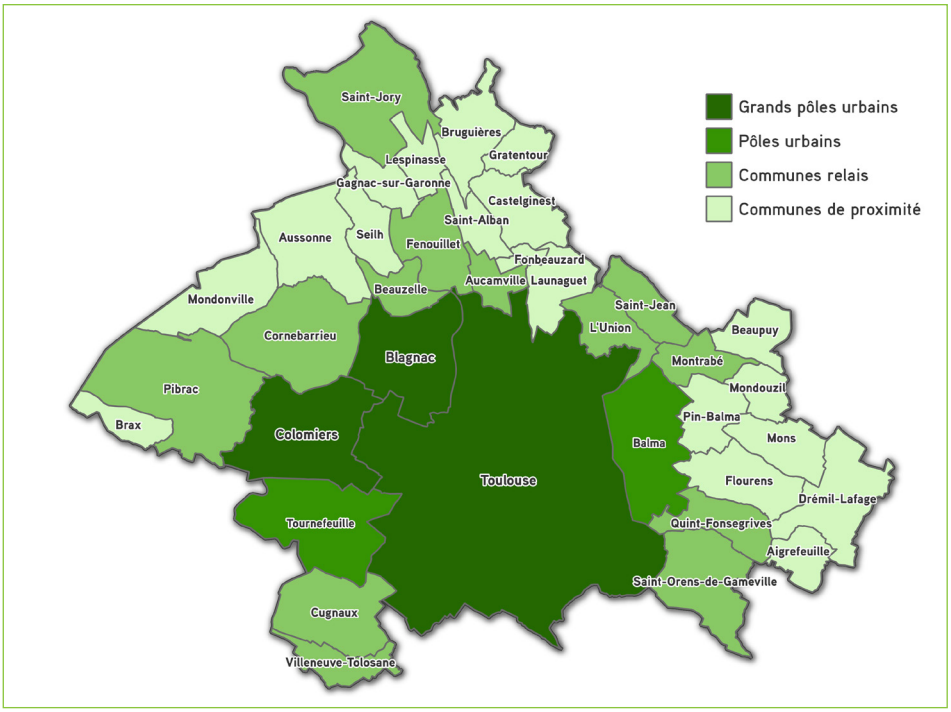
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FONBEAUZARD**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Fonbeauzard

Située à une dizaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Fonbeauzard est connectée au réseau d'agglomération par la M4 à l'ouest et la M15 à l'est. Scindée en deux parties par la vallée de l'Hers, la commune bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, avec une zone inondable. Elle se caractérise par sa vocation plutôt résidentielle et envisage un développement urbain modéré, contraint par un potentiel foncier très faible, tant pour l'habitat que pour une extension des zones d'activité.

# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Fonbeauzard présente un parc de logements assez récent, majoritairement pavillonnaire, mais assez diversifié. Ce parc est globalement en bon état. L'amélioration énergétique des logements anciens, notamment individuels construits dans les années 1980, serait cependant nécessaire.

La poursuite des dynamiques de réhabilitation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Fonbeauzard | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 2 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 22 % | 17 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 32 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 32 % | 31 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 28 % | 18 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 60 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 38 % | 68 % |
| Individuel | 62 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# FONBEAUZARD

| Période de construction | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 3 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 7 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 24 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 23 % | 20 % |
| après 2005 | 42 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 30 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 37 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 20 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 37 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 7 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

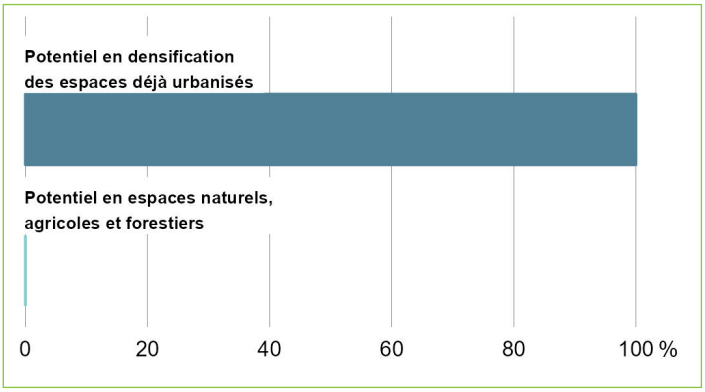
# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**20 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 49 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 44 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Fonbeauzard | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 5 | 30 m² min |
| T2 | 40 | 45 m² min |
| T3 | 45 | 65 m² min |
| T4 | 10 | 80 m² min |
| T5 et plus | 0 | pas de préconisation |

Source : Toulouse Métropole 2023.

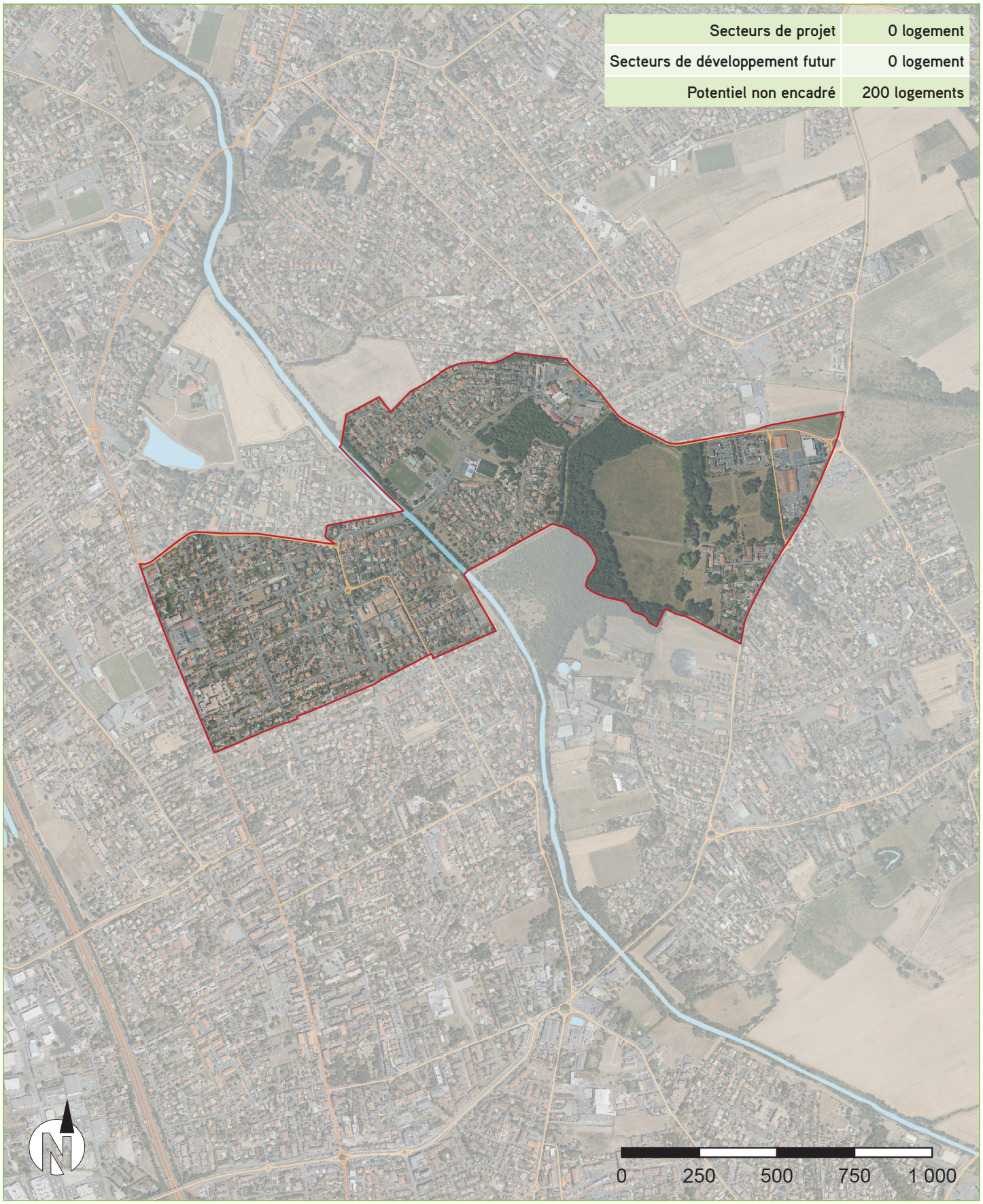
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Du fait d'un taux de propriétaires âgés important et d'effectifs scolaires à consolider, les logements à produire doivent permettre le renouvellement de la population de la commune par des jeunes ménages familiaux.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **FONBEAUZARD**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

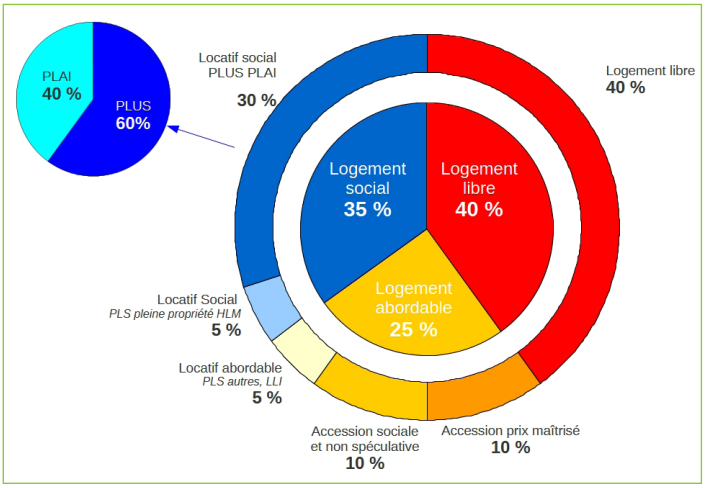



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Fonbeauzard souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H.
La commune ayant dépassé 3 000 habitants, elle doit intégrer au moins 35 % de logements locatifs sociaux dans sa production globale, afin d'éviter de devoir faire face à un rattrapage brutal s'il n'est pas anticipé, lorsque la commune atteindra 3 500 habitants.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 867 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 17 | 2 878 |

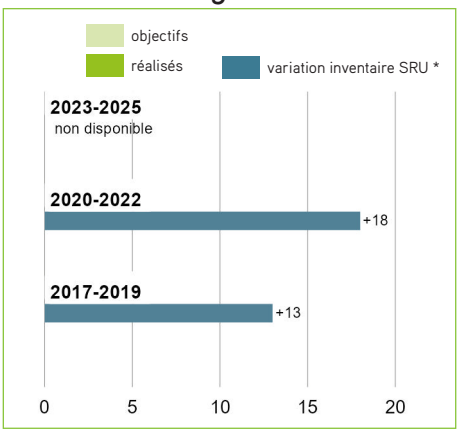
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Fonbeauzard | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 133 | 83 997 |
| Taux SRU | 8,52 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

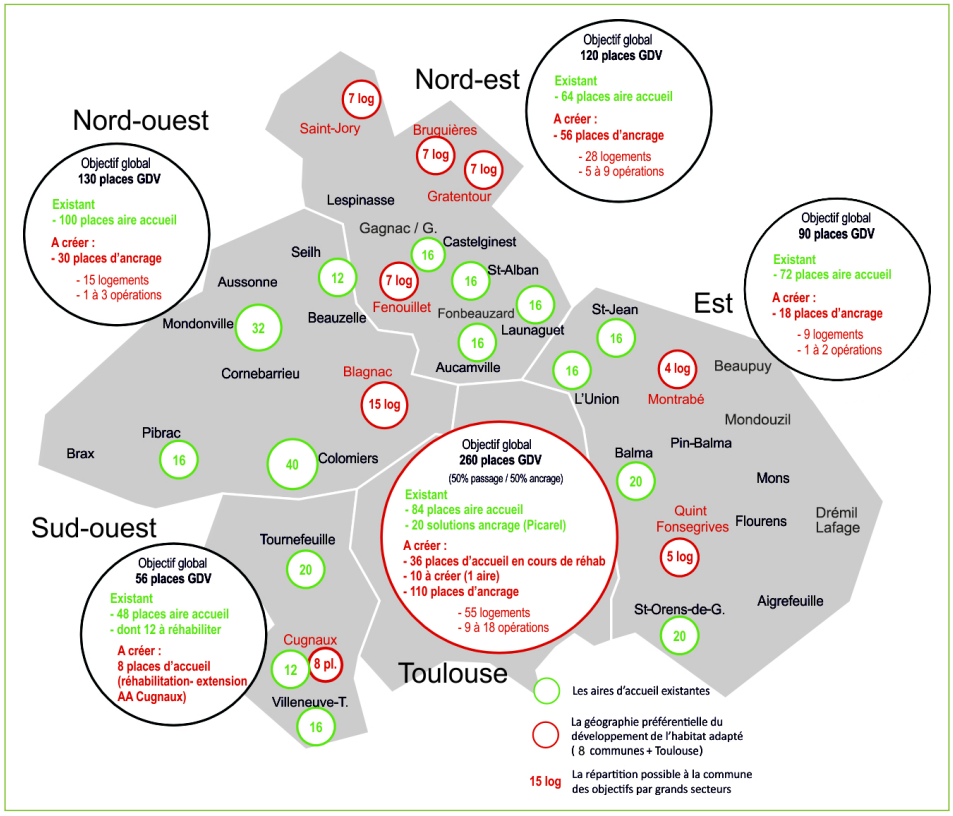
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | **120 places** |
| Places existantes | **64 places** |
| Places à créer | **56 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B18 – Gagnac-sur-Garonne



toulouse métropole

# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 3 161 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 19 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 12 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

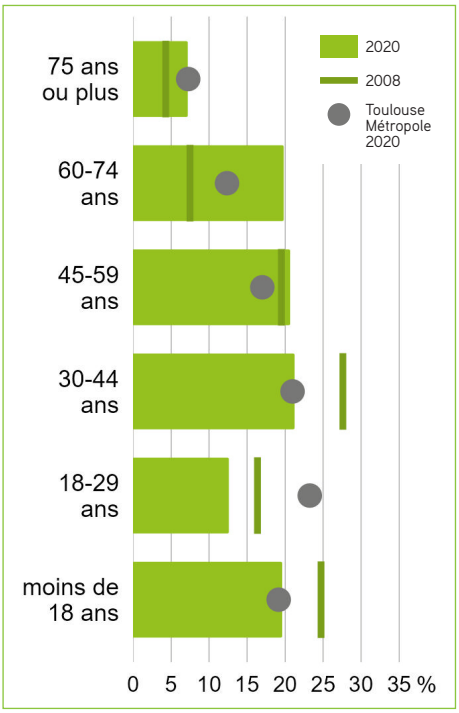
### Caractéristiques des ménages

| | | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 21 000 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 25 640 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 030 € | 25 100 € |
| | ensemble | 25 090 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 9 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,2 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 26 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 34 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 19 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 16 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

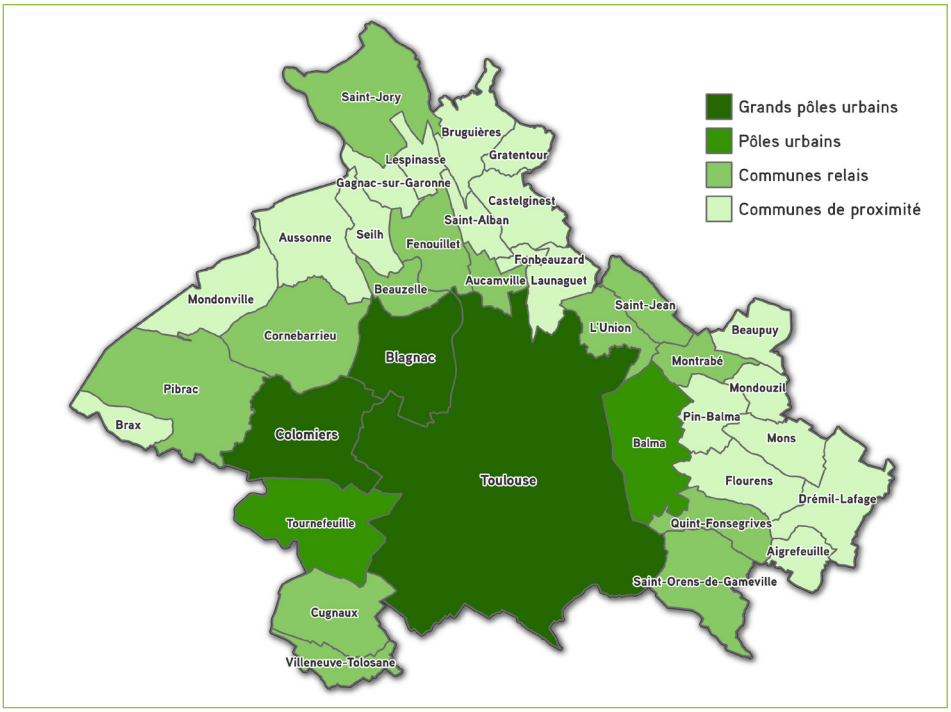
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **GAGNAC-SUR-GARONNE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Gagnac-sur-Garonne

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Gagnac-sur-Garonne est connectée au réseau d'agglomération par la M63 ; cet axe essentiel et très fréquenté relie le secteur nord au secteur nord-ouest, via le pont sur la Garonne, et à l'A62. La commune s'étend sur la première terrasse de la Garonne et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole.
Elle se caractérise par sa vocation plutôt résidentielle et envisage un développement urbain modéré, notamment sur le secteur de l'Espagnoulet. Il s'agit de poursuivre, en les encadrant, une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, complétés par une dynamique modérée d'extension urbaine, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux...

# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Gagnac-sur-Garonne présente un parc de logements récent, en majorité pavillonnaire et globalement en bon état. La rénovation, notamment énergétique, d'une partie du parc de logements individuels construits avant les années 2000 doit être poursuivie.
Ces réhabilitations renforceront l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains).
La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Gagnac-sur-Garonne | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 13 % | 19 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 52 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 29 % | 27 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 40 % | 2 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 67 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 33 % | 68 % |
| Individuel | 67 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# GAGNAC-SUR-GARONNE

| Période de construction | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 7 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 6 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 11 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 38 % | 20 % |
| après 2005 | 36 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 16 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 25 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 12 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 50 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 12 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

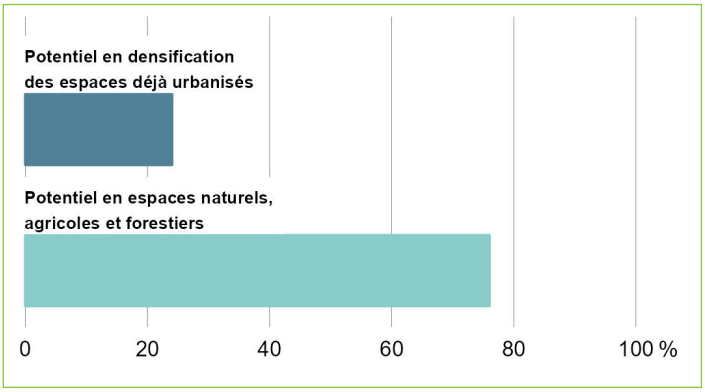
# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**39 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 24 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 20 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Gagnac-sur-Garonne | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 0 | pas de préconisation |
| T2 | 60 | 45 m² min |
| T3 | 30 | 62 m² min |
| T4 | 5 | 80 m² min |
| T5 et plus | 5 | 90 m² min |

Source : Toulouse Métropole 2023.

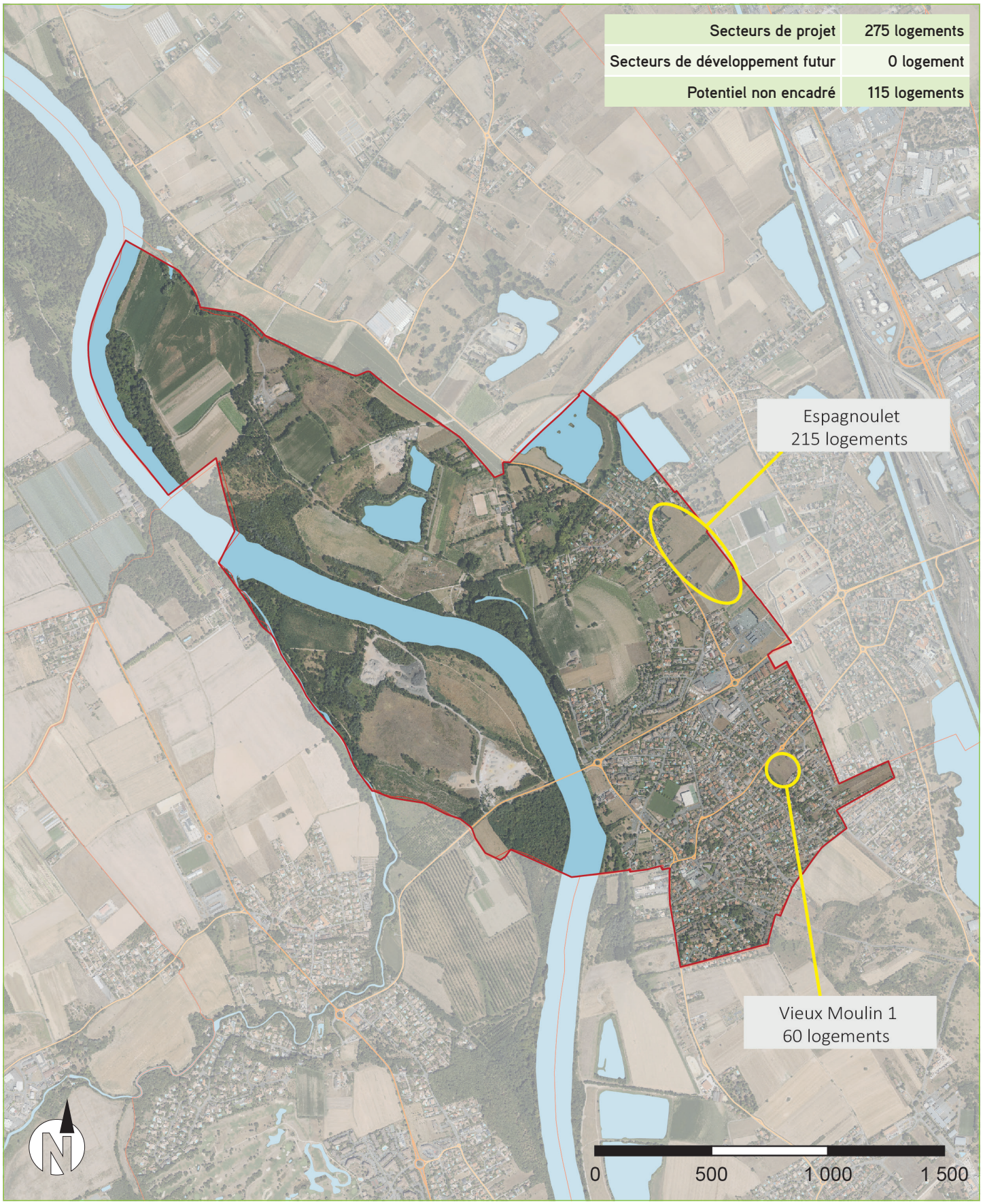
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Dans cet objectif, la commune de Gagnac-sur-Garonne souhaite une production de logements maîtrisée, dans le respect des contraintes liées au risque d'inondation, en mettant l'accent sur le développement du parc de logements sociaux, en particulier les types 2, pour les personnes seules, notamment les seniors, et sur la production de grands logements à prix ou loyers abordables pour accueillir les familles.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# GAGNAC-SUR-GARONNE

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

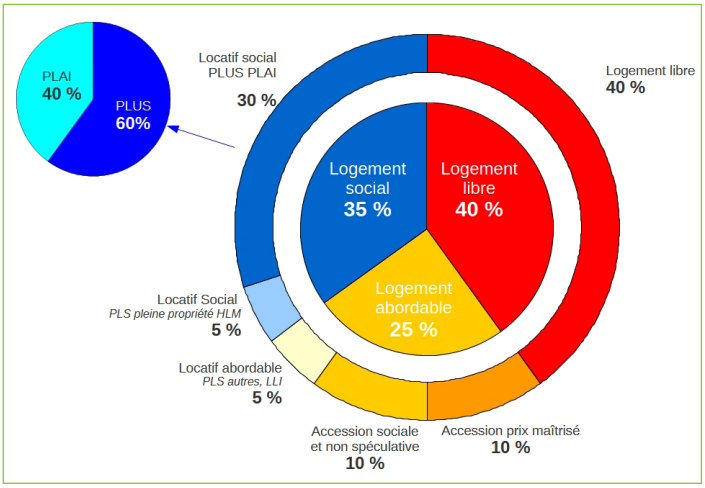



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

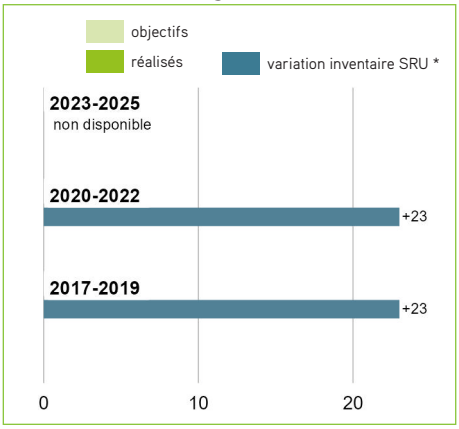
La demande locative sociale est élevée à Gagnac-sur-Garonne et émane pour moitié de ménages déjà installés dans la commune. Une forte part de cette demande (44 %) est également le fait de personnes seules.
Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Gagnac-sur-Garonne souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H. Dans cet objectif, la commune s'inscrit dans une dynamique de diversification de la production de logements et de rattrapage, en exigeant 35 % de logements locatifs sociaux dans chaque nouveau programme immobilier.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 429 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 5 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

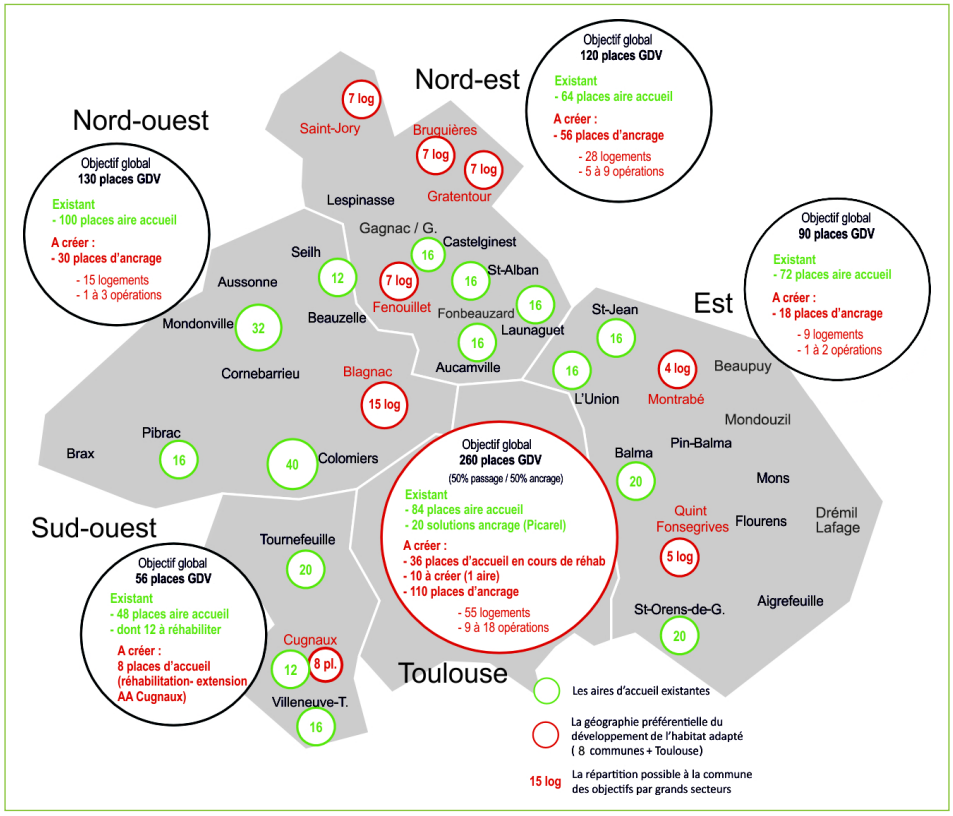
### Situation SRU

| | Gagnac-sur-Garonne | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 128 | 83 997 |
| Taux SRU | 8,57 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE GAGNAC-SUR-GARONNE

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | 120 places |
| Places existantes | 64 places |
| Places à créer | 56 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 8 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B19 - Gratentour



toulouse métropole

# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 4 501 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 4,1 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 24 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 11 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

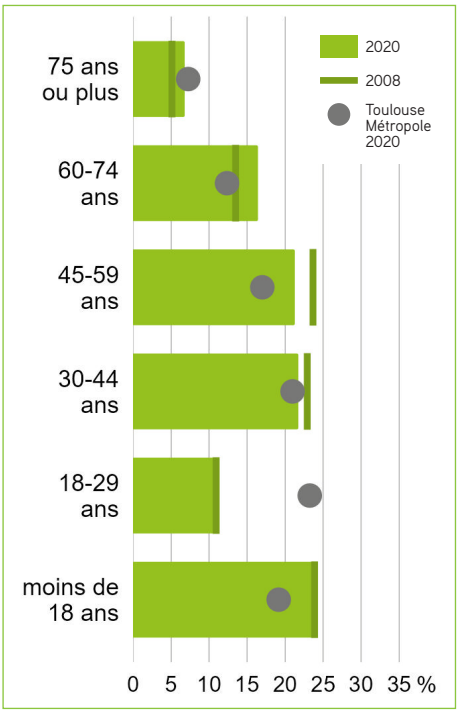
### Caractéristiques des ménages

| | | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 19 980 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 25 750 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 360 € | 25 100 € |
| | ensemble | 25 020 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 9 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 27 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 30 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 29 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 12 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

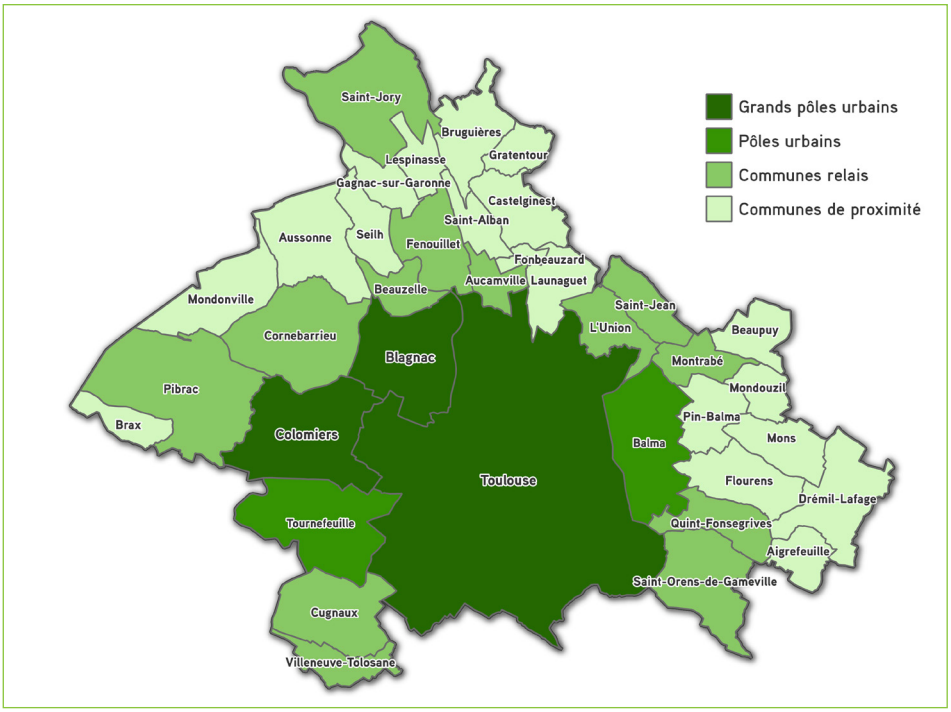
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **GRATENTOUR**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Gratentour

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Gratentour bénéficie d'une bonne accessibilité routière et se caractérise par sa vocation résidentielle. À l'articulation de la vallée de l'Hers et des coteaux, elle bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole.
Il s'agit de poursuivre, en les encadrant, une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux...

# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Gratentour présente un parc de logements récent, à dominante pavillonnaire, mais qui s'est diversifié progressivement et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration, notamment énergétique, sont réalisés spontanément par les propriétaires.
La poursuite de cette dynamique de réhabilitation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Gratentour | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 9 % | 31 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 50 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 31 % | 17 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 42 % | 2 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 66 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 21 % | 68 % |
| Individuel | 79 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# GRATENTOUR

| Période de construction | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 3 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 7 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 22 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 19 % | 20 % |
| après 2005 | 49 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 28 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 25 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 39 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 36 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | 2 | 65 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

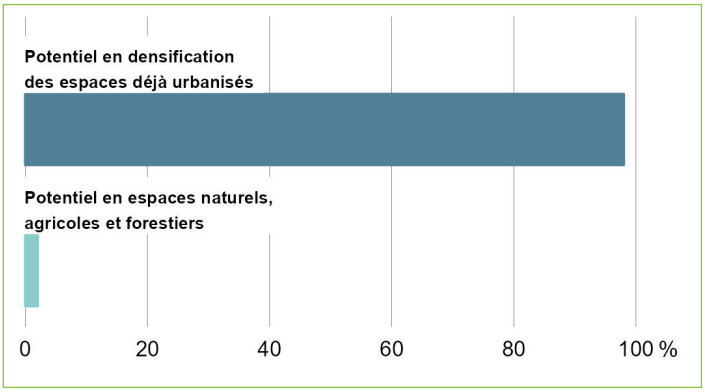
# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**40 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 89 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 62 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Gratentour | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Dans cet objectif, la commune de Gratentour souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des logements à prix et loyers abordables pour les jeunes ménages qui cherchent à s'installer dans la commune, des petits logements collectifs en location, en partie dans le parc social, pour loger les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre dans la commune et des logements locatifs sociaux de grande taille pour les familles, et particulièrement les familles monoparentales.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **GRATENTOUR**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

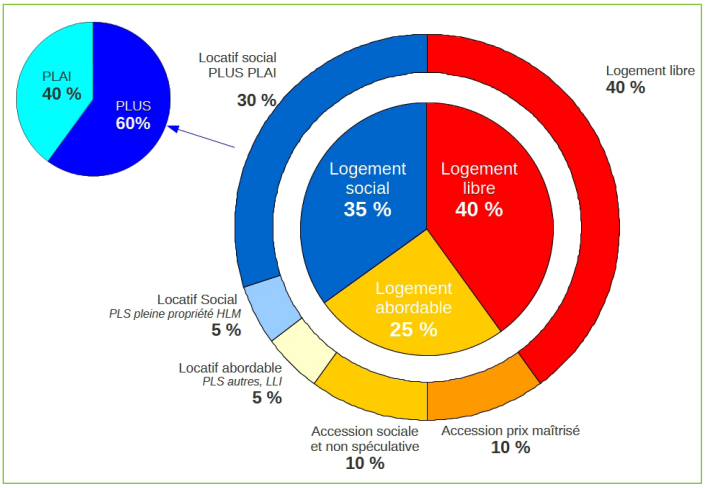



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 485 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 5 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

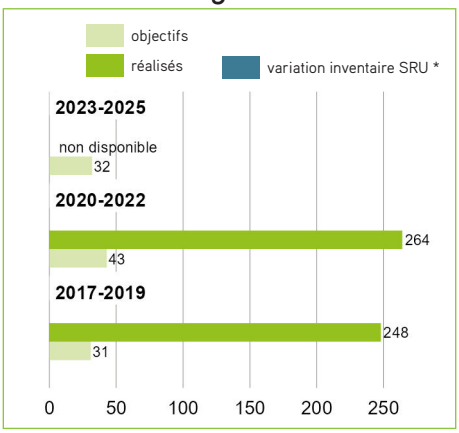
| | Gratentour | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 380 | 83 997 |
| Taux SRU | 18,03 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 147 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

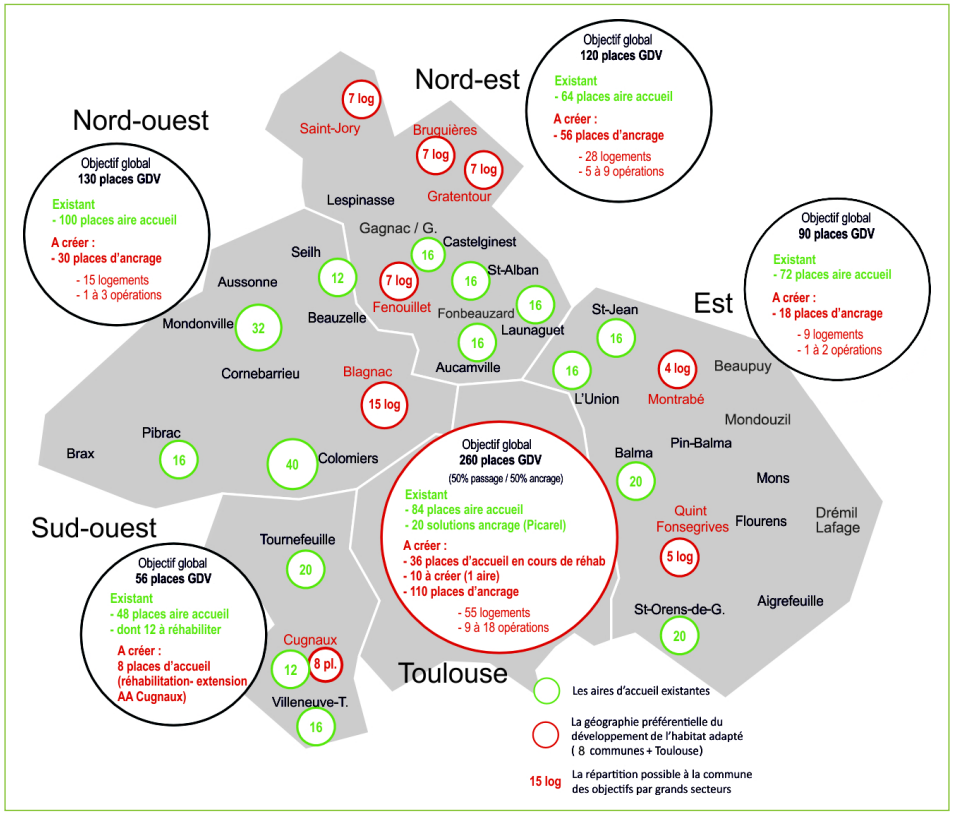
La moitié des demandes locatives sociales est formulée par des ménages déjà installés à Gratentour et émane principalement de personnes seules et de familles monoparentales. La demande est élevée sur les logements de type 3 et les grands logements de type 4 et plus. Le développement de solutions d'accession sociale à la propriété en BRS est envisagé par la commune pour favoriser les parcours résidentiels des ménages.
L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | **120 places** |
| Places existantes | **64 places** |
| Places à créer | **56 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

ERL rue de Maurys : 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

ERL La Gence : 100 % de logements locatifs sociaux.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B20 - Launaguet



toulouse métropole

# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 9 309 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 2,7 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 25 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 16 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 6 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

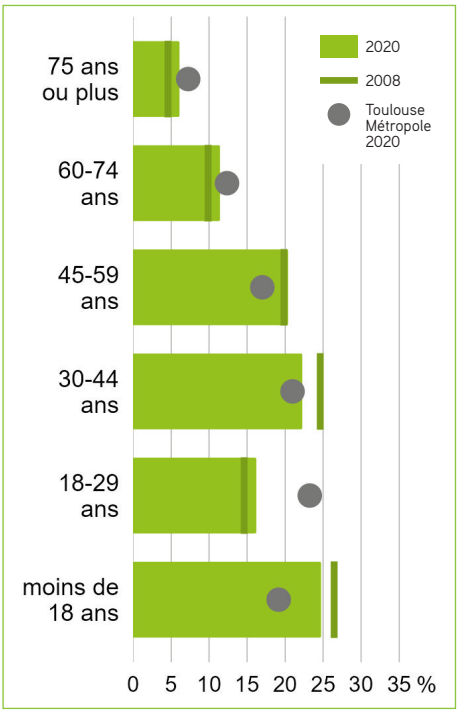
### Caractéristiques des ménages

| | | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 19 720 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 27 140 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 840 € | 25 100 € |
| | ensemble | 23 290 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 14 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 29 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 23 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 32 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 13 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

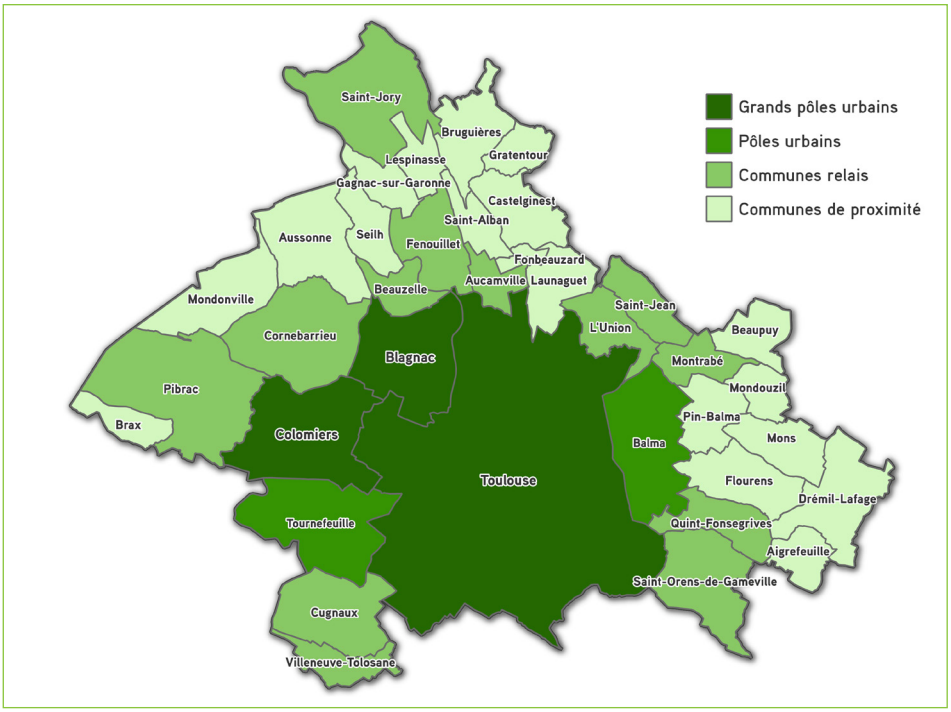
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **LAUNAGUET**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Launaguet

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la ville de Launaguet bénéficie d'une large gamme d'équipements et de services à la population, dans un environnement à dominantes naturelle et agricole, à l'articulation de la vallée de l'Hers et des coteaux.
Sa desserte routière est assurée principalement par la route de Launaguet, connectée au périphérique nord de Toulouse.

# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Launaguet présente un parc de logements récent, majoritairement pavillonnaire, mais qui s'est progressivement diversifié. Ce parc est globalement en bon état mais ses performances énergétiques pourraient néanmoins être améliorées, en particulier dans les lotissements anciens comme la copropriété horizontale des Mirabelles. La commune compte près de 100 copropriétés, dont certaines, issues de la vente HLM, connaissent des difficultés ou des besoins en amélioration thermique. Plusieurs résidences HLM doivent encore être réhabilitées, notamment sur le plan énergétique.

La poursuite des dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous et toutes à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Launaguet | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 15 % | 20 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 21 % | 43 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 31 % | 31 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 32 % | 6 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 53 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 35 % | 68 % |
| Individuel | 65 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **LAUNAGUET**

| Période de construction | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 5 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 13 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 10 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 26 % | 20 % |
| après 2005 | 46 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 98 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 22 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 43 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 30 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 5 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

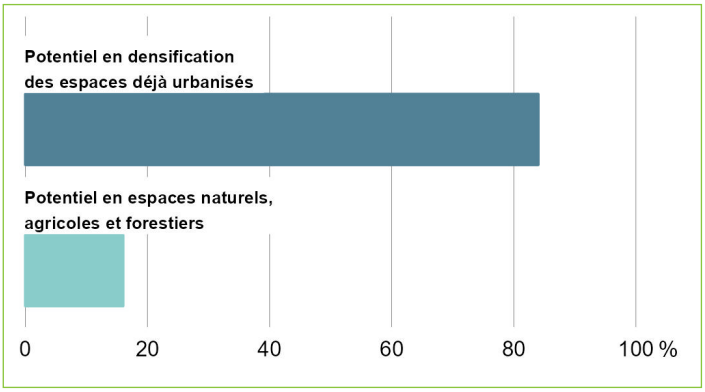
# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**60 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 69 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 89 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Launaguet | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 0 | pas de préconisation |
| T2 | 35 | 51 m² min |
| T3 | 35 | 67 m² min |
| T4 | 30 | 83 m² min |
| T5 et plus | | 98 m² min |

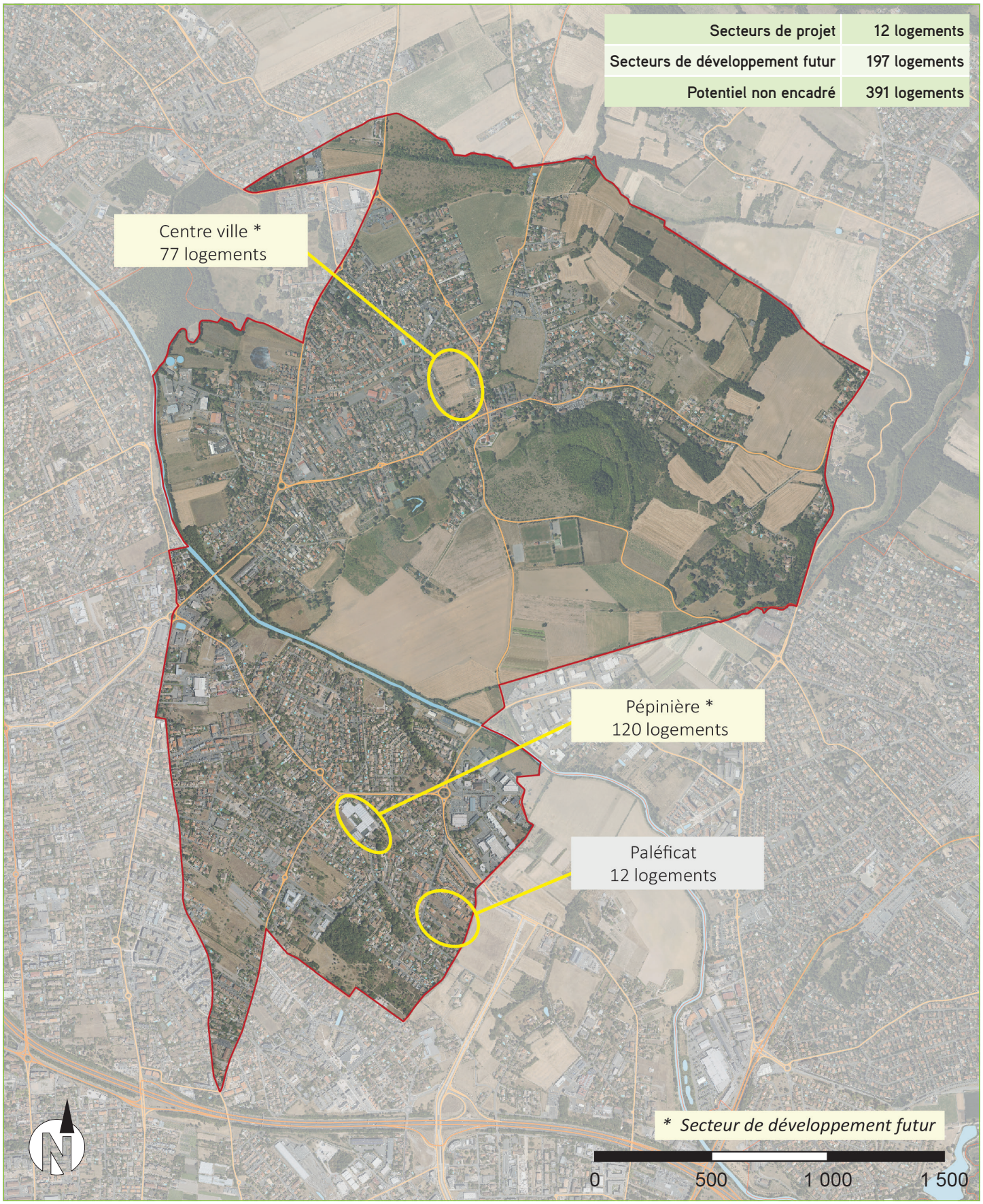
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
La commune souhaite une production de logements maîtrisée, organisée autour de la structuration du cœur de ville, qui permette d'étoffer l'offre de logements locatifs sociaux en privilégiant de petites opérations et en satisfaisant une forte demande dans de bonnes conditions d'intégration urbaine.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **LAUNAGUET**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

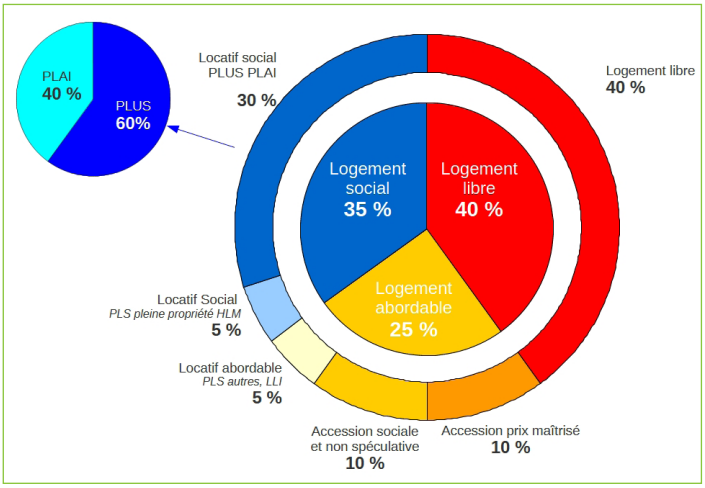



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 2 324 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 66 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Launaguet | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 724 | 83 997 |
| Taux SRU | 17,75 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 296 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

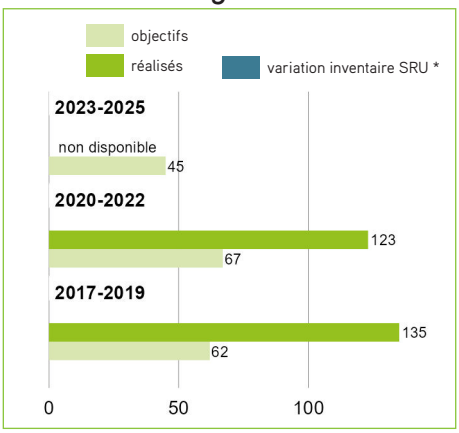
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Launaguet et émane en grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire, en particulier de jeunes ménages décohabitants ou de ménages souhaitant une mutation au sein du parc social. La commune doit répondre à la forte demande des familles, qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 3 et les grands logements (type 4 et plus).

La commune se fixe un objectif global de 40 % de logements locatifs sociaux, 25 % de logements abordables et 35 % de logements libres dans l'offre nouvelle. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à rattraper le nombre de logements sociaux manquants en se fixant un objectif ambitieux de 40 % de logements locatifs sociaux dans chaque opération de logements, supérieur à celui de 35 % majoritairement appliqué dans le reste de la Métropole.

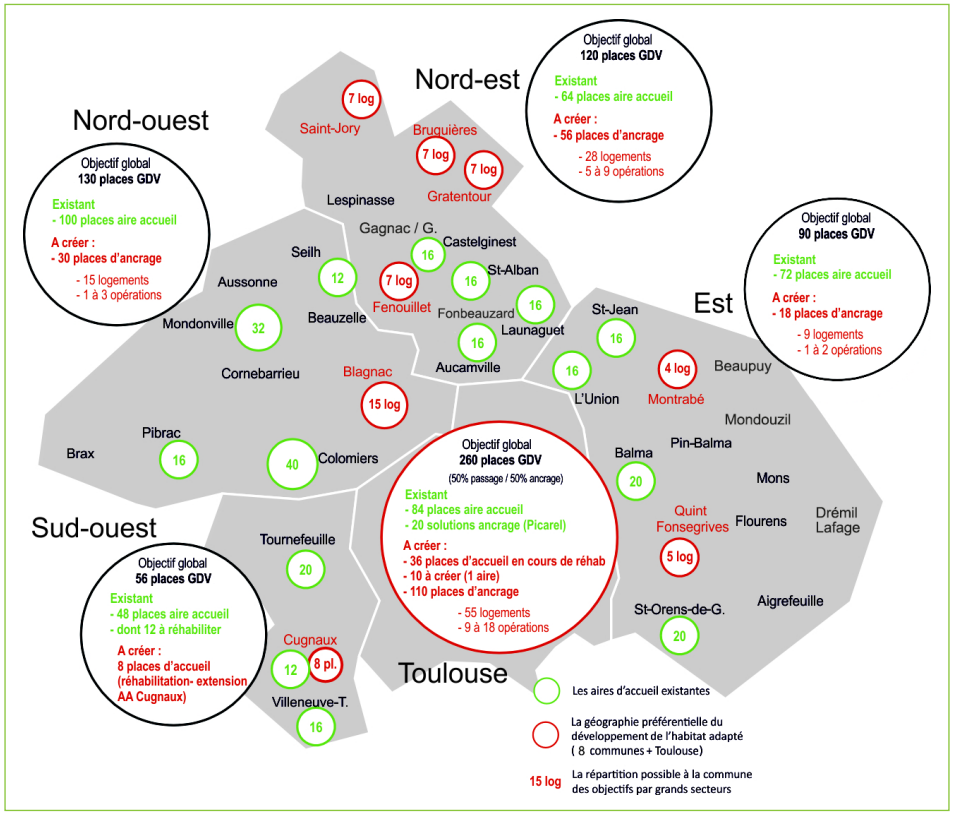
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | **120 places** |
| Places existantes | **64 places** |
| Places à créer | **56 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 40 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 6 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B21 - Lespinasse



toulouse métropole

# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 2 862 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 24 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 13 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 5 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

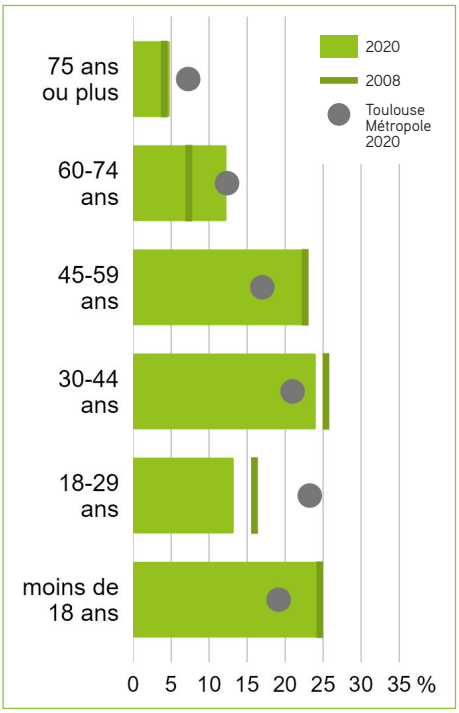
### Caractéristiques des ménages

| | | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 25 420 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 24 570 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 9 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,5 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 24 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 30 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 38 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 6 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

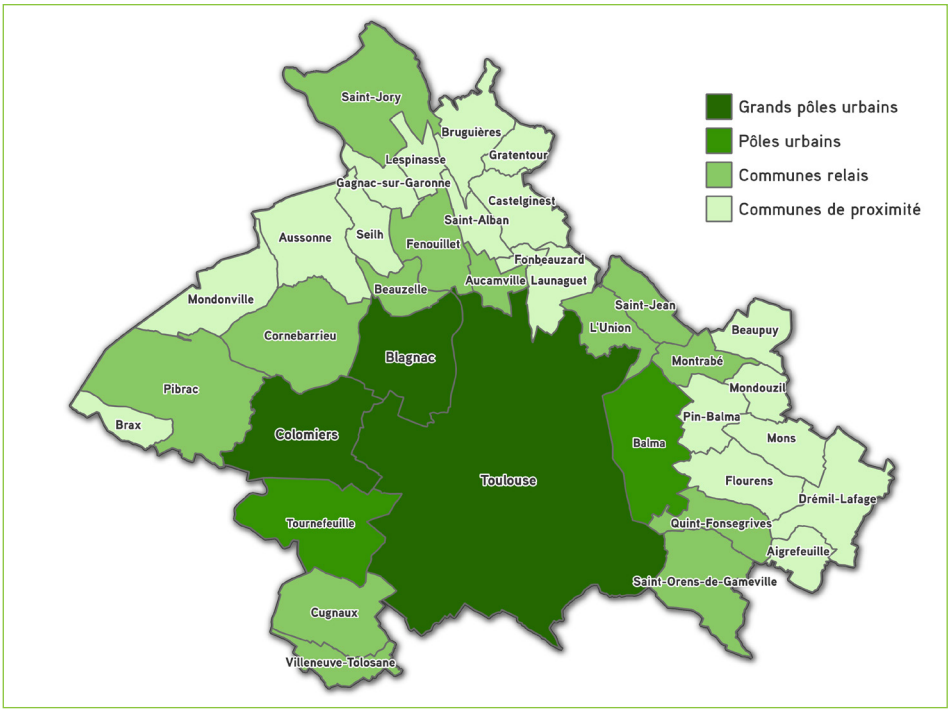
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **LESPINASSE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Lespinasse

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Lespinasse bénéficie d'une bonne accessibilité routière avec la M63 connectée à l'autoroute et la route de Paris (M820). Dans un cadre urbain marqué par la présence de la gare de triage, elle se caractérise par sa vocation plutôt résidentielle, avec un paysage d'agriculture maraîchère spécifique en bord de Garonne.

Le renforcement du centre-ville constitue un enjeu majeur pour Lespinasse, qui organise son développement en conséquence.

Il s'agit de poursuivre, en les encadrant, une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux...

# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Lespinasse présente un parc de logements récent, à dominante pavillonnaire, qui commence à se diversifier et globalement en bon état.
La poursuite des dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Lespinasse | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 8 % | 27 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 19 % | 53 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 36 % | 17 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 35 % | 3 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 71 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 19 % | 68 % |
| Individuel | 81 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **LESPINASSE**

| Période de construction | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 5 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 10 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 20 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 28 % | 20 % |
| après 2005 | 34 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 22 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 36 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 27 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 36 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

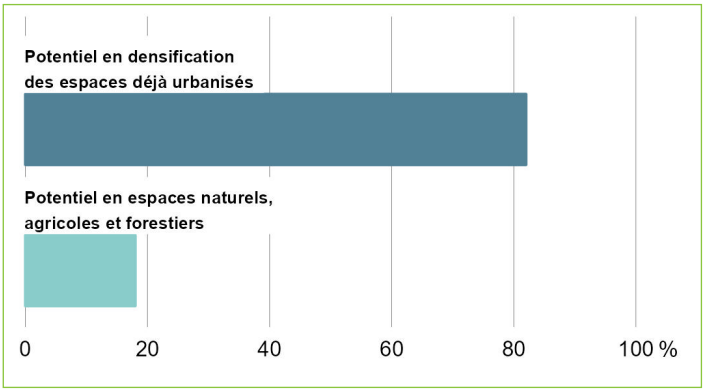
# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**32 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 62 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 37 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Lespinasse | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

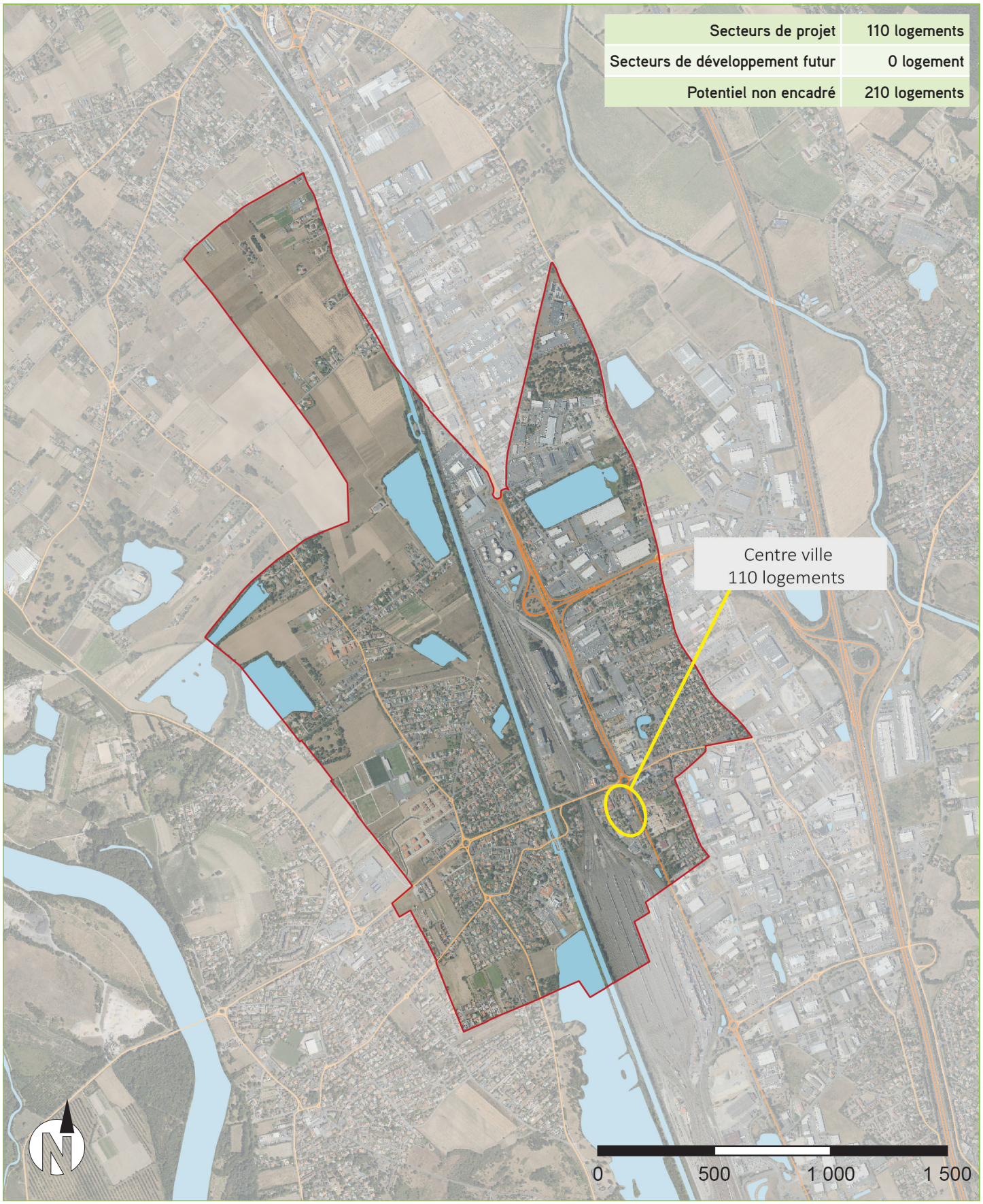
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Lespinasse souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des logements collectifs de type 3 pour les jeunes ménages et les personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison, des logements individuels en bande de types 3 et 4 avec un extérieur, en location ou en accession à la propriété, à prix ou loyers abordables, fortement recherchés par les ménages du territoire.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **LESPINASSE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

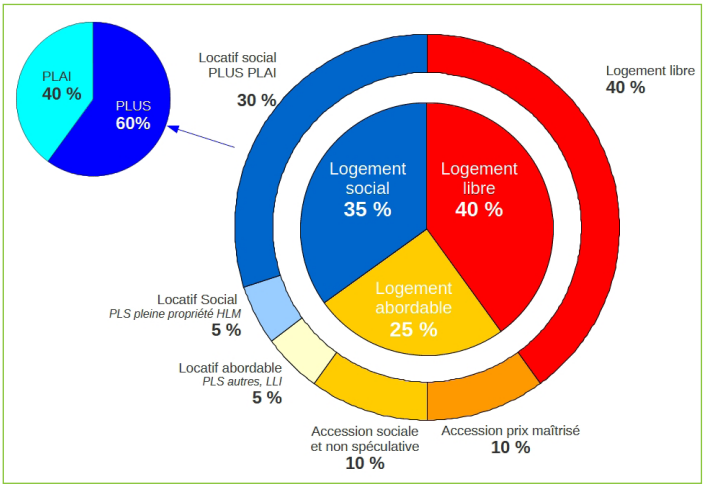



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 627 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 9 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Lespinasse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 107 | 83 997 |
| Taux SRU | 8,67 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

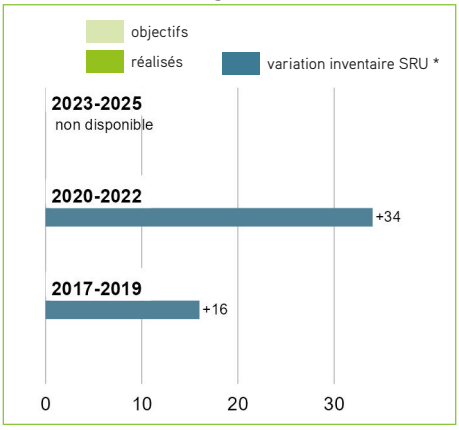
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale à Lespinasse émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande des familles, en particulier de familles monoparentales. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 3 et les grands logements (type 4 et plus).

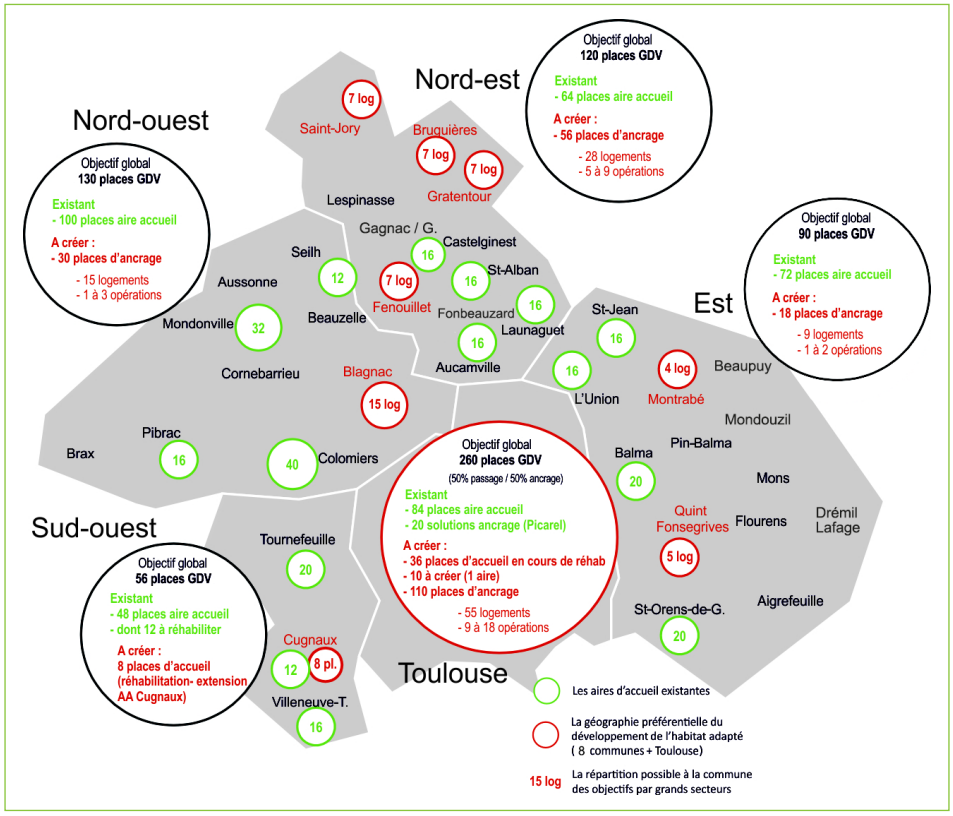
Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Lespinasse souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H. Dans cet objectif, la commune s'inscrit dans une dynamique de diversification de la production de logements et de rattrapage, en exigeant 35 % de logements locatifs sociaux minimum dans chaque nouveau programme immobilier tout en développant en complément l'accession sociale à la propriété en BRS afin de progresser vers le taux légal de 25 %.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | **120 places** |
| Places existantes | **64 places** |
| Places à créer | **56 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 3 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B22 – L'Union



toulouse métropole

# L'UNION FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 12 339 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,9 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 17 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 9 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 18 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

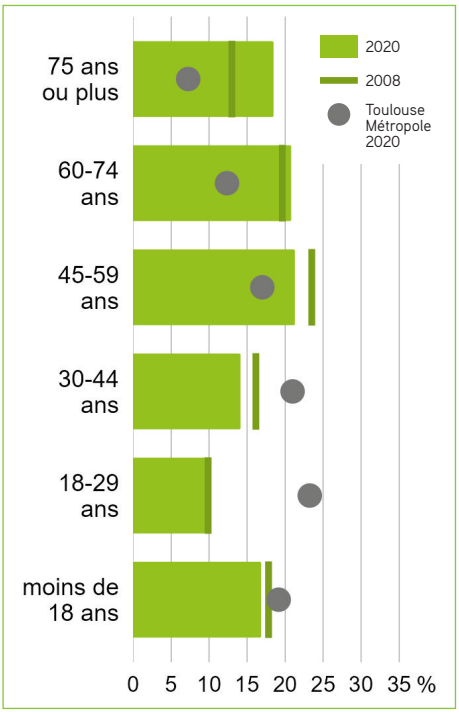
### Caractéristiques des ménages

| | | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 880 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 28 620 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 27 560 € | 25 100 € |
| | ensemble | 27 930 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 8 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,1 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 32 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 34 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 22 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



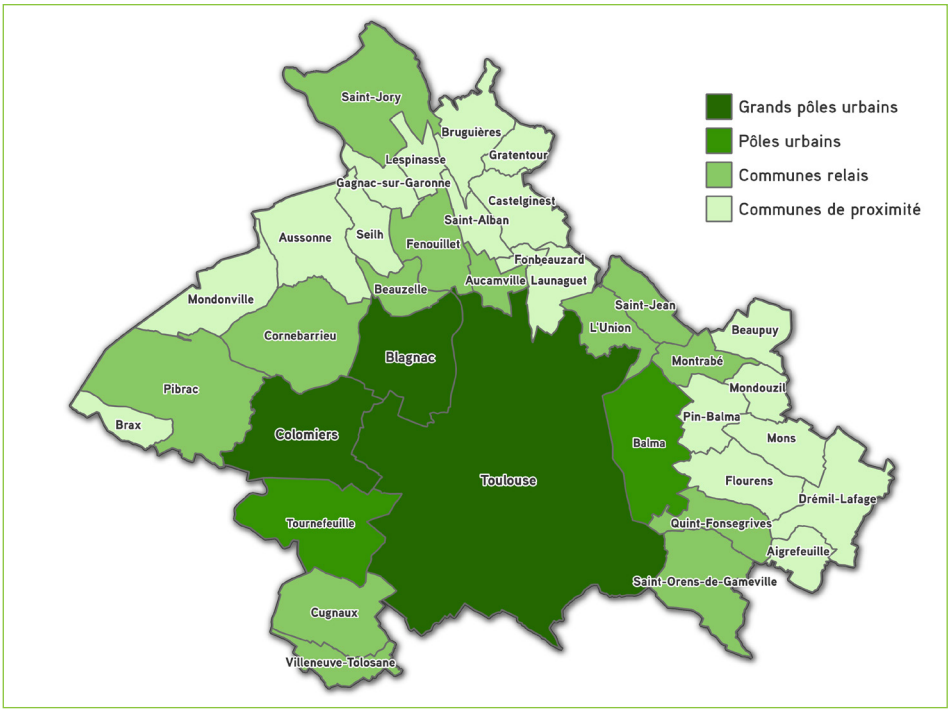

Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour L'Union

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité du pôle d'emplois du secteur nord-est, la commune de L'Union offre une large gamme d'équipements, de commerces et de services à la population. Malgré un territoire communal largement urbanisé, elle bénéficie des espaces de nature à proximité de l'Hers et de la Sausse. Desservie notamment par la route d'Albi et connectée au réseau structurant de l'agglomération, la ville dispose d'une offre de transports en commun qui s'appuie principalement sur le Linéo 9.

# L'UNION FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de L'Union présente un parc de logements, privés et publics, majoritairement pavillonnaire, dont la diversification est récente et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration, notamment énergétique, sont souvent réalisés spontanément par les propriétaires. Cependant le parc privé individuel ancien nécessite d'amplifier ces dynamiques de rénovation, tant pour améliorer la qualité énergétique des logements que pour adapter les logements au vieillissement de leurs occupants. La commune compte plus de 50 copropriétés. Récentes, elles ne présentent pas de difficultés majeures. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.
La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | L'Union | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 2 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 9 % | 29 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 12 % | 48 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 31 % | 19 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 48 % | 3 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 71 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 20 % | 68 % |
| Individuel | 79 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

| Période de construction | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 25 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 26 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 23 % | 20 % |
| après 2005 | 20 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 53 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 19 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 21 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 55 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 6 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 2 | 131 | 85 % | 15 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

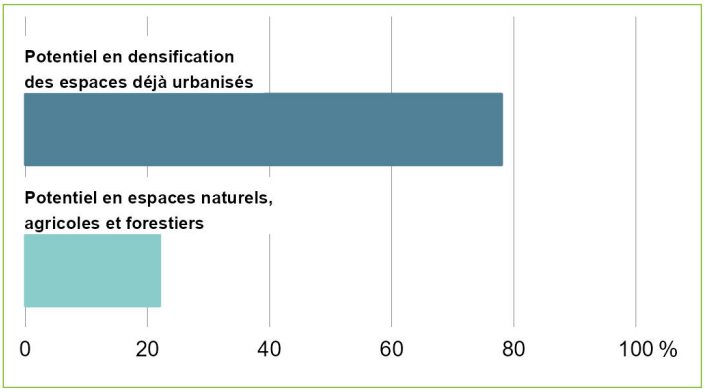
# L'UNION FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**90 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 155 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 79 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| L'Union | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 5 | pas de préconisation |
| T2 | 25 | |
| T3 | 35 | |
| T4 | 25 | |
| T5 et plus | 10 | |

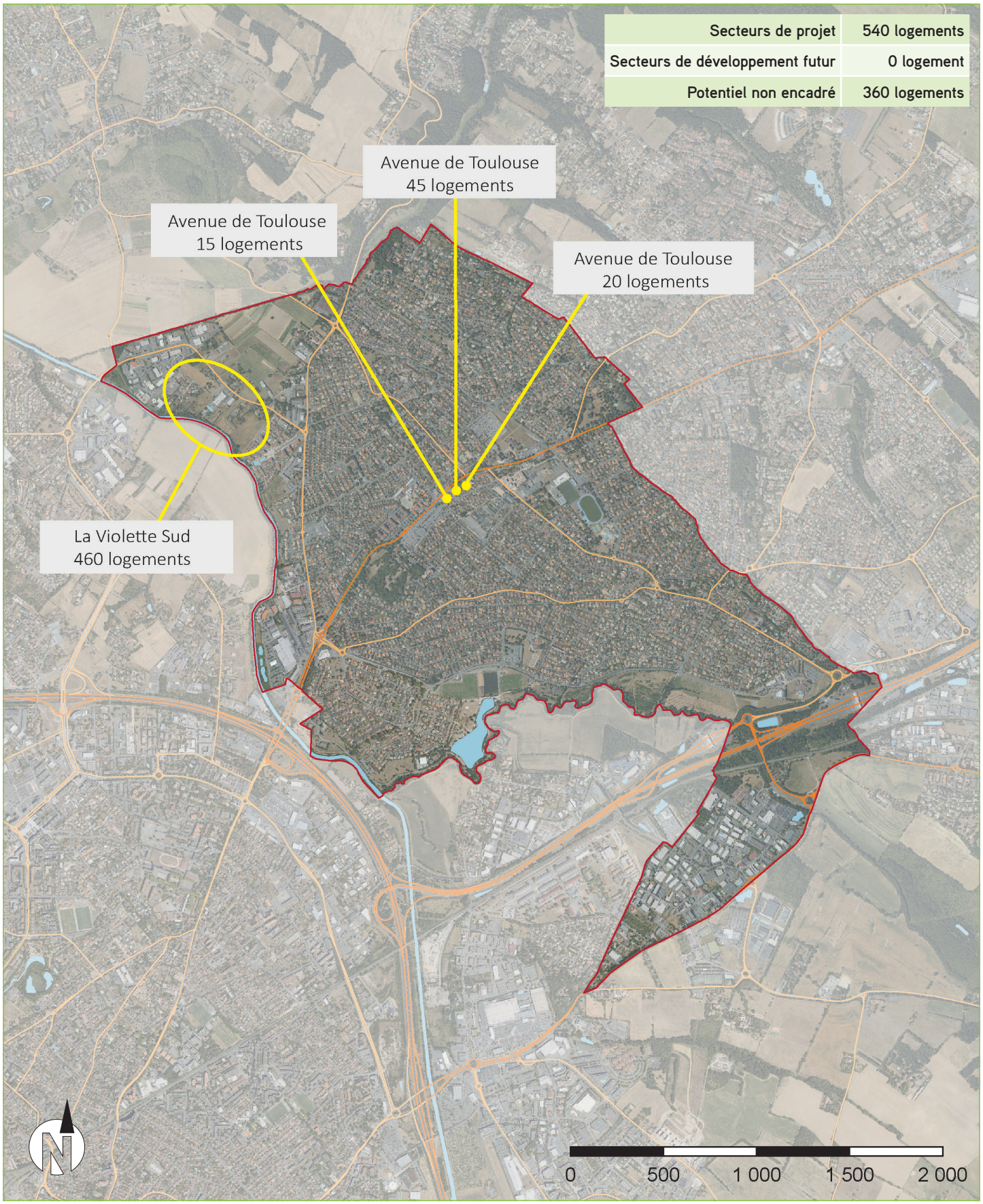
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune souhaite poursuivre la diversification du parc de logements de manière à mieux répondre aux besoins, notamment ceux des jeunes ménages avec enfants, en développant fortement l'offre de logements sociaux, en location et en accession à la propriété.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

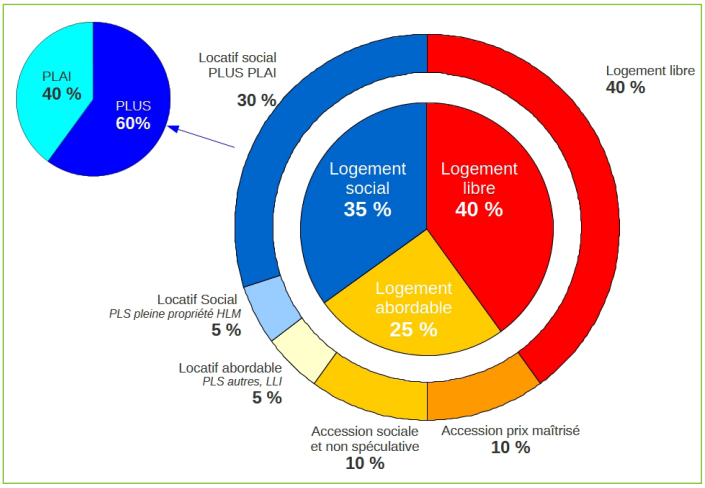



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# L'UNION FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 2 541 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 64 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | L'Union | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 653 | 83 997 |
| Taux SRU | 11,27 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 795 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

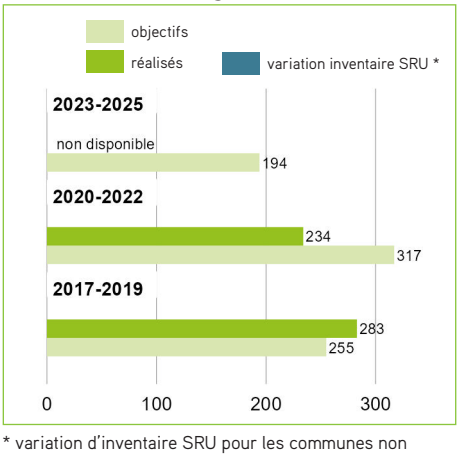
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est très élevée à L'Union et émane en grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire. Le profil des demandeurs est varié et se compose d'un tiers de personnes seules, d'un tiers de familles monoparentales et d'un quart de couples avec enfant(s). Par conséquent, la demande locative sociale porte sur l'ensemble des typologies de logements à proportion égale : un tiers de petits logements type 1 et 2, un tiers de logements type 3 et un tiers de grands logements type 4 et plus. Le développement du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété de préférence en BRS facilitera les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

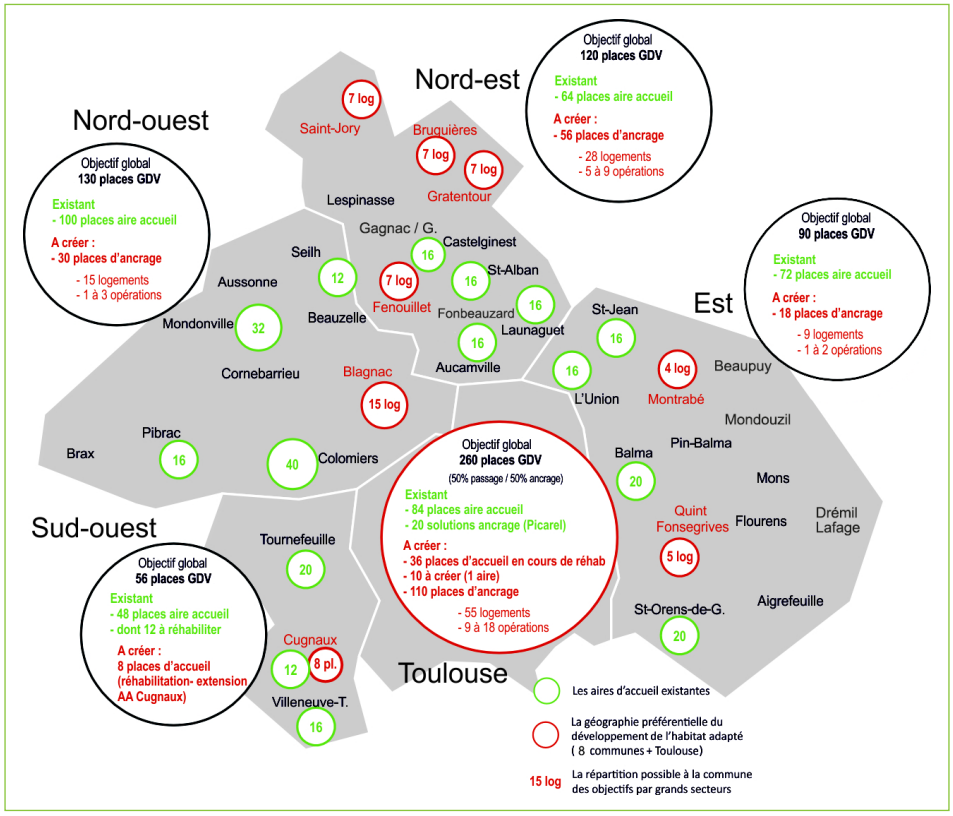
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# L'UNION FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 40 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 3 logements ;

* la production de 10 % de logements en accession sociale pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1000 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

3 ERL avenue de Toulouse :
50 % de logements locatifs sociaux et
50 % de logements en accession sociale

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Violettes :
40 % de logements locatifs sociaux
+ 10 % de logements en accession sociale

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B23 - Mondonville



toulouse métropole

# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 5 483 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 3,2 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 24 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 17 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 5 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

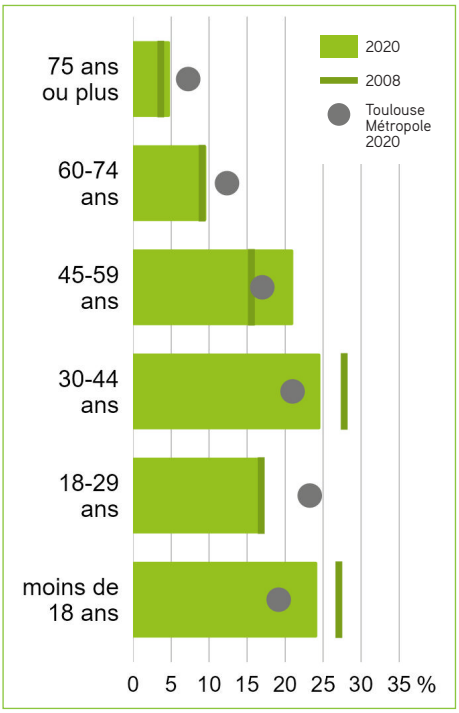
### Caractéristiques des ménages

| | | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 19 690 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 26 490 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 23 870 € | 25 100 € |
| | ensemble | 23 920 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 11 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,2 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 38 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 22 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 28 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

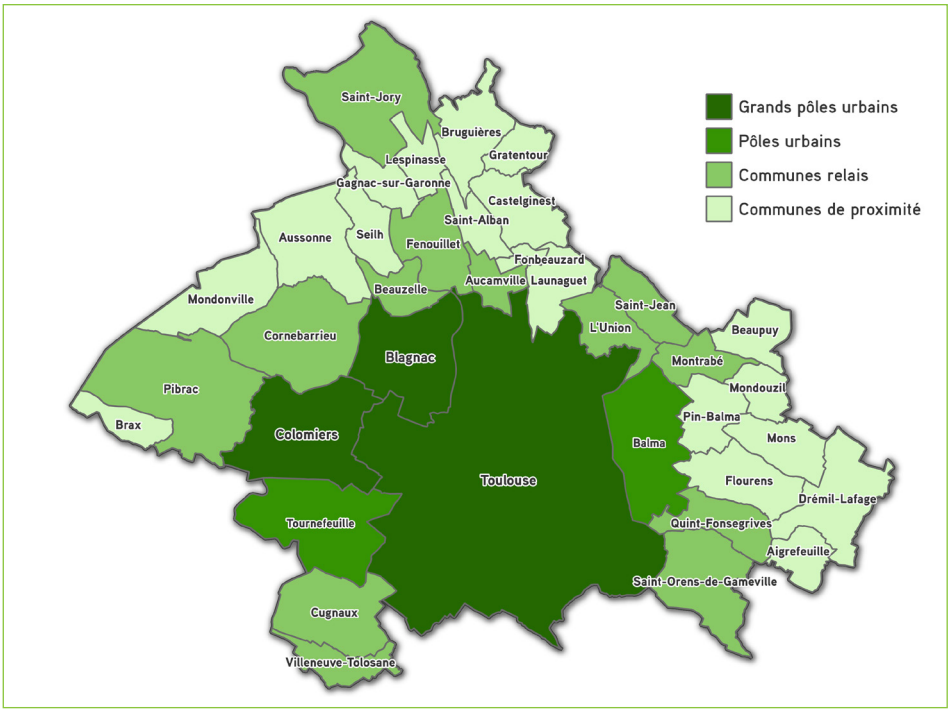
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONDONVILLE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Mondonville

Située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Mondonville est connectée au réseau routier par la M37 en nord-sud et la RN224 en est-ouest, ce qui lui permet d'assurer un rôle résidentiel important au sein du pôle d'activités aéronautique de l'ouest toulousain. La commune est peu desservie par les transports en commun. Dans un environnement à dominante agricole et naturelle irrigué par de nombreux ruisseaux, Mondonville s'est développée le long des axes routiers sous forme de lotissements d'habitat individuel, complétés plus récemment par de petits collectifs. À l'avenir, la commune souhaite mieux maîtriser le développement urbain de son territoire, en fonction des capacités des collectivités à accompagner ce développement en termes d'équipements et de services.

# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Mondonville présente un parc de logements, privés et publics, globalement récent, diversifié et en bon état. Cependant des besoins de rénovation, notamment énergétique, existent. Elle compte près de 40 copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures.
Les dynamiques spontanées de rénovation doivent être poursuivies afin de renforcer l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Mondonville | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 20 % | 30 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 23 % | 46 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 28 % | 19 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 29 % | 4 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 50 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 40 % | 68 % |
| Individuel | 60 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONDONVILLE**

| Période de construction | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 3 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 4 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 4 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 14 % | 20 % |
| après 2005 | 74 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 38 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 16 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 11 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 55 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 18 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

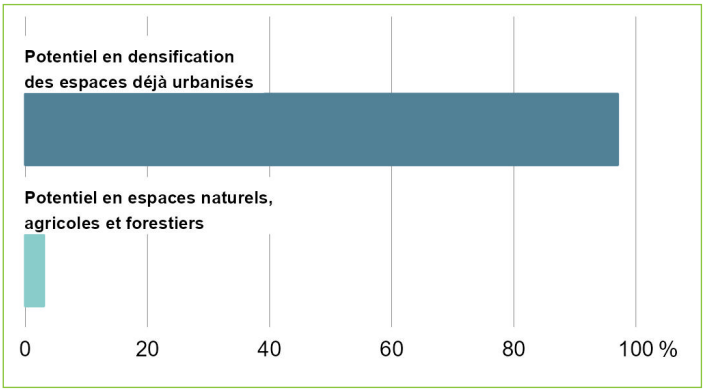
# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**30 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 160 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 143 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Mondonville | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 15 | 45 à 50 m² |
| T2 | | |
| T3 | 40 | 65 à 70 m² |
| T4 | 30 | 80 à 90 m² |
| T5 et plus | 15 | 95 à 110 m² |

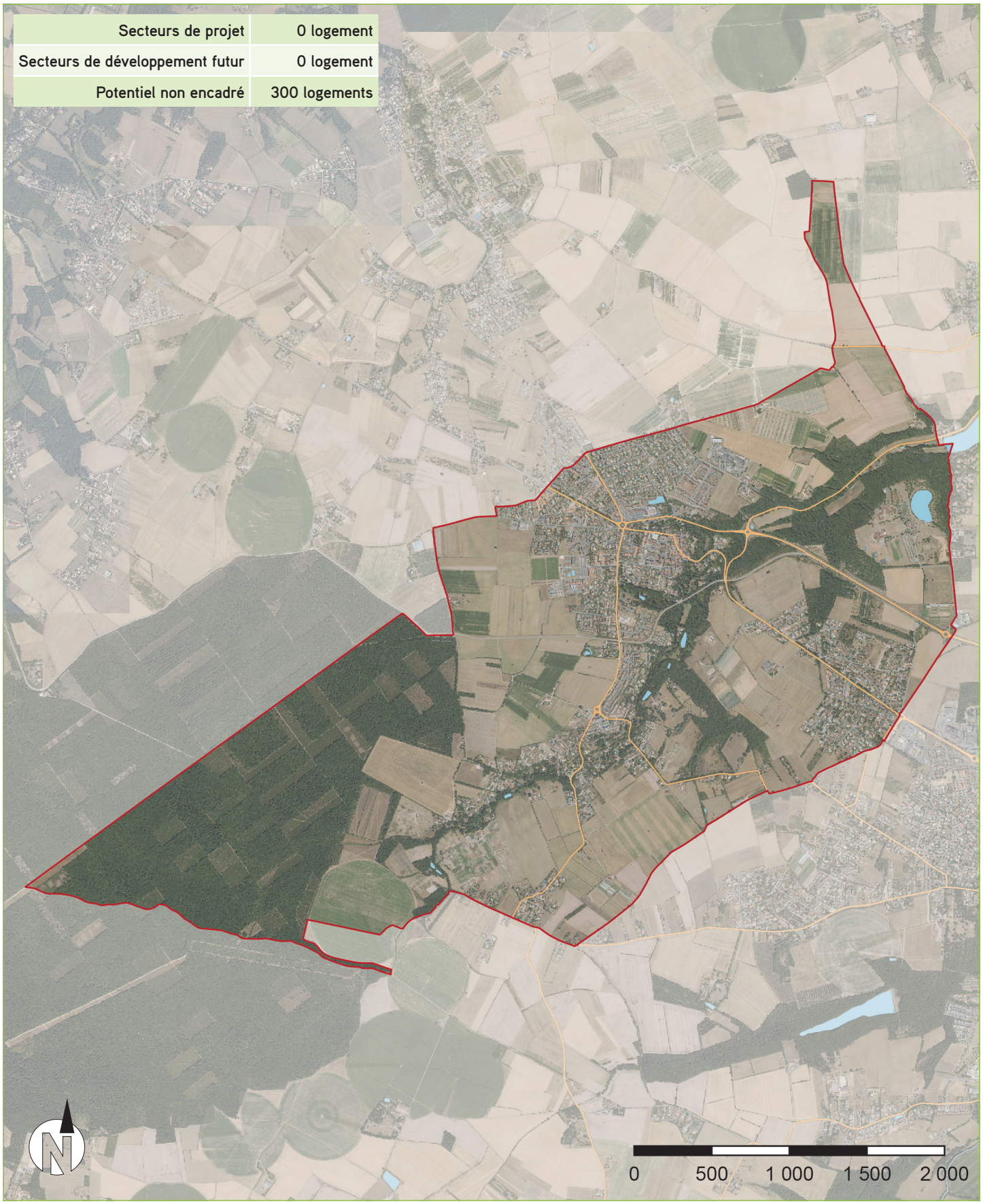
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Après une phase de très forte croissance, la commune souhaite ralentir le rythme de production des logements, dans le cadre d'une intensification modérée du bâti existant et d'un renouvellement urbain déjà à l'oeuvre, tout en préservant l'identité de la commune et son cadre de vie. Cette production doit en particulier permettre de continuer à étoffer l'offre de logements locatifs sociaux et de développer des solutions de logement pour les seniors qui veulent quitter une grande maison pour un logement plus petit, plus central et plus adapté.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage. La création d'espaces extérieurs qualitatifs devra être envisagée pour tous les logements et les terrasses auront une surface minimum de 20 % de la surface plancher du logement.
Les logements collectifs doivent participer à l'amélioration du cadre de vie en étant aussi attractifs que la maison individuelle. Agréables à vivre et évolutifs, ils doivent offrir des surfaces habitables confortables avec une haute qualité d'usage : 13 m² minimum pour les chambres principales, 9 m² minimum pour les autres chambres (hors rangements), cuisine éclairée naturellement et équipement pour le tri sélectif prévu, rangements suffisants et adaptés, logements traversants ou à double orientation à partir du T3.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONDONVILLE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

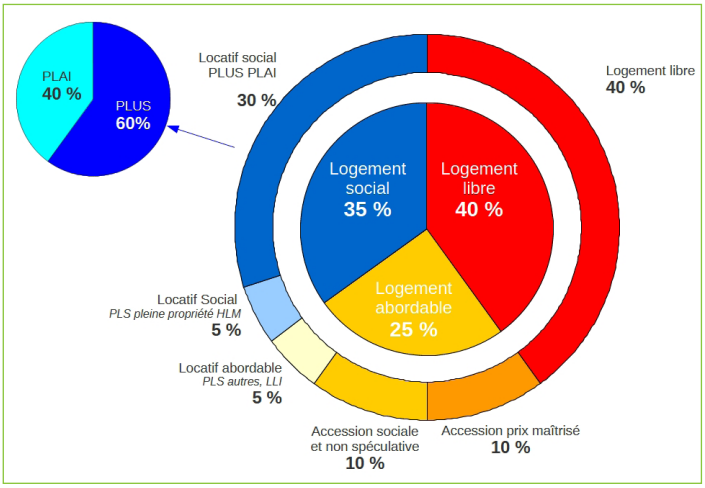



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 783 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 17 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Mondonville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 629 | 83 997 |
| Taux SRU | 21,57 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 100 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

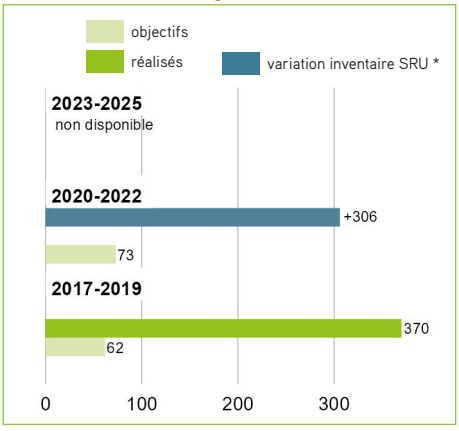
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale à Mondonville émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande de personnes seules et de familles monoparentales. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 2 et les grands logements type 4 et plus. La commune souligne une forte tension sur les grands logements liée notamment aux demandes de mutation au sein du parc social.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

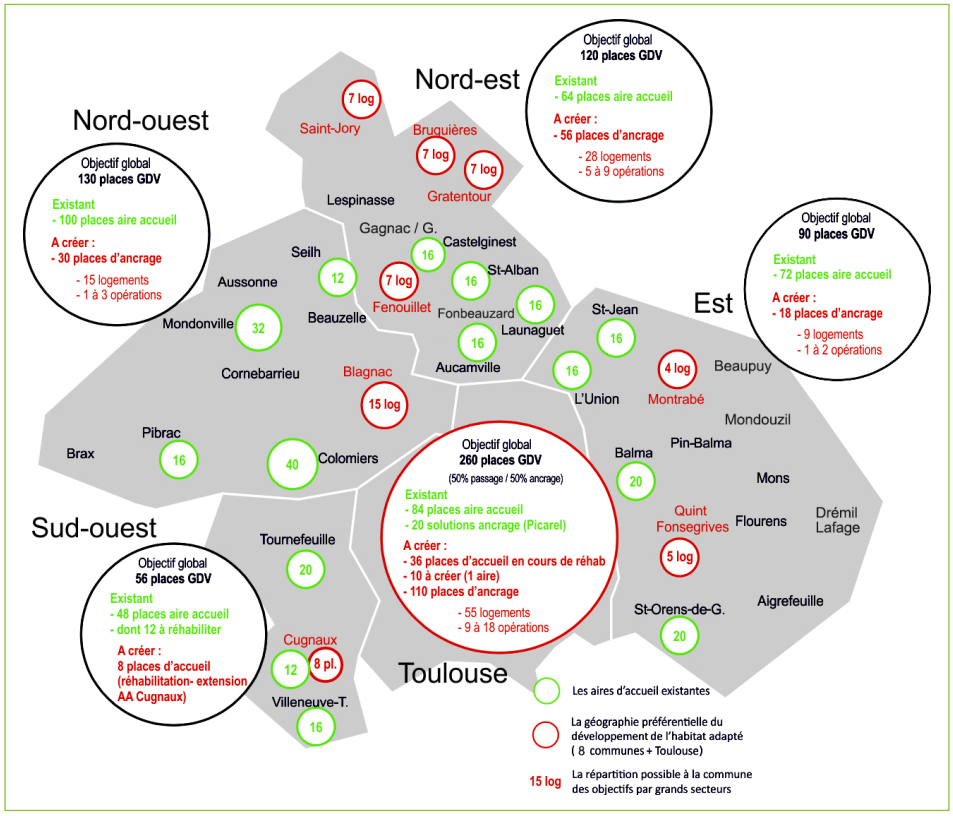
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B24 - Mondouzil



toulouse métropole

# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 219 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | -1,4 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 18 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 12 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 11 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

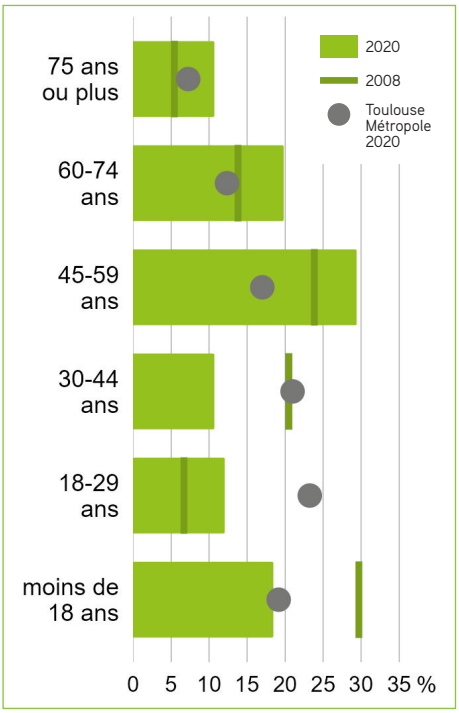
### Caractéristiques des ménages

| | | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | s | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 31 680 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 28 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 33 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 33 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 6 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

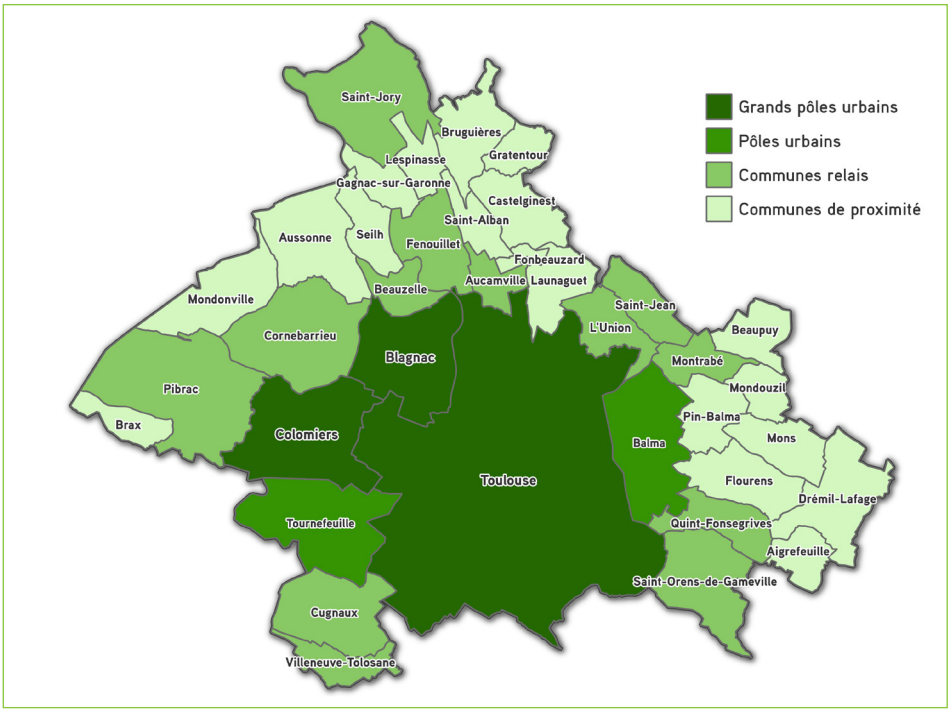
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONDOUZIL**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Mondouzil

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Mondouzil est à l'écart des flux de circulation. Elle est reliée aux communes voisines (Balma, Pin-Balma, Flourens, Drémil-Lafage, Mons) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales. Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole, marqué par une activité de type « grandes cultures ».
Sur la période 2025-2035, la commune envisage un développement urbain très modéré, essentiellement par intensification du tissu existant et la création d'un coeur de village.

# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Mondouzil présente un parc de logements à dominante pavillonnaire et globalement en bon état.
La poursuite des dynamiques spontanées de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains).
La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Mondouzil | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 1 % | 0 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 10 % | 0 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 22 % | 0 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 67 % | 0 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 75 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 12 % | 68 % |
| Individuel | 88 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONDOUZIL**

| Période de construction | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 28 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 5 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 16 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 32 % | 20 % |
| après 2005 | 16 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 0 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 0 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 0 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 0 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

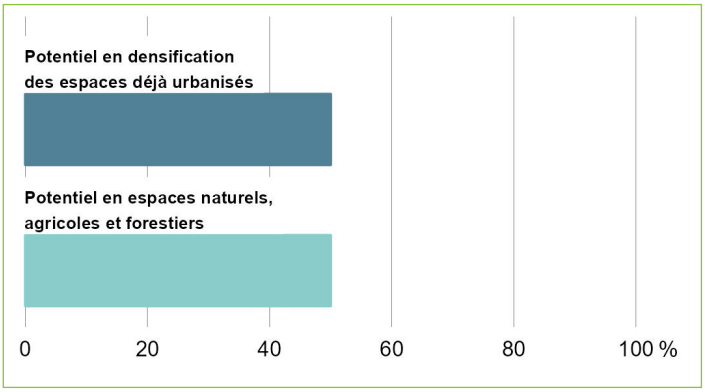
# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**7 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | inf. à 1 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | inf. à 1 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Mondouzil | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

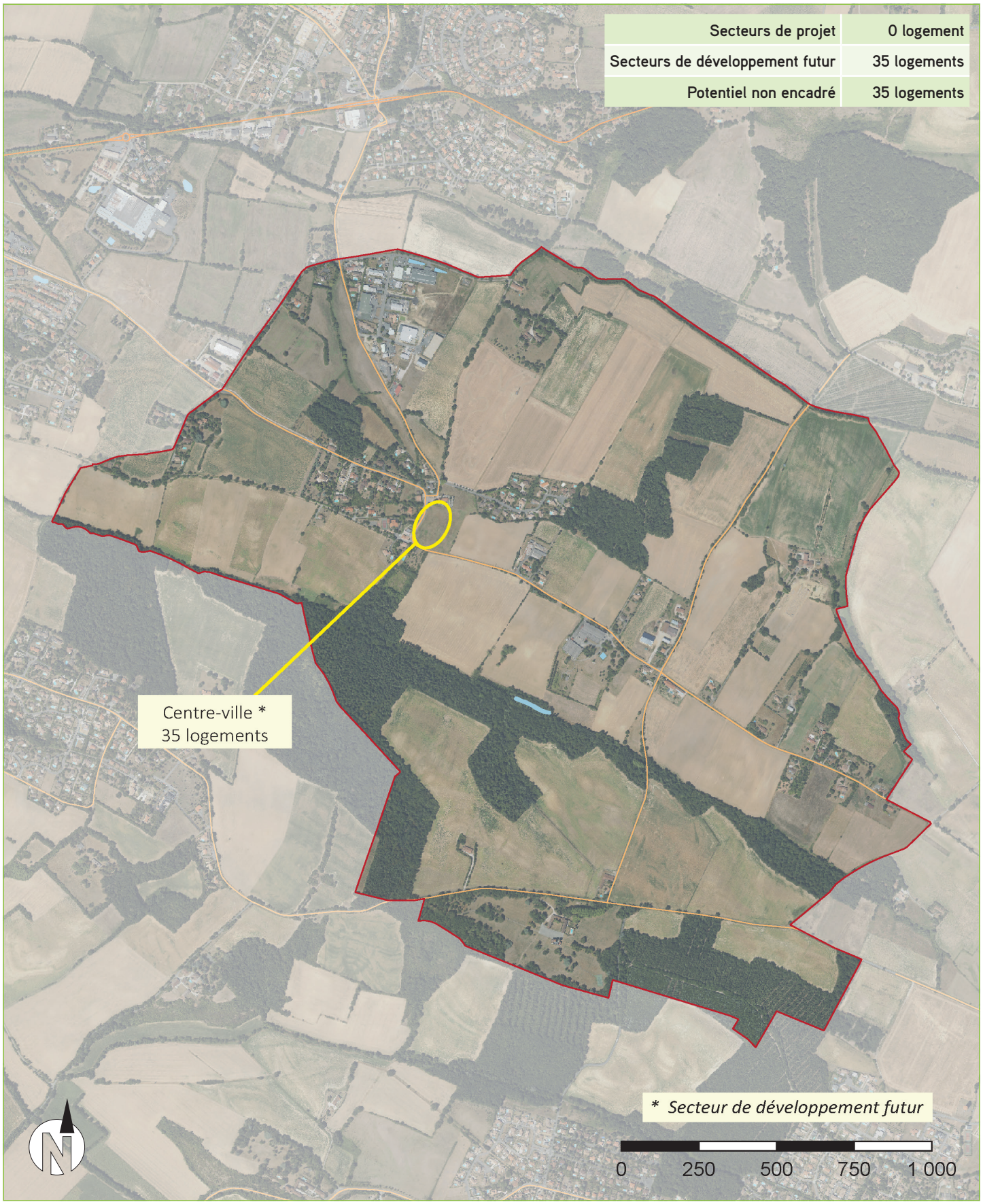
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Au regard de la taille de la commune et des caractéristiques de son parc de logements, la production de logements sera très modérée. Elle devra préserver l'identité et le cadre de vie de la commune et lui permettre de renforcer sa centralité en développant en particulier une offre locative.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONDOUZIL**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

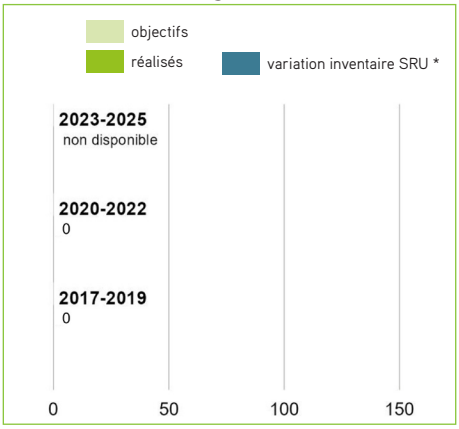
| | |
|---|---|
| Logements locatifs sociaux | **10 % minimum** |
| Logements abordables | **Pas de préconisation** |
| Logements libres | **Pas de préconisation** |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Mondouzil souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 10 % de logements sociaux dans son objectif de production.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 22 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 1 | 2 878 |

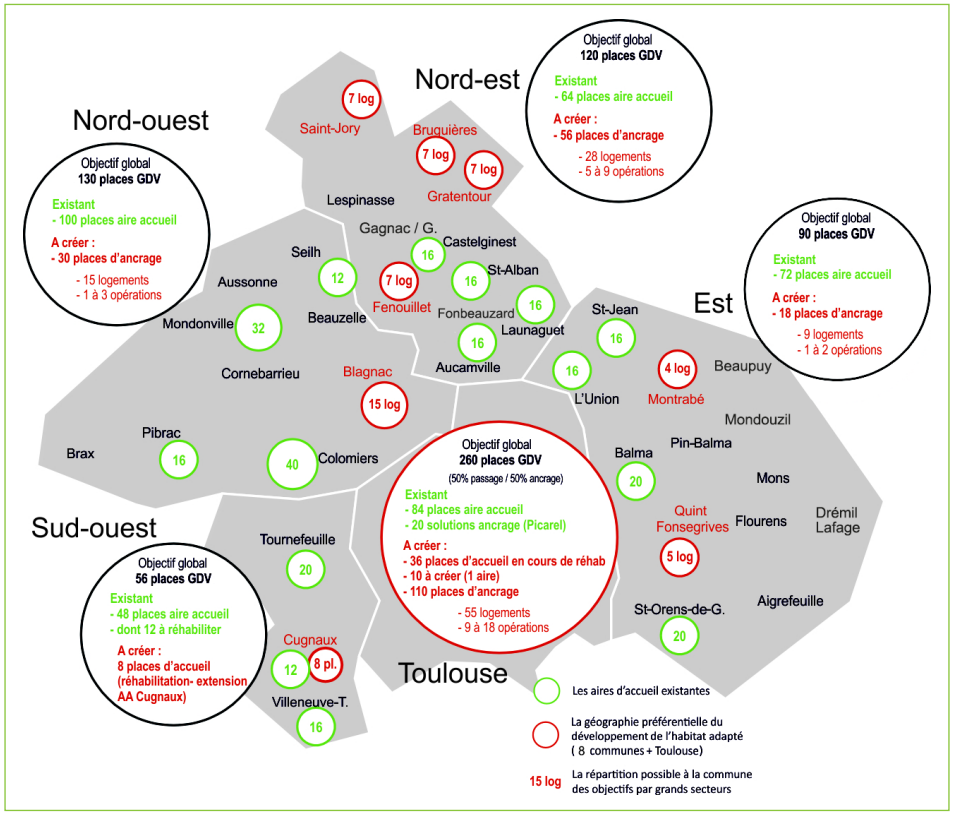
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Mondouzil | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 0 | 83 997 |
| Taux SRU | 0,00 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

| SPL Secteur à Pourcentage de Logements | ERL Emplacement Réservé Logement | OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|---|---|
| Pas de SPL dans la commune | Pas d'ERL dans la commune | |

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

| | | |
|---|---|---|
| Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.<br>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains. | Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux. | Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.<br>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). |



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B25 - Mons



toulouse métropole

# MONS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 1 789 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 8 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

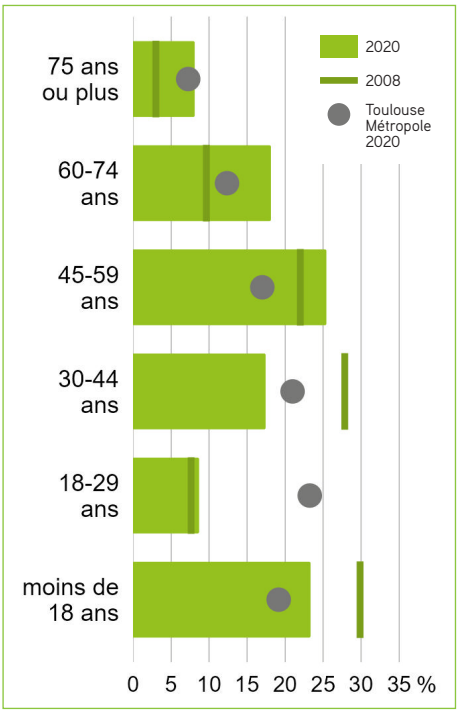
### Caractéristiques des ménages

| | | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | s | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 33 530 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,6 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 18 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 35 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 41 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 5 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



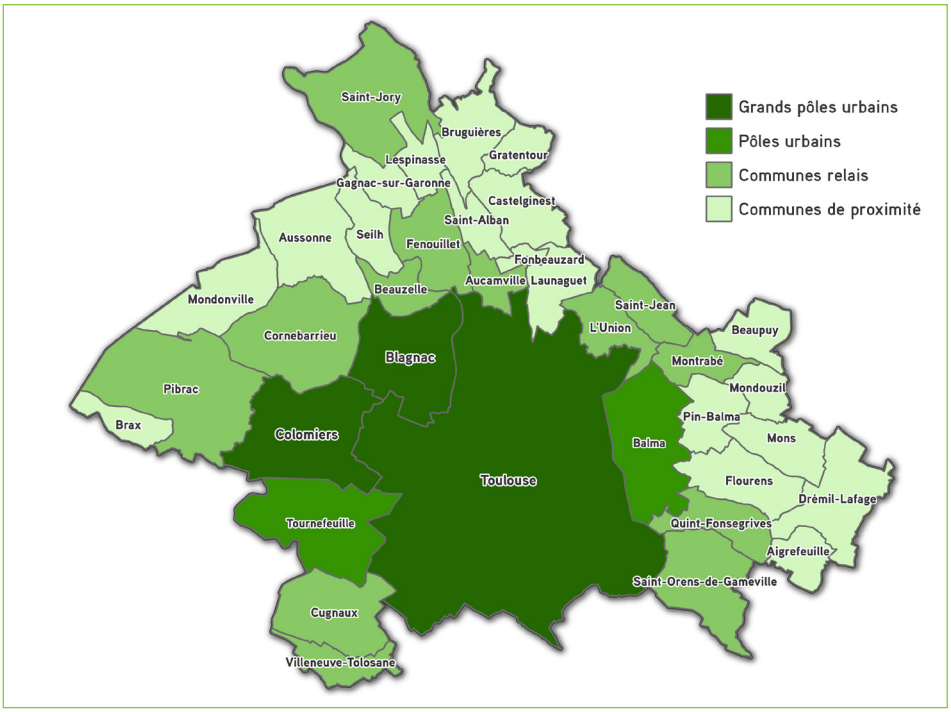

Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Mons

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Mons est à l'écart des flux de circulation. Elle est reliée aux communes voisines (Balma, Pin-Balma, Flourens, Drémil-Lafage, Mondouzil) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales. Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole, marqué par une activité de type « grandes cultures ».
Sur la période 2025-2035, la commune envisage un développement urbain très modéré, essentiellement par intensification du tissu existant.

# MONS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Mons présente un parc de logements, privés et publics, essentiellement pavillonnaire et globalement en bon état. Dans le parc privé, des travaux d'amélioration énergétique sont réalisés spontanément par les propriétaires.
La poursuite de cette dynamique de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Mons | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 2 % | 24 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 9 % | 76 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 16 % | 0 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 73 % | 0 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 83 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 6 % | 68 % |
| Individuel | 94 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

| Période de construction | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 7 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 12 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 15 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 31 % | 20 % |
| après 2005 | 35 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 2 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 50 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 50 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 0 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 40 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

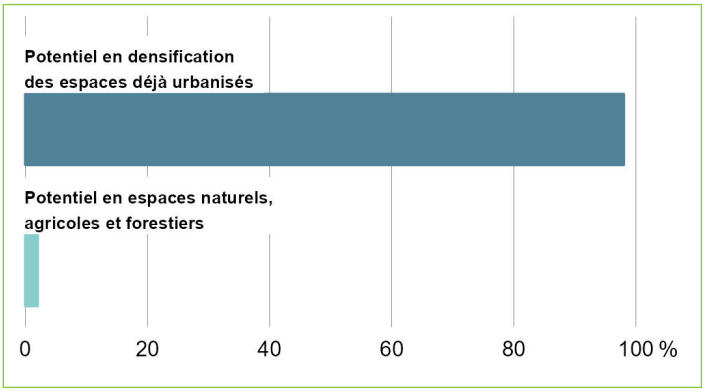
# MONS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**8 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 8 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 9 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Mons | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La commune de Mons souhaite mettre l'accent sur le développement d'une offre de logements locatifs en collectif ou semi-collectif, pour loger les actifs travaillant à Mons, notamment dans les services à la personne.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# MONS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

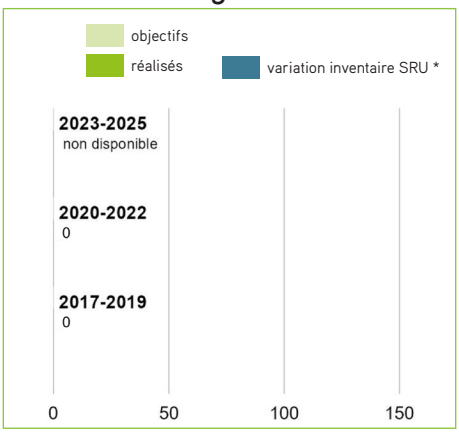
| | |
|---|---|
| Logements locatifs sociaux | **10 % minimum** |
| Logements abordables | **Pas de préconisation** |
| Logements libres | **Pas de préconisation** |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Mons souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété, et ce notamment, afin d'accueillir des jeunes ménages avec enfant(s) et de maintenir son effectif scolaire. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 10% de logements sociaux dans son objectif de production, en privilégiant une offre en PLUS et en PLS.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 54 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 1 | 2 878 |

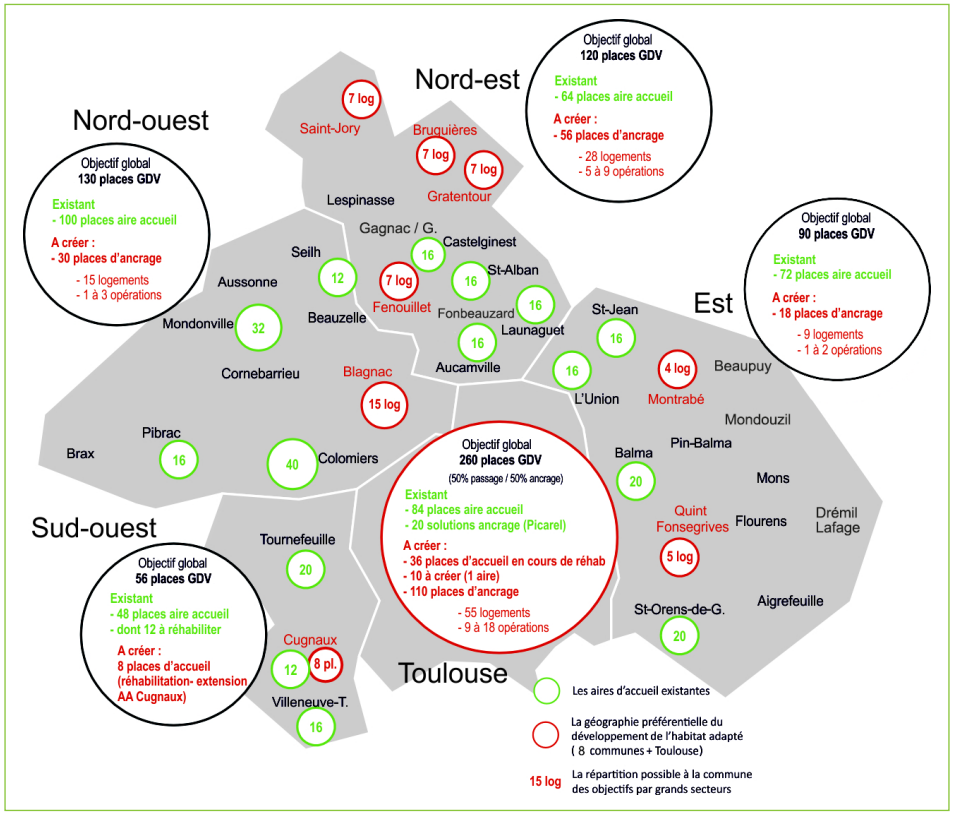
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Mons | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 51 | 83 997 |
| Taux SRU | 7,50 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# MONS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

| SPL Secteur à Pourcentage de Logements | ERL Emplacement Réservé Logement | OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|---|---|
| Pas de SPL dans la commune | Pas d'ERL dans la commune | |

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

| | | |
|---|---|---|
| Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.<br>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains. | Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux. | Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.<br>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). |



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B26 - Montrabé



toulouse métropole

# MONTRABÉ FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 4 099 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,4 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 20 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 12 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 7 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

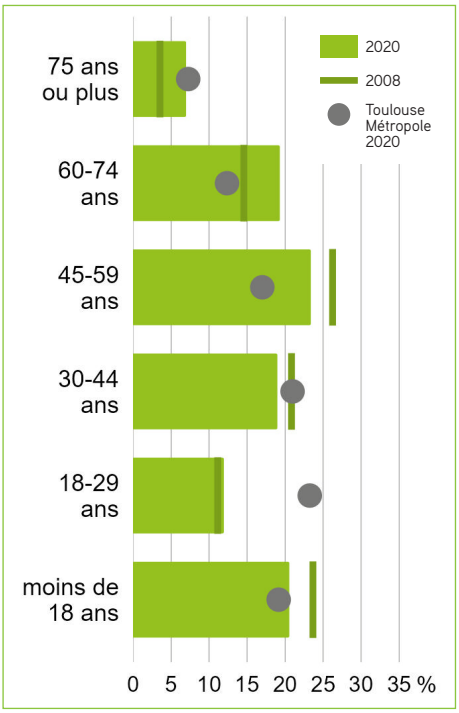
### Caractéristiques des ménages

| | | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 29 260 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 26 680 € | 25 100 € |
| | ensemble | 28 350 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 6 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 28 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 31 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 28 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 12 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

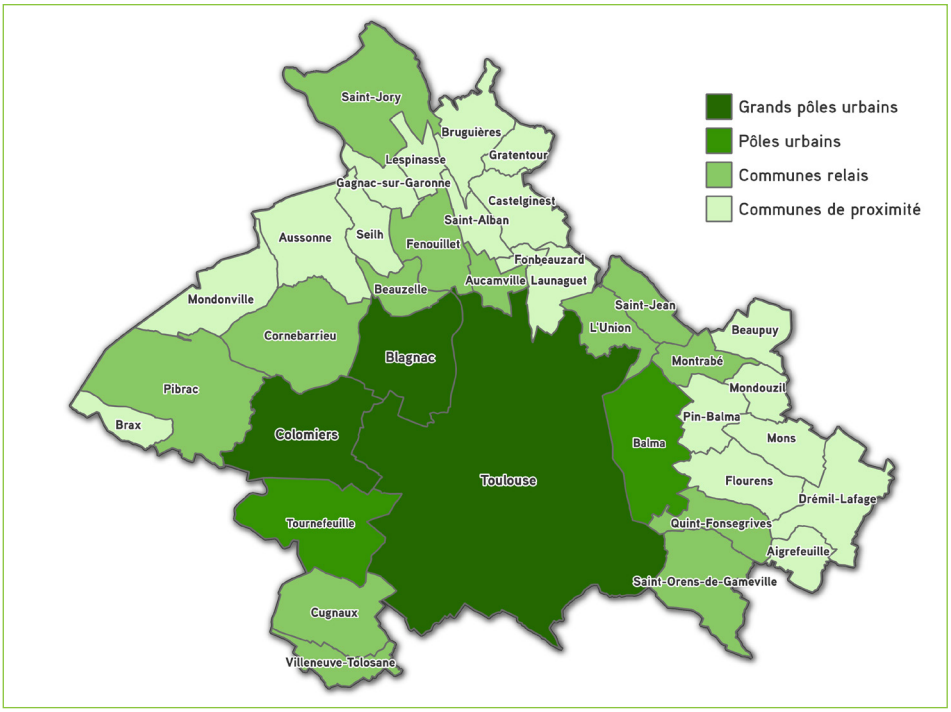
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONTRABÉ**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Montrabé

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord-est, la commune de Montrabé s'inscrit dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, traversé par plusieurs cours d'eau qui marquent souvent la limite avec les communes limitrophes.
Sa desserte routière est assurée principalement par la route de Lavaur et l'A68, connectées au périphérique est de Toulouse. La commune dispose d'une desserte ferroviaire, avec une gare SNCF, et d'un accès au métro à moins de 5 km.
L'habitat est essentiellement pavillonnaire, avec de nouveaux quartiers construits plus récemment visant à renforcer la centralité. La commune dispose d'une gamme d'équipements et de services à la population, dans un cadre de vie à dominante naturelle et agricole.

# MONTRABÉ FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Montrabé présente un parc de logements, privés et publics, plutôt récent, majoritairement pavillonnaire mais qui s'est progressivement diversifié et en bon état. Dans le parc privé, des travaux d'amélioration énergétique sont réalisés spontanément par les propriétaires. La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Montrabé | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 10 % | 34 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 17 % | 46 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 25 % | 15 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 48 % | 5 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 74 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 26 % | 68 % |
| Individuel | 74 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONTRABÉ**

| Période de construction | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 3 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 6 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 22 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 21 % | 20 % |
| après 2005 | 46 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 29 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 17 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 34 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 34 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 14 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

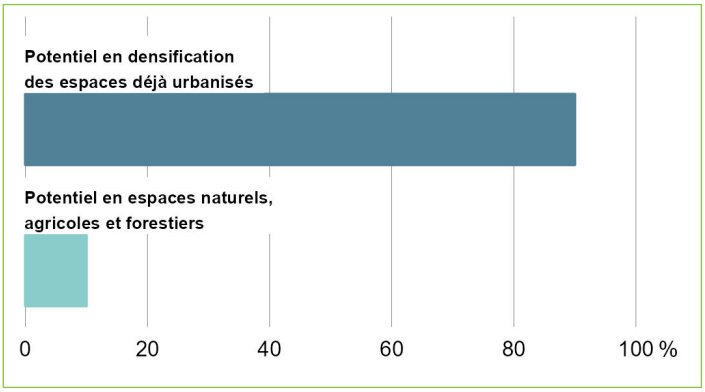
# MONTRABÉ FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**42 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 58 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 62 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Montrabé | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 30 | pas de préconisation |
| T2 | | |
| T3 | 50 | |
| T4 | 20 | |
| T5 et plus | | |

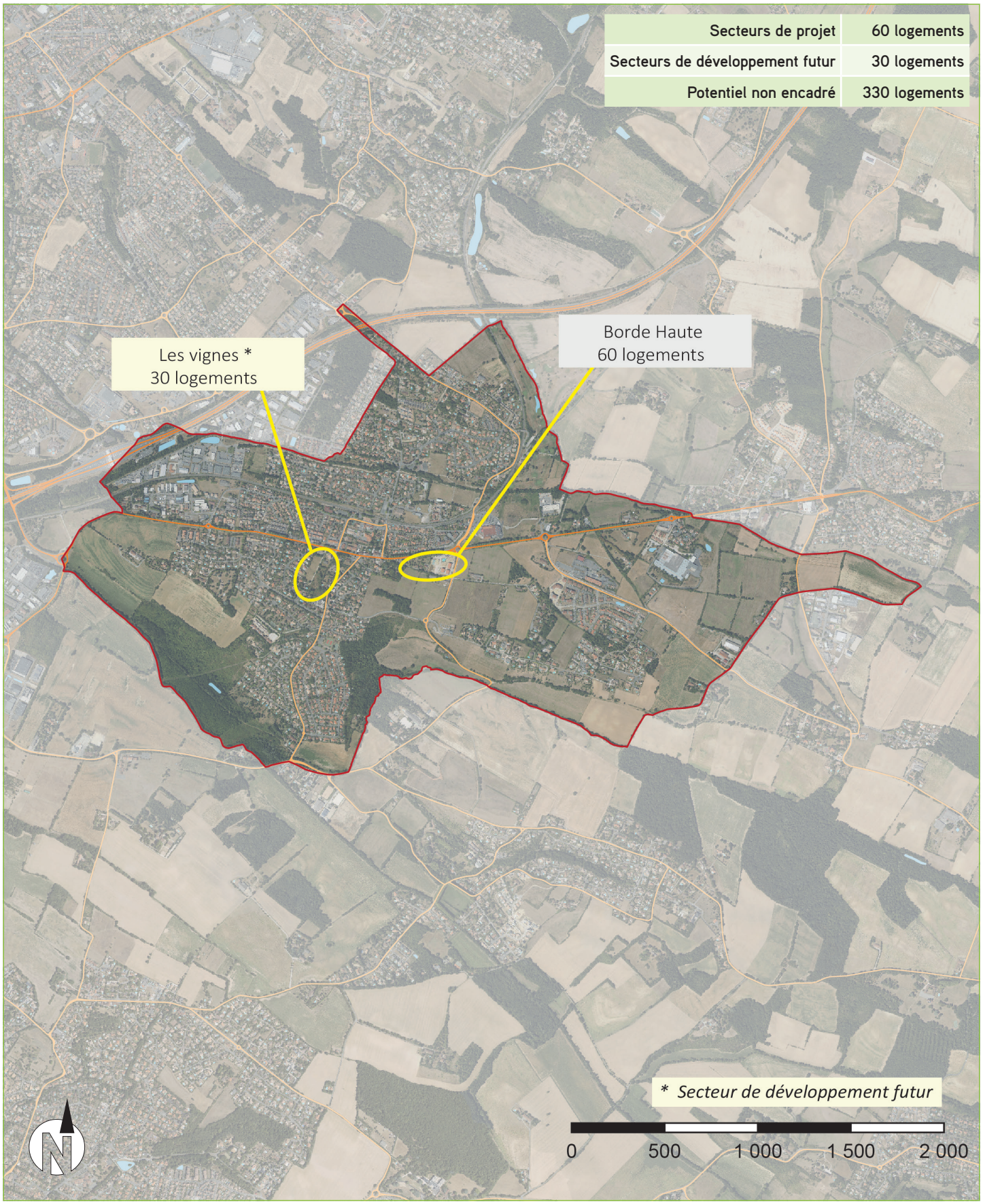
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif et disposant d'un parc de grands logements, la commune de Montrabé souhaite poursuivre la diversification de l'offre en mettant l'accent sur le développement des petits et moyennes typologies de logements à prix et loyers abordables pour accueillir tous types de ménages, notamment les jeunes.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **MONTRABÉ**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

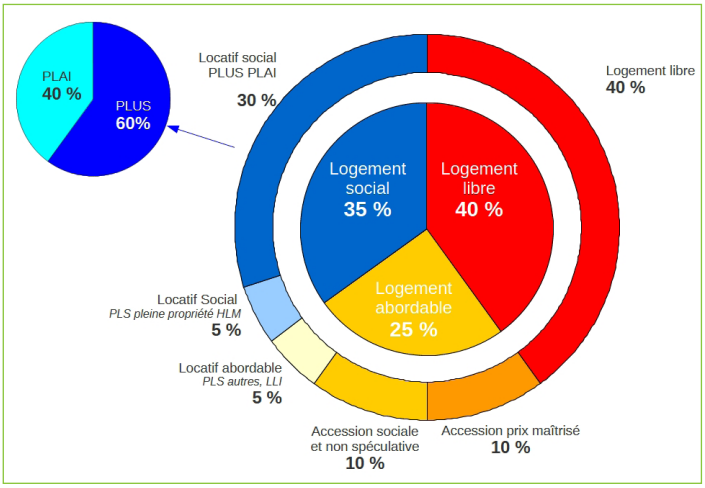



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# MONTRABÉ FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 560 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 16 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Montrabé | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 270 | 83 997 |
| Taux SRU | 14,23 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 204 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

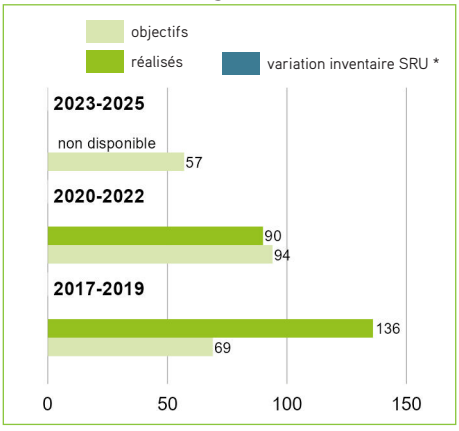
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La commune de Montrabé souhaite satisfaire la demande de logements locatifs sociaux, notamment le besoin de logements sociaux adaptés aux personnes âgées, par exemple en résidences dédiées. Cette offre de petits logements locatifs sociaux adaptés favorise les parcours résidentiels. Les ménages âgés peuvent ainsi envisager de quitter leur grand logement souvent sous-occupé et inadapté. Ces grands logements libérés permettent d'accueillir des familles.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

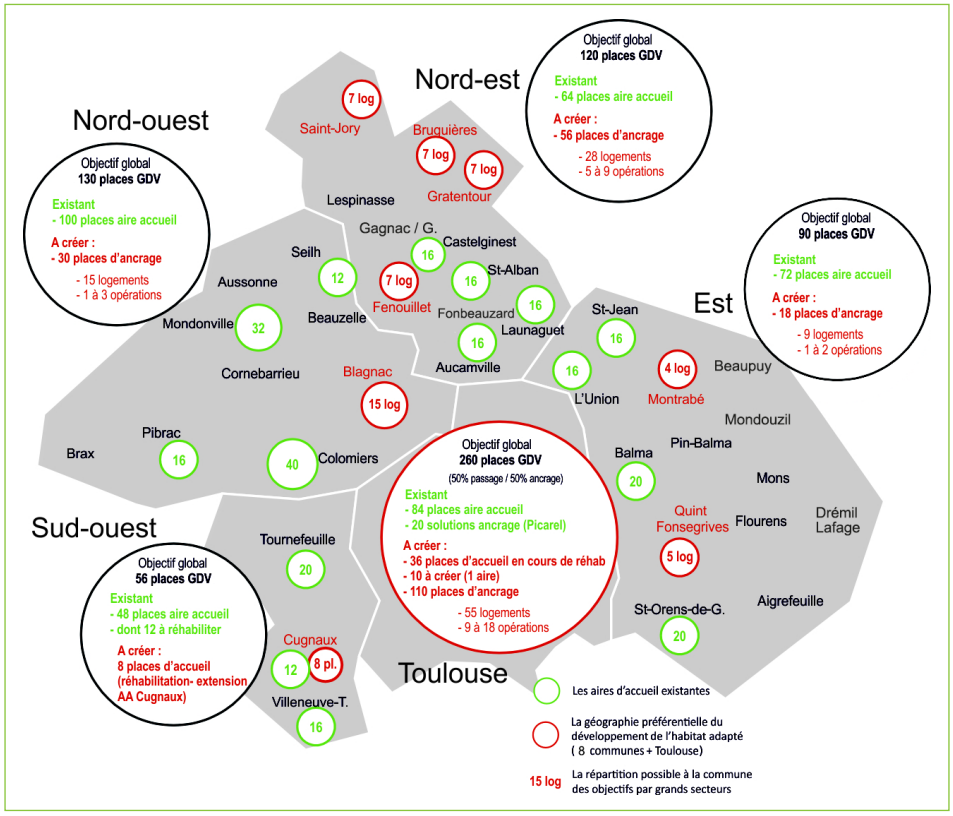
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# MONTRABÉ FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B27 - Pibrac



toulouse métropole

# PIBRAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 8 523 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,6 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 9 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

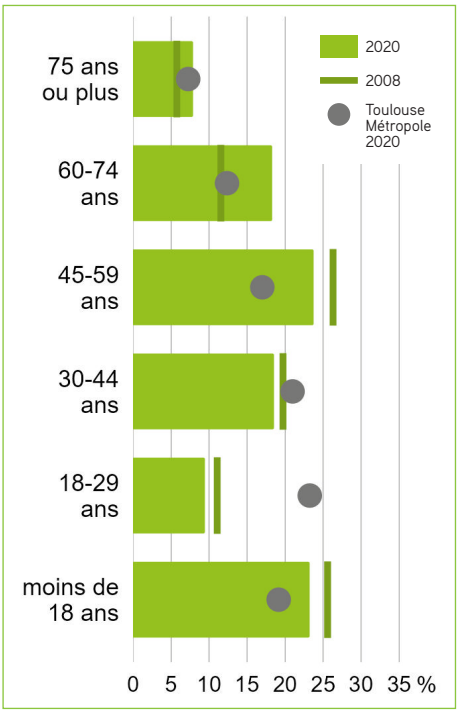
### Caractéristiques des ménages

| | | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 21 990 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 31 420 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 26 920 € | 25 100 € |
| | ensemble | 30 690 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 7 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,4 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 26 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 32 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 33 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 8 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



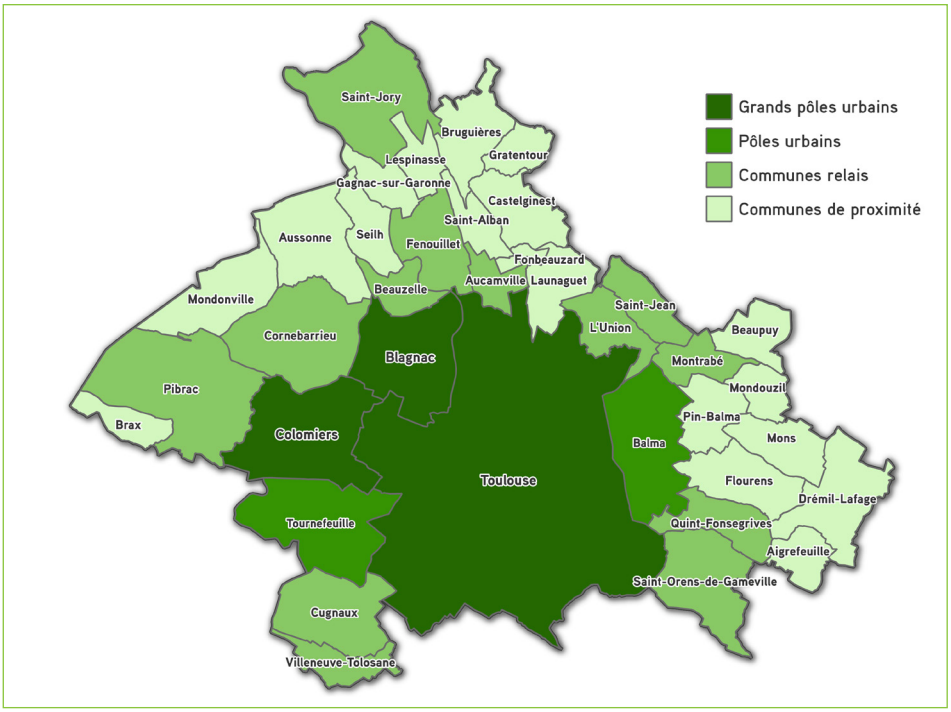

Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Pibrac

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur ouest, la commune de Pibrac dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population. Elle bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole, traversé par les vallées de l'Aussonnelle et du Courbet, où la forêt de Bouconne constitue un poumon vert métropolitain.
Sa desserte est assurée principalement par la route d'Auch (RN124). La commune dispose d'une halte ferroviaire.

# PIBRAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Pibrac présente un parc de logements assez récent, à dominante pavillonnaire et globalement en bon état. Il bénéficie d'une dynamique spontanée de réhabilitation dans le parc privé et de programmes de rénovation par les bailleurs sociaux.
La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Pibrac | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 8 % | 17 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 11 % | 44 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 21 % | 33 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 59 % | 5 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 73 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 18 % | 68 % |
| Individuel | 82 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

| Période de construction | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 4 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 10 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 28 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 22 % | 20 % |
| après 2005 | 34 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 39 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 26 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 38 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 36 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 12 | 100 % | 0 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

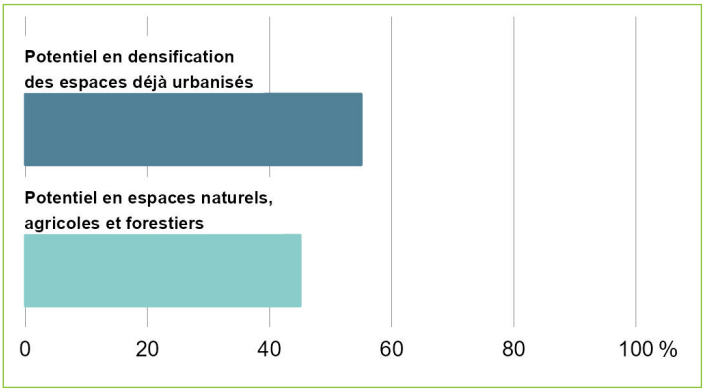
# PIBRAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**70 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 88 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 74 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Pibrac | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 20 | pas de préconisation |
| T2 | | |
| T3 | 30 | |
| T4 | 50 | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Pibrac souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des logements locatifs sociaux et abordables et des logements en accession sociale à la propriété, dont les niveaux de prix, de loyer, les formes (logements collectifs spacieux, traversants, bien isolés, avec ascenseur et extérieur...) permettent d'accueillir des ménages jeunes, notamment primo accédants, ou des ménages âgés qui cherchent à quitter un pavillon devenu trop grand, et de les ancrer dans la commune en offrant une alternative de qualité à la maison individuelle.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

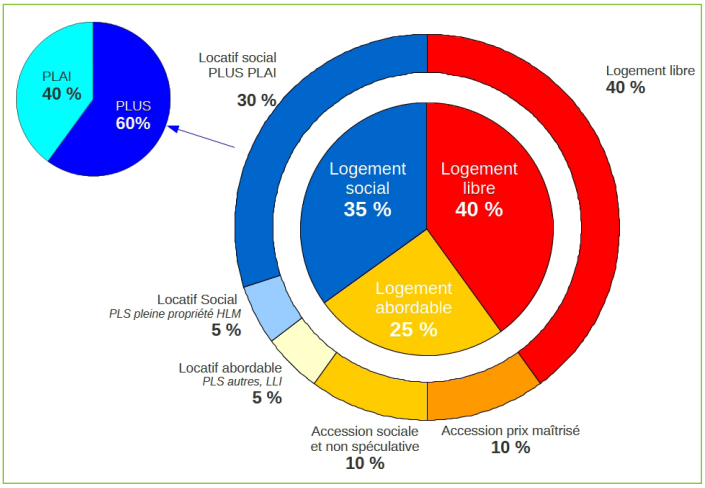



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# PIBRAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 172 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 15 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Pibrac | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 449 | 83 997 |
| Taux SRU | 12,23 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 469 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

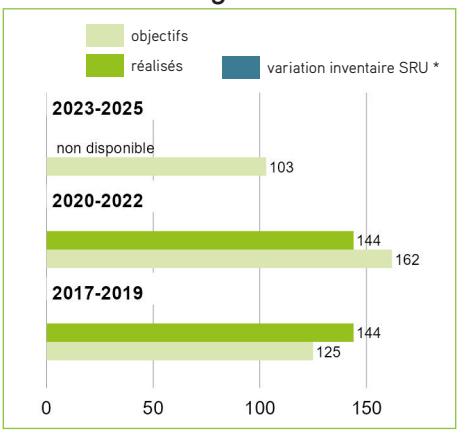
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Pibrac et émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. Pour répondre à la forte demande des familles avec enfant(s), en particulier monoparentales, il est nécessaire de développer les logements de type 3 et les grands logements type 4 et type 5, de préférence avec un extérieur. Il est aussi nécessaire de renforcer l'offre de logements adaptés pour des personnes en situation de handicap.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants. Dans cette perspective, elle envisage de réaliser des petites opérations entièrement dédiées à du logement social.

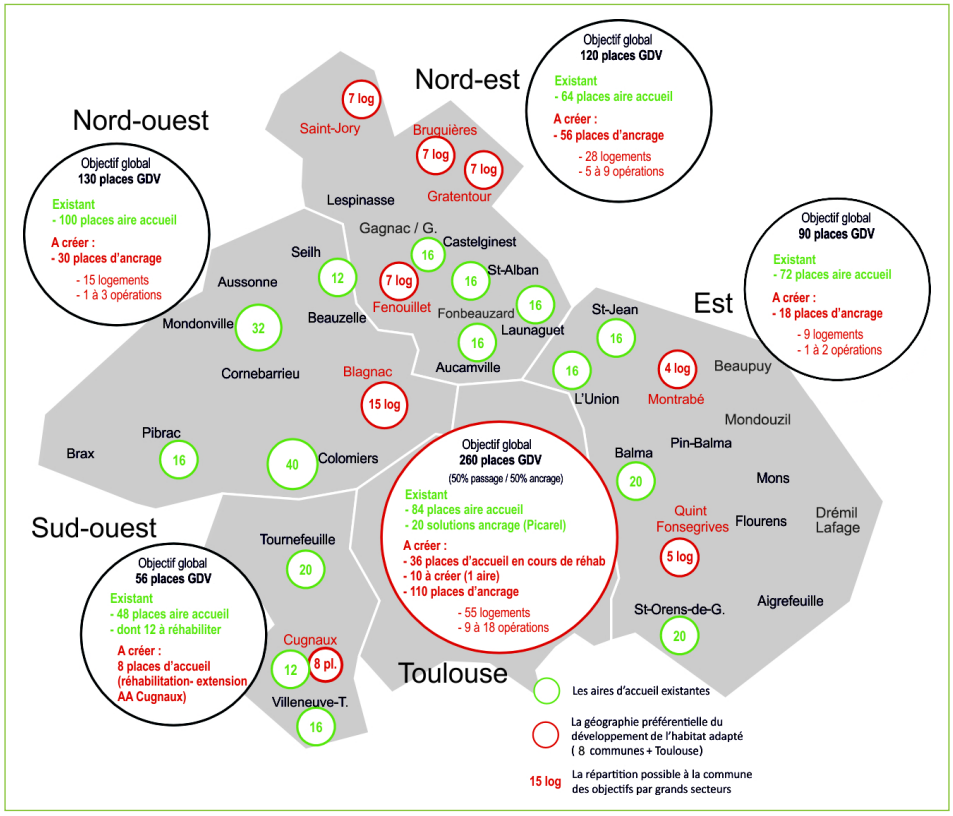
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# PIBRAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 10 % de logements en accession sociale pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B28 – Pin-Balma



toulouse métropole

# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 954 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,5 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 20 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 8 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 13 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

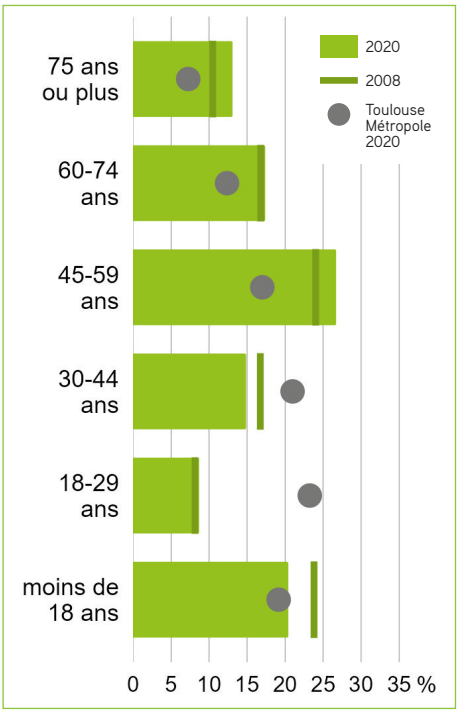
### Caractéristiques des ménages

| | | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | s | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | s | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | s | 25 100 € |
| | ensemble | 35 860 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,5 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 18 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 40 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 39 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 3 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

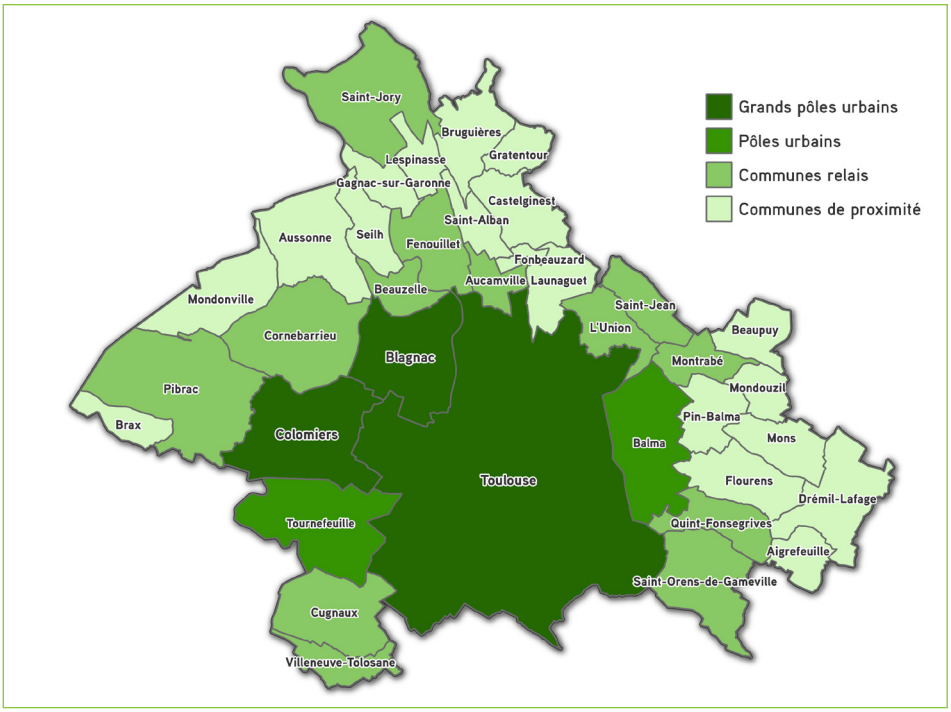
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **PIN-BALMA**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Pin-Balma

Située à une dizaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Pin-Balma est reliée aux communes voisines (Balma, Flourens, Drémil-Lafage, Mondouzil) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales.
Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole.
Pour la période 2025-2035, la commune envisage un développement urbain modéré, par division parcellaire et par la poursuite de l'urbanisation du secteur de Pastoureau.

# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Pin-Balma présente un parc de logements récent, quasi-uniquement pavillonnaire et en bon état. Des travaux d'amélioration énergétique sont réalisés spontanément par les propriétaires. Néanmoins, les performances énergétiques du parc individuel construit entre 1970 et 2000 pourraient être globalement améliorées.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Pin-Balma | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 0 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 2 % | 15 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 5 % | 62 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 18 % | 15 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 75 % | 8 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 86 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 10 % | 68 % |
| Individuel | 90 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **PIN-BALMA**

| Période de construction | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 6 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 12 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 27 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 23 % | 20 % |
| après 2005 | 31 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 5 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 0 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 100 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 0 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 24 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

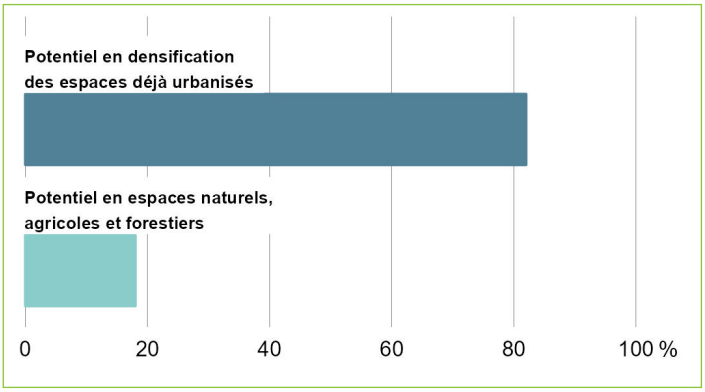
# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**13 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 27 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 23 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Pin-Balma | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
La commune de Pin-Balma souhaite favoriser la mixité sociale sur son territoire par le développement d'un habitat sous forme de petits collectifs, typologie peu présente dans le parc de logements de la commune, et par du logement social, locatif ou en accession à la propriété.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **PIN-BALMA**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

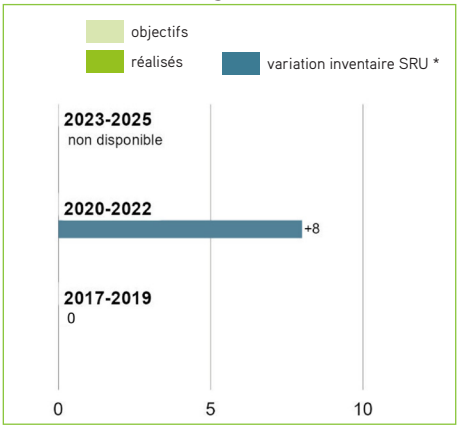
| | |
|---|---|
| Logements locatifs sociaux | **10 % minimum** |
| Logements abordables | **Pas de préconisation** |
| Logements libres | **Pas de préconisation** |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Pin-Balma souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 449 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 13 | 2 878 |

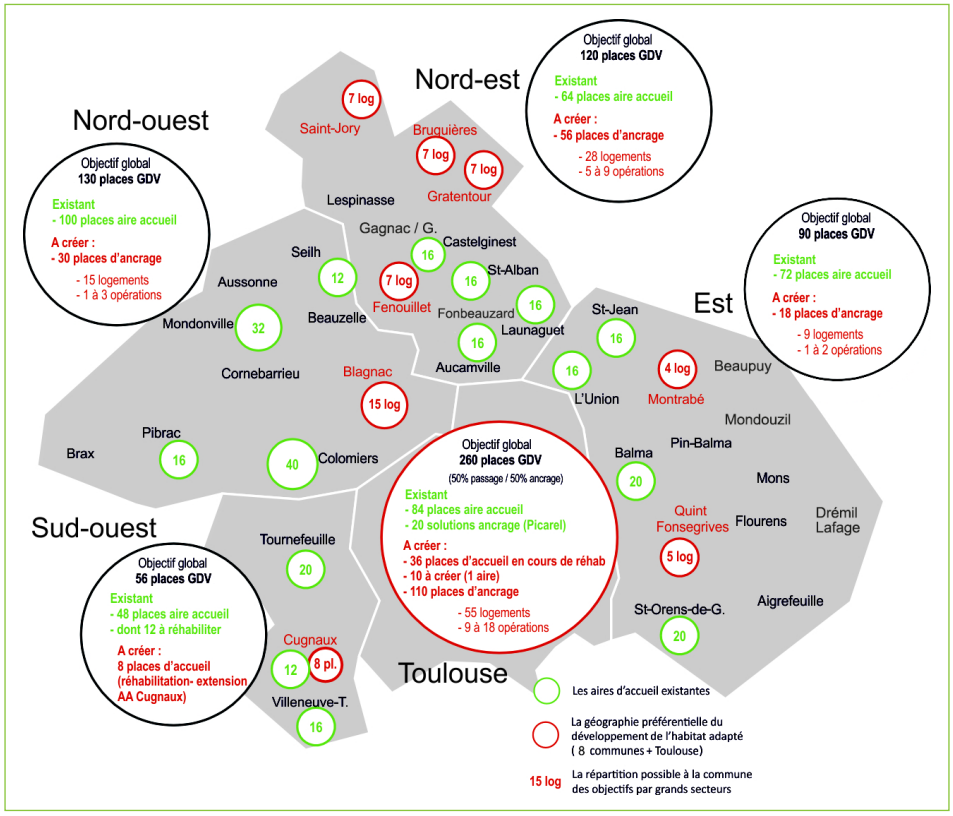
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Pin-Balma | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 14 | 83 997 |
| Taux SRU | 3,47 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

| SPL Secteur à Pourcentage de Logements | ERL Emplacement Réservé Logement | OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|---|---|---|
| Pas de SPL dans la commune | Pas d'ERL dans la commune | OAP Pastoureau : 5 à 6 logements locatifs sociaux |

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

| | | |
|---|---|---|
| Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.<br>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains. | Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux. | Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.<br>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). |



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B29 – Quint-Fonsegrives



toulouse métropole

# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 5 950 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 2,0 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 20 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 11 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 14 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

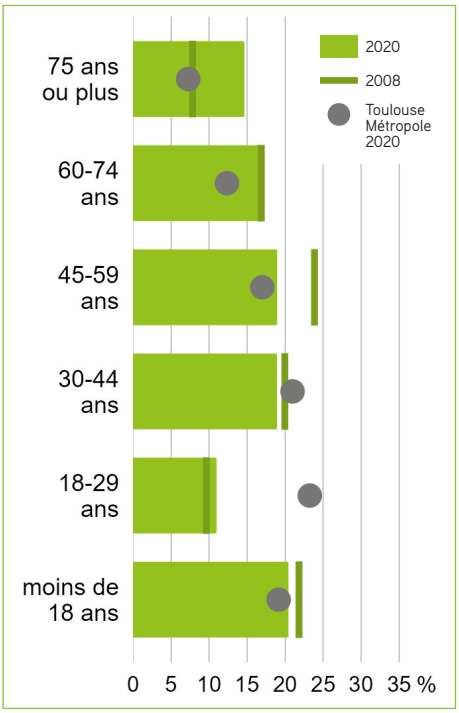
### Caractéristiques des ménages

| | | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 22 410 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 30 580 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 26 840 € | 25 100 € |
| | ensemble | 28 470 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 6 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,1 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 35 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 27 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 24 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 13 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

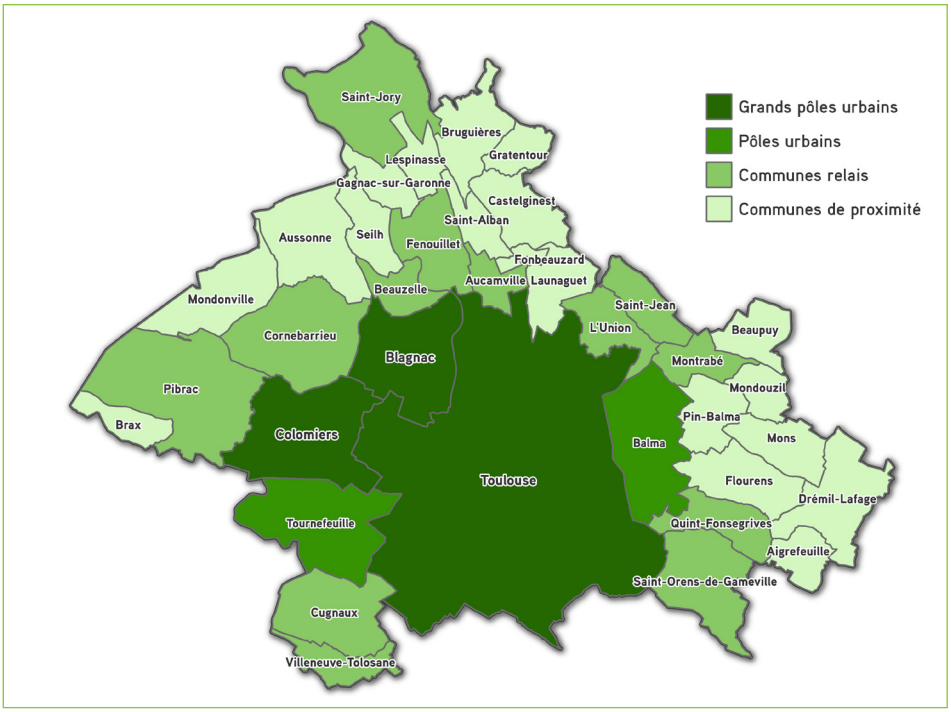
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **QUINT-FONSEGRIVES**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Quint-Fonsegrives

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur est, la ville de Quint-Fonsegrives dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population. Le hameau de Quint bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole, aux portes du Lauragais. La partie Fonsegrives du territoire communal est traversée par le ruisseau du Grand Port de Mer qui rejoint la vallée de la Saune où une coulée verte est aménagée en limite de Saint-Orens.
Directement reliée au périphérique toulousain, sa desserte est assurée principalement par la route de Castres. La commune dispose d'un transport en commun en site propre, connecté à la station de métro Balma-Gramont.

# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Quint-Fonsegrives présente un parc de logements, privés et publics, récent, majoritairement pavillonnaire et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration énergétique des logements privés sont réalisés spontanément par les propriétaires. Néanmoins, les performances énergétiques du parc individuel, de type pavillonnaire, pourraient être améliorées. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Quint-Fonsegrives | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 2 % | 20 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 13 % | 24 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 17 % | 34 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 26 % | 18 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 42 % | 4 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 63 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 34 % | 68 % |
| Individuel | 66 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# QUINT-FONSEGRIVES

| Période de construction | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 14 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 16 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 24 % | 20 % |
| après 2005 | 42 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 41 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 20 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 37 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 44 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 55 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

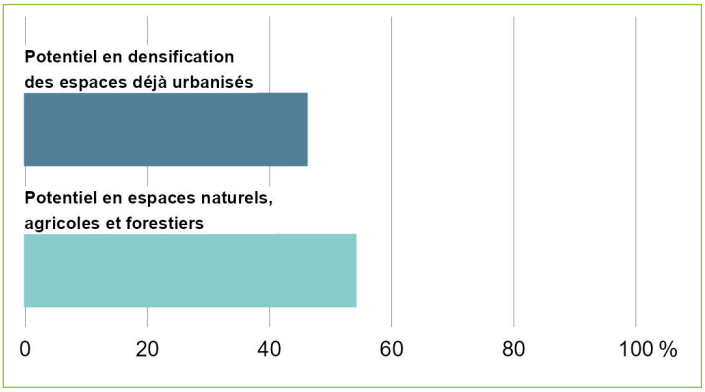
# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**72 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2025.

### Dynamique de construction

| | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 81 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 90 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Quint-Fonsegrives | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 11 | pas de préconisation |
| T2 | 34 | |
| T3 | 30 | |
| T4 | 19 | |
| T5 et plus | 6 | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

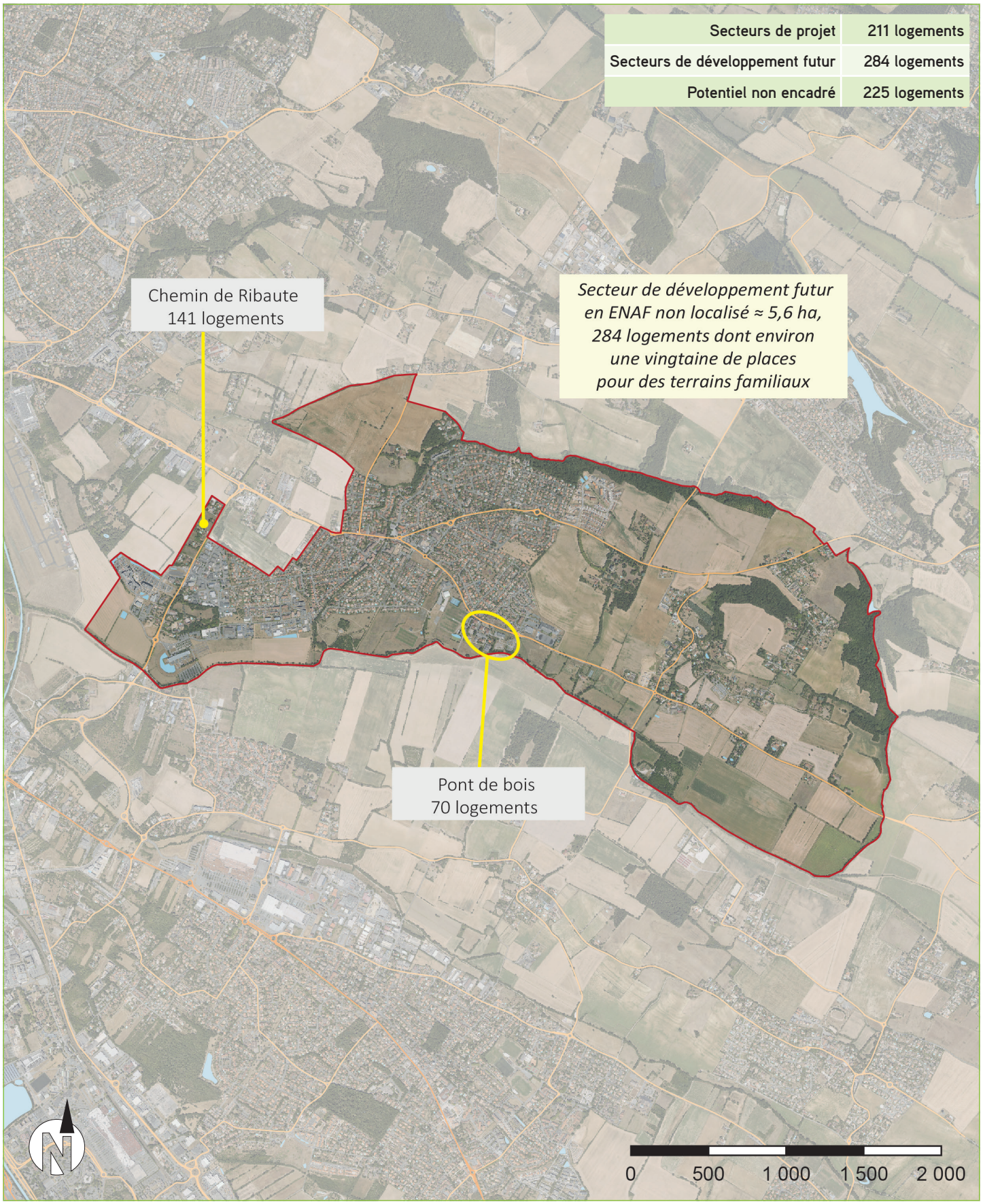
Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Quint-Fonsegrives souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : poursuivre le développement du logement social, avec des logements de taille moyenne (T2 et T3) et des logements de grande taille, des petits logements collectifs, à proximité des aménités, notamment pour loger les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre dans la commune. Le développement de résidence(s) dédiée(s) aux personnes âgées est également envisagé.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# QUINT-FONSEGRIVES

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

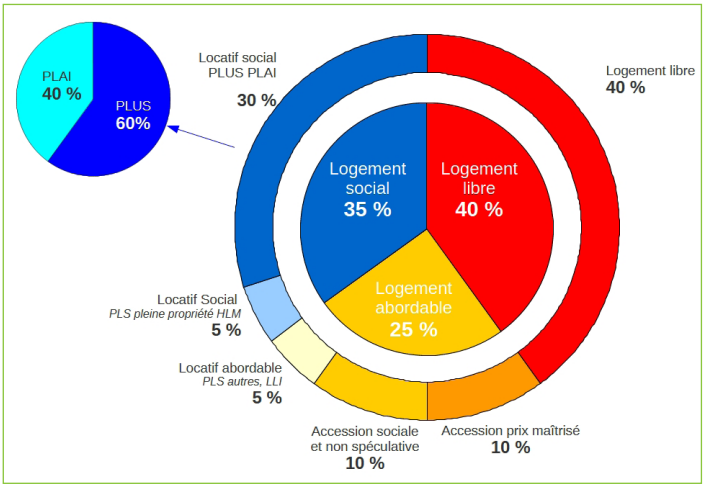



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 048 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 33 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Quint-Fonsegrives | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 405 | 83 997 |
| Taux SRU | 14,49 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 294 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

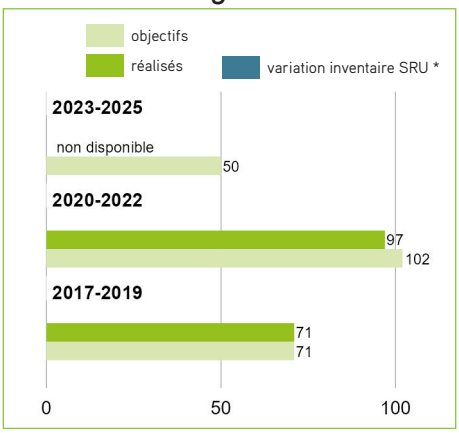
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Quint-Fonsegrives et émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande de personnes seules et de familles avec enfant(s), qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales. La commune observe également une augmentation de la demande de ces dernières.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour Quint-Fonsegrives constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

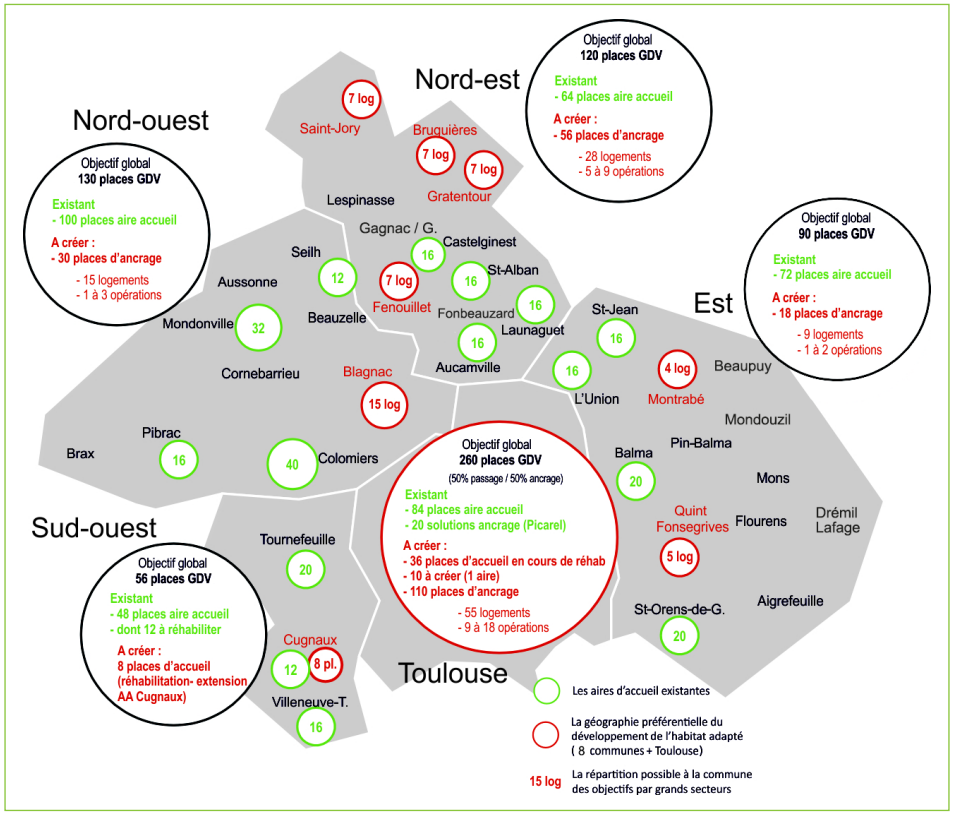
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

3 ERL chemin de Ribaute : 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B30 – Saint-Alban



toulouse métropole

# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 6 269 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,1 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 22 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 11 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 9 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

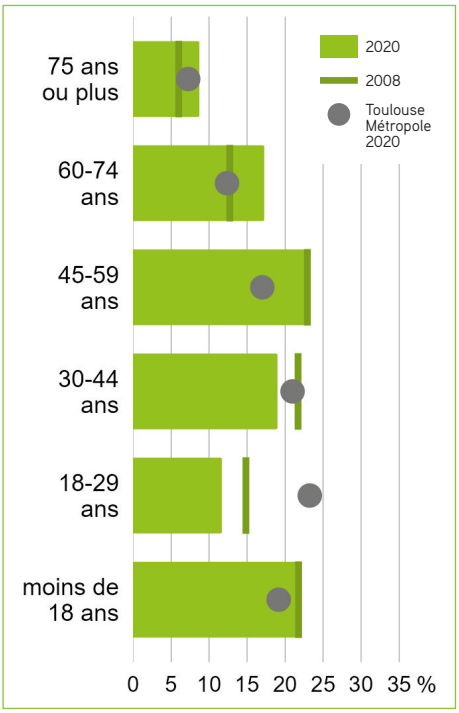
### Caractéristiques des ménages

| | | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 18 690 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 24 340 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 22 250 € | 25 100 € |
| | ensemble | 23 010 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 12 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 29 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 28 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 29 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 13 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

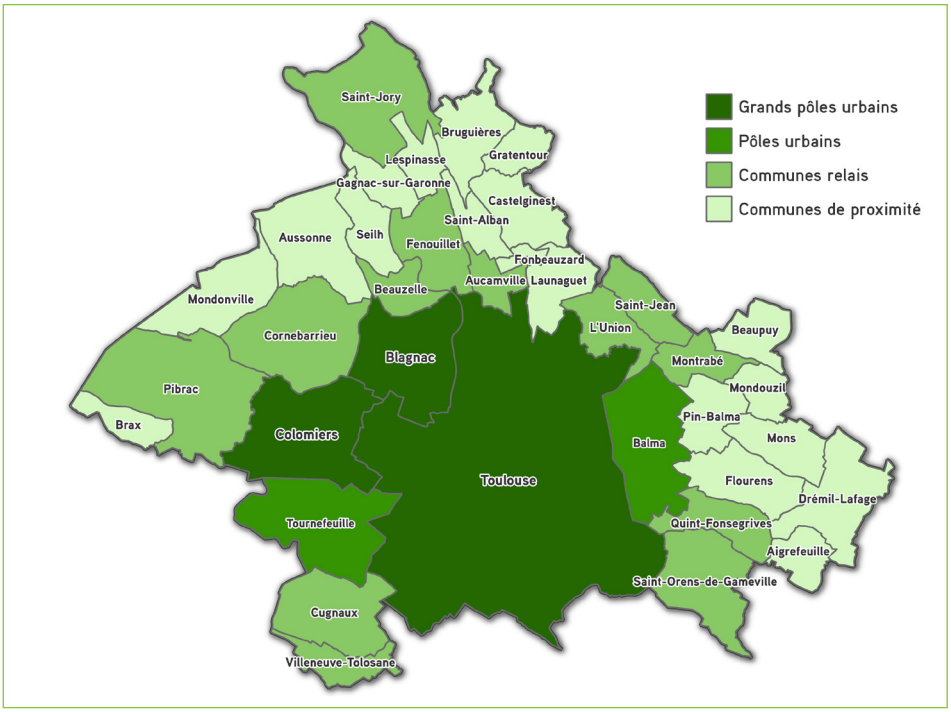
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-ALBAN**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Saint-Alban

Située en deuxième couronne de l'agglomération, au cœur du pôle d'emplois du secteur nord, la ville de Saint-Alban offre une large gamme d'équipements, de commerces et de services à la population. Établie dans la plaine toulousaine, sur la première terrasse de la Garonne, elle est principalement desservie par la route de Paris et l'avenue de Fronton. Depuis 2021, la commune est desservie par le Linéo 10. Elle bénéficie de la proximité de la gare SNCF de Fenouillet/Saint-Alban, concernée par le projet des Aménagements Ferroviaires du nord de Toulouse (AFNT).

# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Alban présente un parc de logements majoritairement pavillonnaire, assez récent et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc individuel construit dans les années 1980-1990, notamment dans les secteurs « La prairie » et « Palombes Colombes », pourraient être améliorées. La requalification du parc de logements sociaux anciens est engagée.
La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Saint-Alban | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 2 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 10 % | 24 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 37 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 37 % | 31 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 35 % | 5 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 58 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 22 % | 68 % |
| Individuel | 77 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-ALBAN**

| Période de construction | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 5 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 14 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 21 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 20 % | 20 % |
| après 2005 | 36 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 34 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 26 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 38 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 24 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 12 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 79 | 100 % | 0 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 15 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

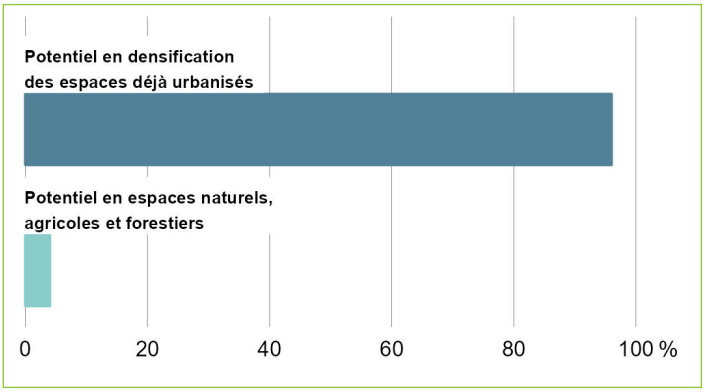
# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**78 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 98 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 65 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Saint-Alban | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 80 | pas de préconisation |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | 20 | |
| T5 et plus | | |

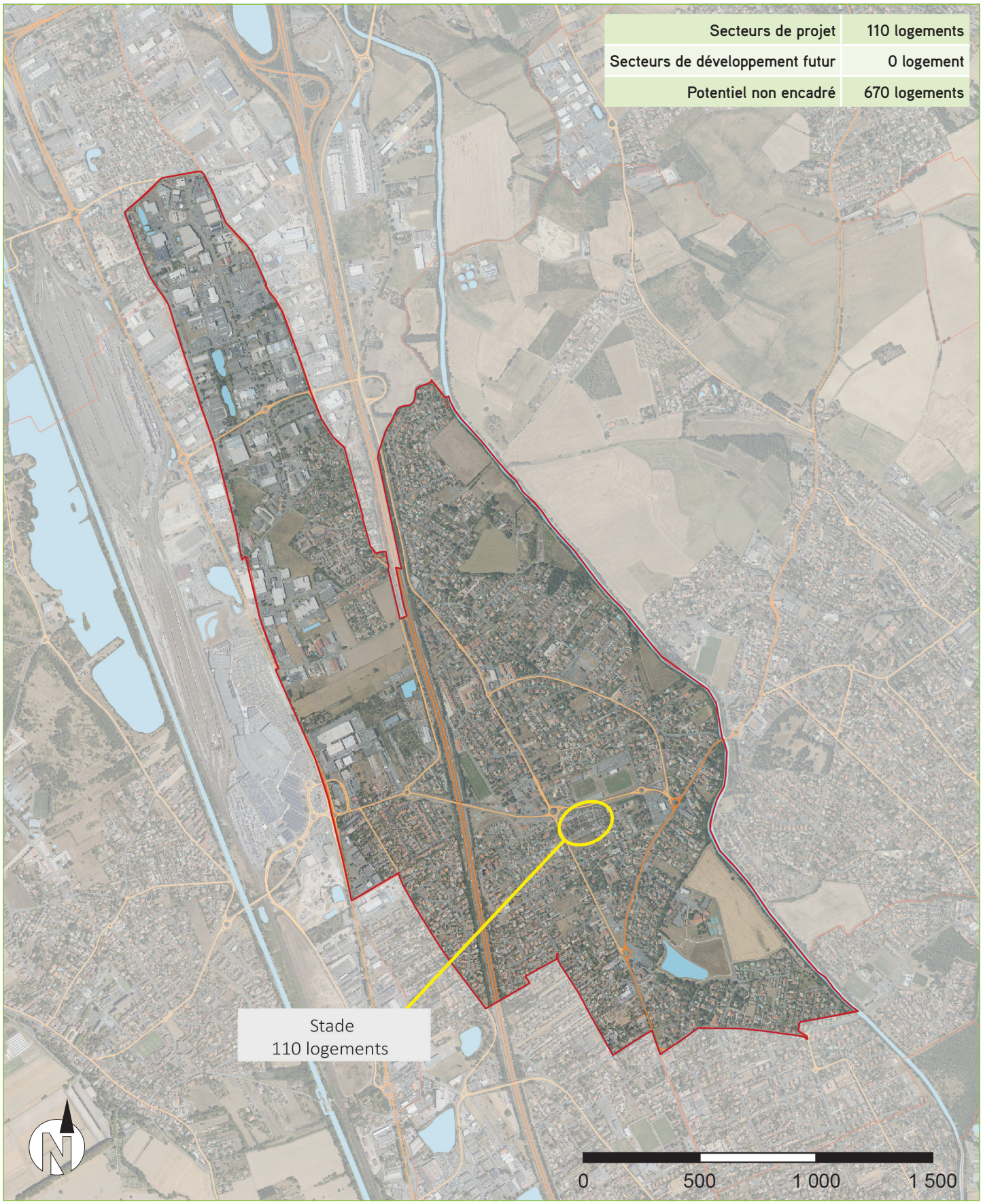
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La commune de Saint-Alban souhaite poursuivre la diversification de l'offre de logements par le développement du logement social, locatif et en accession à la propriété, en veillant à la qualité de l'offre et à sa proximité des aménités et du cœur de ville. Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-ALBAN**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

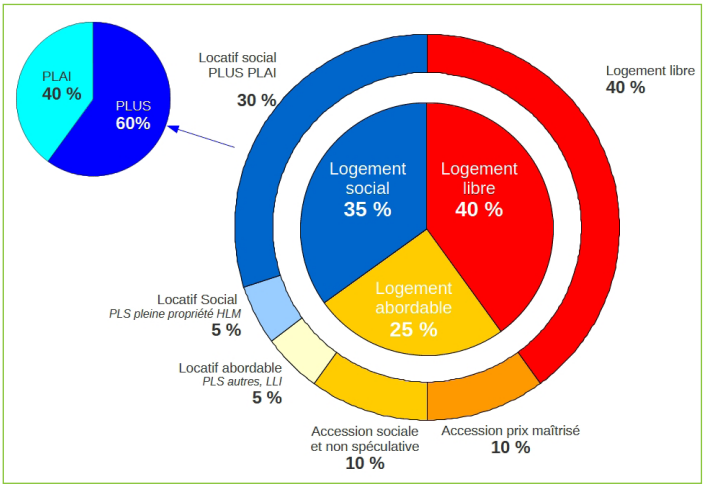



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale à Saint-Alban émane en majorité de personnes seules et de familles monoparentales et porte principalement sur des logements de type 3 et des grands logements (type 4 et plus).
L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour Saint-Alban constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 587 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 27 | 2 878 |

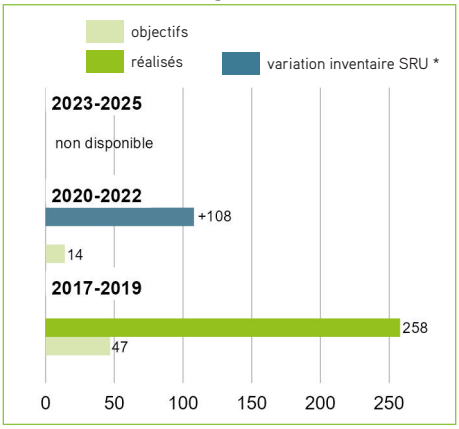
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Saint-Alban | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 668 | 83 997 |
| Taux SRU | 22,45 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 76 | 14 494 |

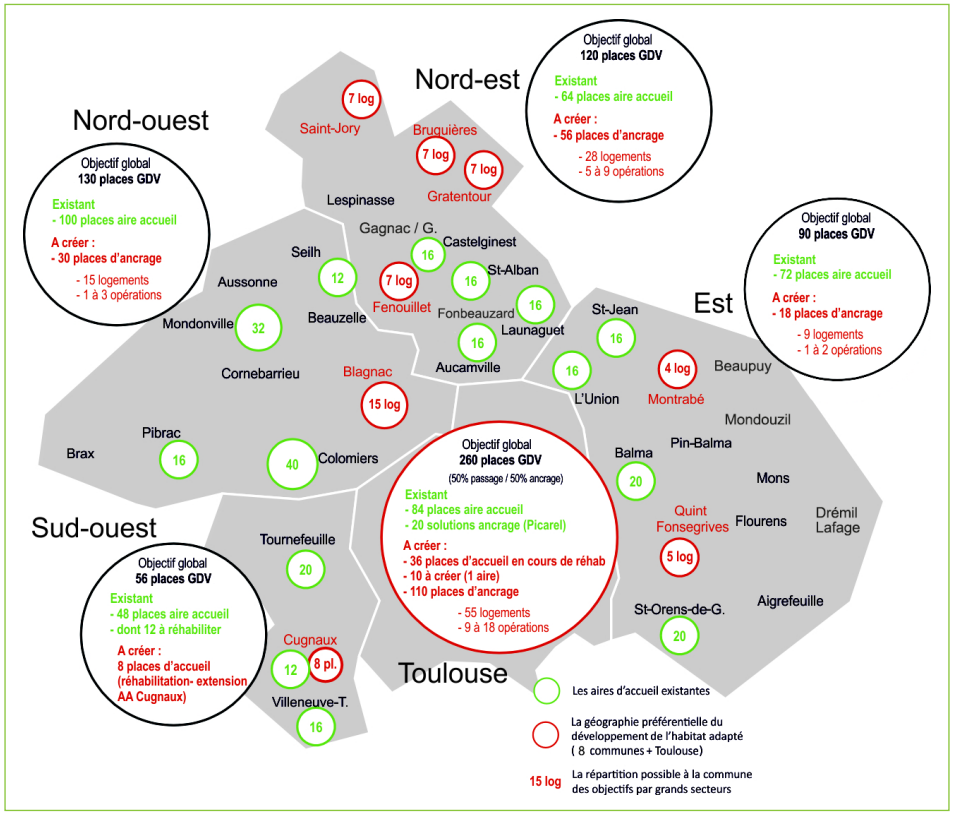
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs.
Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | 120 places |
| Places existantes | 64 places |
| Places à créer | 56 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B31 – Saint-Jean



toulouse métropole

# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 11 114 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,1 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 21 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 10 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 12 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

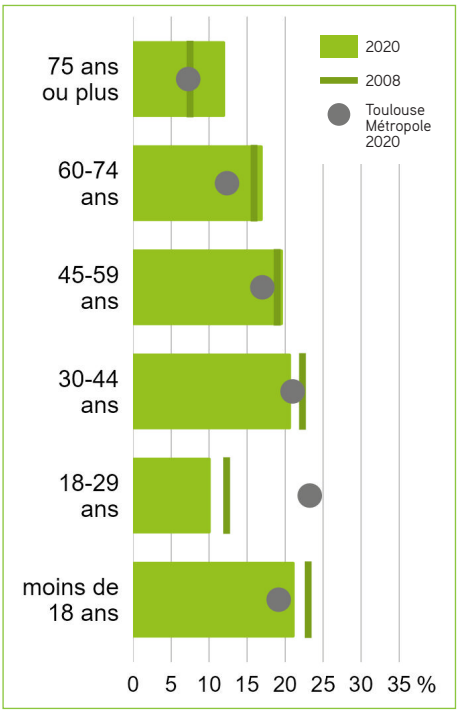
### Caractéristiques des ménages

| | | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 720 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 27 630 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 520 € | 25 100 € |
| | ensemble | 25 940 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 9 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,1 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 37 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 26 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 26 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 10 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

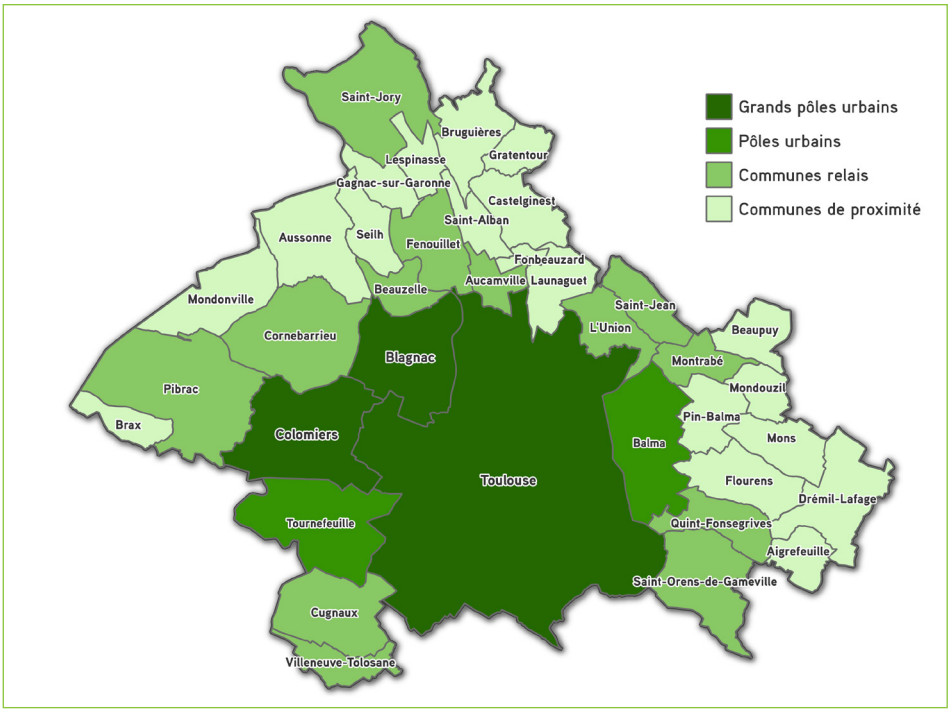
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-JEAN**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Saint-Jean

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord-est, la ville de Saint-Jean dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population dans un cadre de vie urbain et résidentiel. Sa desserte routière est assurée principalement par la route d'Albi et l'A68, connectées au périphérique est de Toulouse. La commune est desservie par plusieurs lignes de bus, connectées au linéo 9 ou à la station Balma-Gramont.

# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Jean présente un parc de logements, privés et publics, récent, majoritairement pavillonnaire et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc privé pourraient être améliorées, en particulier dans le parc individuel des lotissements construits entre 1965 et 1980, notamment les secteurs d'habitat Castor et Lestang. La commune souligne également les besoins en réhabilitation de la copropriété Lestang et des réhabilitations notamment énergétiques à poursuivre dans le parc public.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Saint-Jean | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 2 % | 3 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 14 % | 31 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 43 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 26 % | 19 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 41 % | 4 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 65 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 33 % | 68 % |
| Individuel | 67 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-JEAN**

| Période de construction | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 16 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 15 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 35 % | 20 % |
| après 2005 | 31 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 64 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 14 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 34 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 44 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 8 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | 1 | 20 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 3 | 117 | 60 % | 40 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | 1 | 40 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

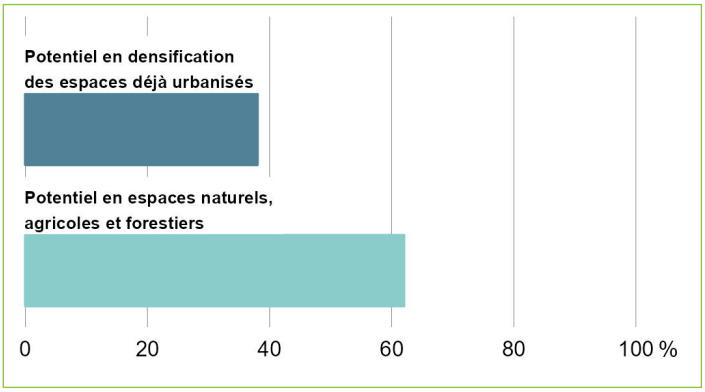
# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**45 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 101 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 83 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Saint-Jean | % | | surface |
|---|---|---|---|
| T1 | 15 | | pas de préconisation |
| T2 | | | |
| T3 | 60 | 25 | < 65 m² |
| | | 35 | > 65 m² |
| T4 | 25 | | pas de préconisation |
| T5 et plus | | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

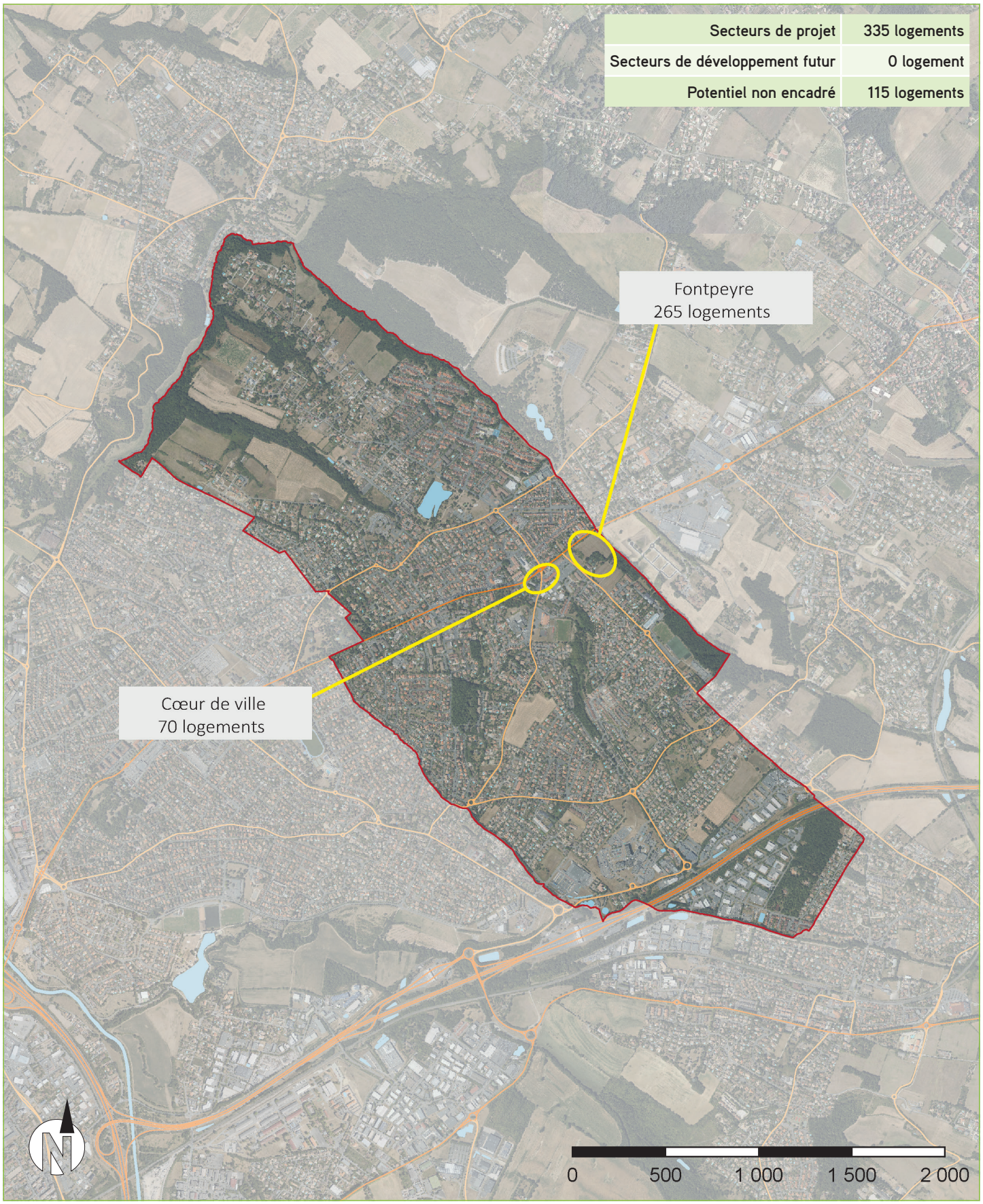
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Saint-Jean souhaite mettre l'accent sur la diversification du parc de logements en développant notamment du logement social, locatif ou en accession à la propriété, avec de grands logements pour accueillir les familles, notamment les jeunes ménages, mais aussi, dans une moindre mesure, des logements collectifs adaptés aux personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement individuel pour s'installer dans un logement ordinaire dans la commune.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-JEAN**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

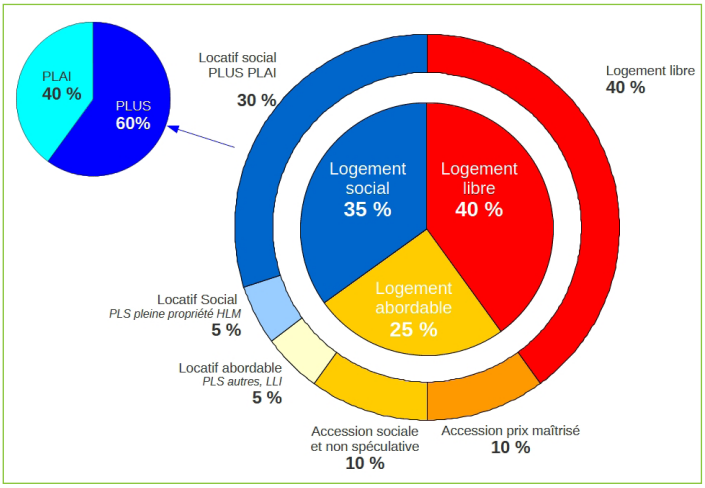



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 132 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 24 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Saint-Jean | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 928 | 83 997 |
| Taux SRU | 17,23 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 419 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

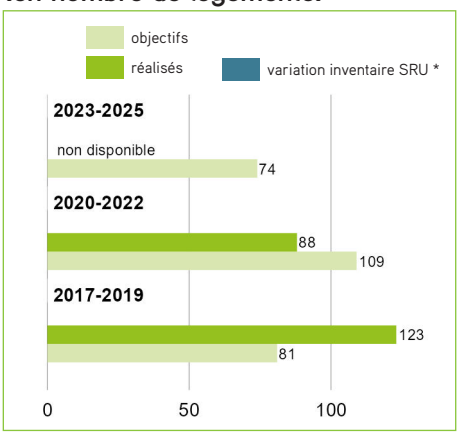
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Plus de la moitié des demandes de logements locatifs sociaux émane de ménages déjà installés à Saint-Jean. Cette demande provient principalement de personnes seules, de familles monoparentales et de familles recomposées. Par conséquent, la demande est plutôt élevée sur toutes les typologies de logements, à l'exception des petits logements (type 1). Le développement du logement locatif social sera complété par de l'accession sociale à la propriété en BRS pour permettre de faciliter les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

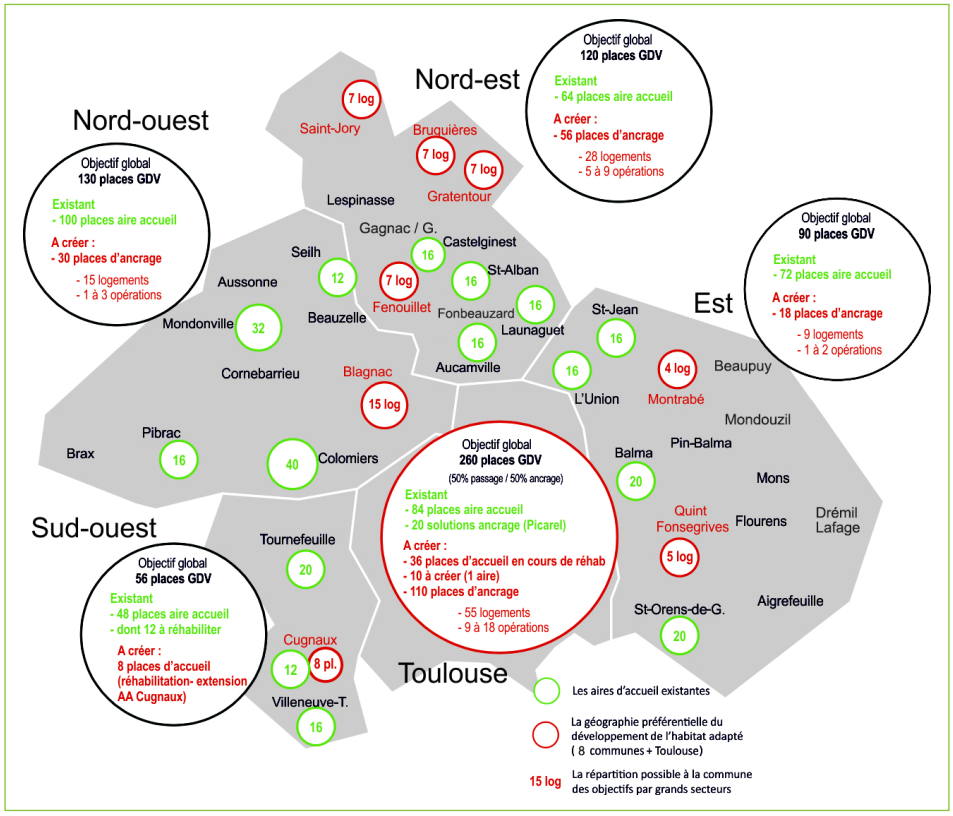
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

* 10 % supplémentaires de logements sociaux pourront être imposés pour des opérations immobilières d'envergure sur des secteurs à proximité de commerces et services ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B32 – Saint-Jory



toulouse métropole

# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 6 777 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 3,0 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 24 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 13 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 6 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

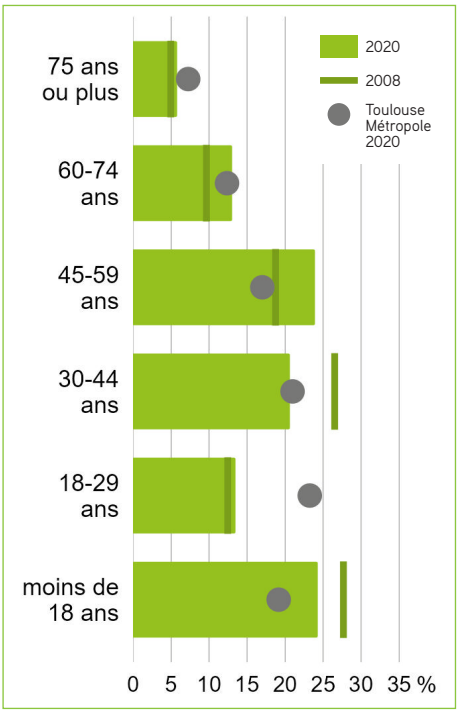
### Caractéristiques des ménages

| | | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 19 910 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 23 230 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 20 790 € | 25 100 € |
| | ensemble | 22 560 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 14 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,4 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 28 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 25 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 34 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

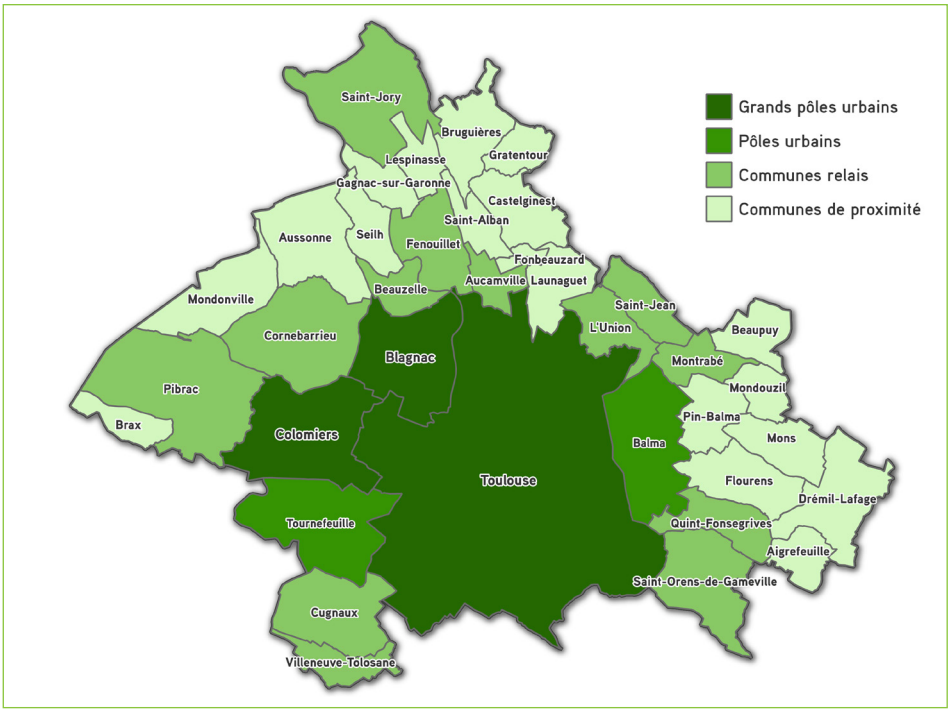
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-JORY**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Saint-Jory

Située en troisième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la ville de Saint-Jory dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population, dans un environnement à dominantes naturelle et agricole.
Sa desserte routière est assurée principalement par la route de Paris et l'A62. Saint-Jory dispose d'une gare SNCF, avec une desserte cadencée au quart d'heure.

# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Jory présente un parc de logements, privés et publics, très récent, majoritairement pavillonnaire et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc privé individuel construit dans les années 1980-1990 pourraient être améliorées. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Saint-Jory | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 9 % | 30 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 19 % | 48 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 30 % | 19 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 41 % | 2 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 61 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 22 % | 68 % |
| Individuel | 77 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-JORY**

| Période de construction | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 6 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 9 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 9 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 18 % | 20 % |
| après 2005 | 56 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 44 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 41 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 25 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 27 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 7 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | 1 | 20 | 0 % | 100 % | 0 % |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

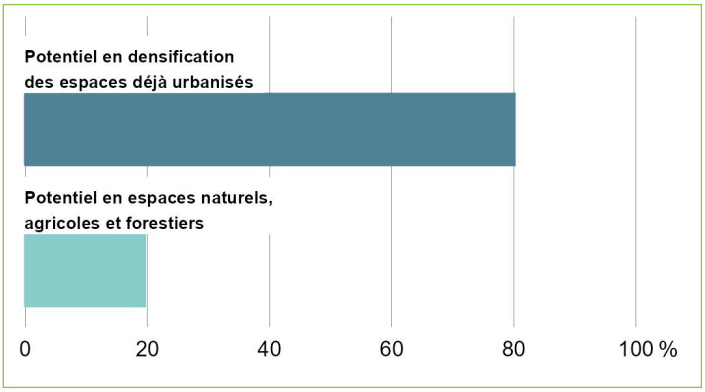
# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**40 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 296 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 219 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Saint-Jory | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 20 | pas de préconisation |
| T2 | | |
| T3 | 40 | |
| T4 | 40 | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Dans cet objectif, compte-tenu de la période de développement très rapide que vient de connaître Saint-Jory au regard de la capacité de ses équipements publics, la commune souhaite retrouver un rythme mesuré de construction de logements, en privilégiant des logements abordables de grande qualité répondant aux besoins des habitants.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **SAINT-JORY**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

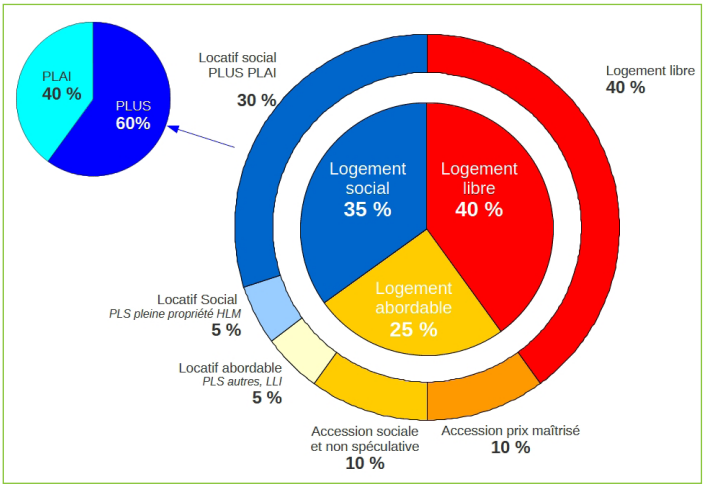



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 447 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 29 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Saint-Jory | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 918 | 83 997 |
| Taux SRU | 26,43 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 0 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

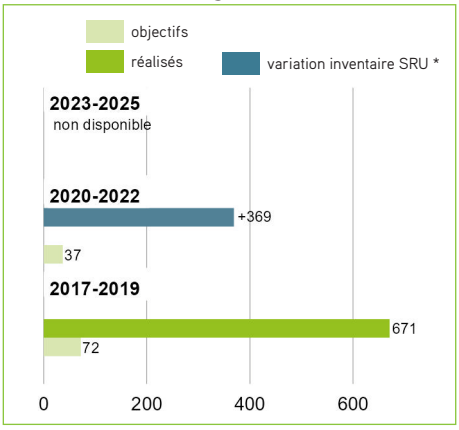
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Saint-Jory et émane en majorité de ménages déjà installés dans la commune. Celle-ci fait face à une forte demande de familles monoparentales et à une demande insatisfaite sur les grands logements (type 4 et plus).

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

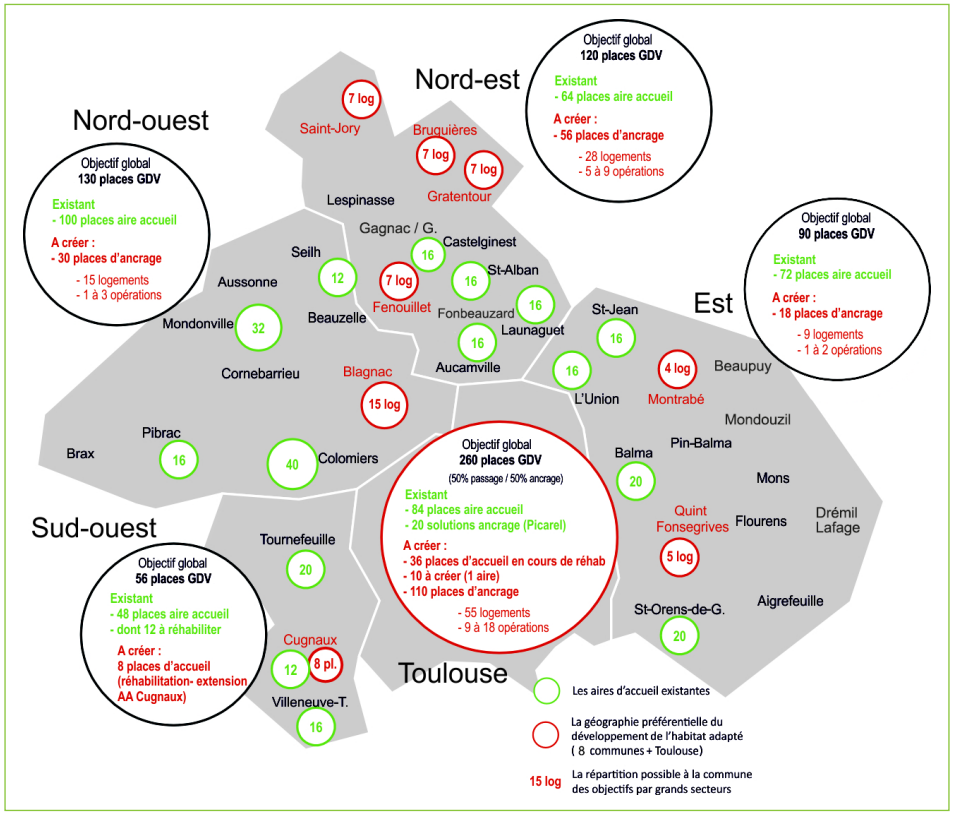
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-est | |
|---|---|
| Objectif global | **120 places** |
| Places existantes | **64 places** |
| Places à créer | **56 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial
## Les feuilles de route communales

## 6B33 – Saint-Orens de Gameville



toulouse métropole

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 13 163 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 2,2 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 18 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 13 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 12 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

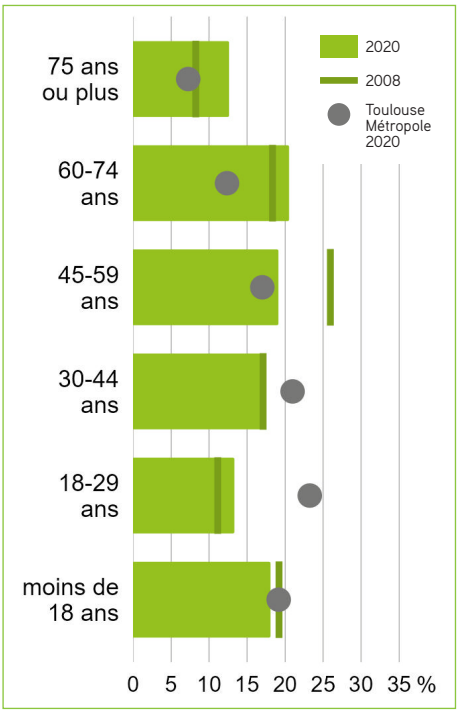
### Caractéristiques des ménages

| | | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 21 730 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 29 280 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 26 040 € | 25 100 € |
| | ensemble | 26 190 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 10 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,1 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 34 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 32 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 22 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 11 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

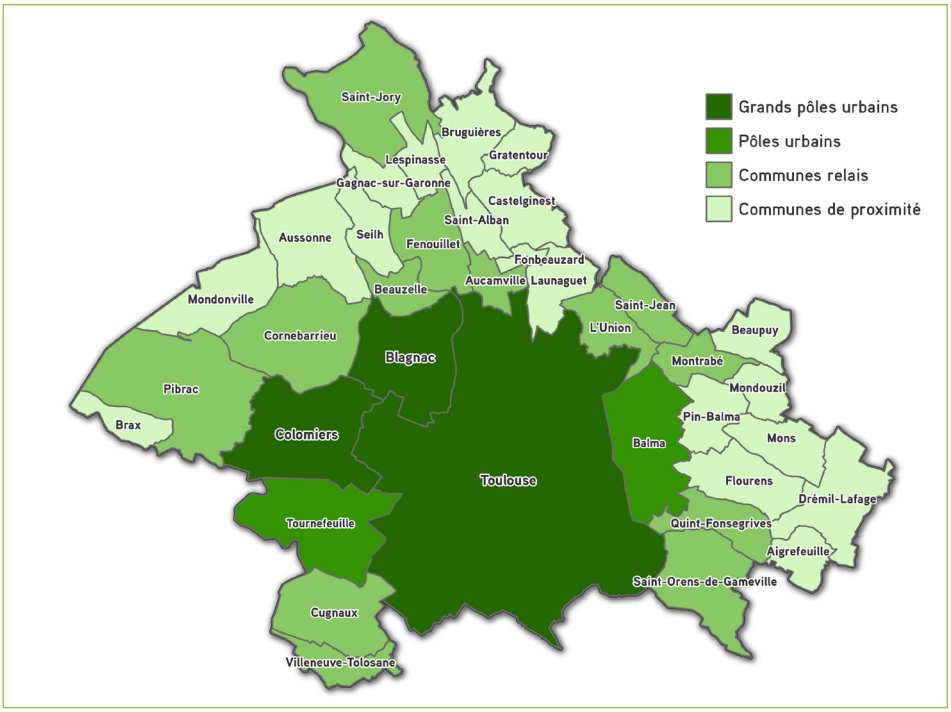
# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Saint-Orens-de-Gameville

Située en première couronne de l'agglomération, dans le pôle d'emplois du secteur est, Saint-Orens-de-Gameville offre une large gamme d'équipements, de commerces et de services à la population, dans un environnement à dominantes naturelle et agricole, à l'articulation de la vallée de l'Hers et des coteaux.
Desservie principalement par la route de Revel, la ville dispose d'une offre en transports en commun qui va évoluer avec le nouvel itinéraire du Linéo 7, qui relie le Lycée Pierre-Paul Riquet à l'Université Paul Sabatier, via le quartier de Montaudran et la future ligne C du métro. Elle souhaite que cette amélioration de desserte se fasse en harmonie avec le renforcement de son centre-ville dans un cadre de vie apaisé. Dans cette perspective, la priorité communale est de poursuivre le renouvellement urbain le long de la M2.

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Orens-de-Gameville présente un parc de logements privés et publics récent, majoritairement pavillonnaire mais assez diversifié et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc privé pourraient être améliorées, notamment dans les quartiers Catala et Chanterelles. La commune compte une centaine de copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Saint-Orens-de-Gameville | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 4 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 13 % | 26 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 38 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 27 % | 24 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 41 % | 9 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 60 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 36 % | 68 % |
| Individuel | 64 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

| Période de construction | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 12 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 20 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 20 % | 20 % |
| après 2005 | 44 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 103 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 14 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 24 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 59 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 3 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 2 | 112 | 77 % | 23 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | 4 | 182 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

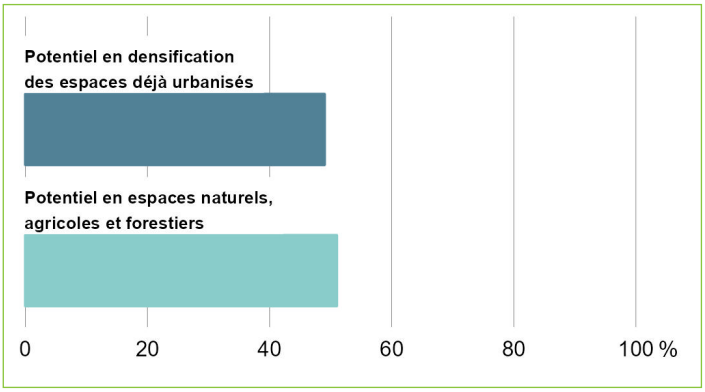
# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**162 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 246 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 233 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Saint-Orens-de-Gameville | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 5 à 10 | pas de préconisation |
| T2 | 25 à 35 | |
| T3 | 30 à 40 | |
| T4 | 15 à 20 | |
| T5 et plus | 5 à 10 | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

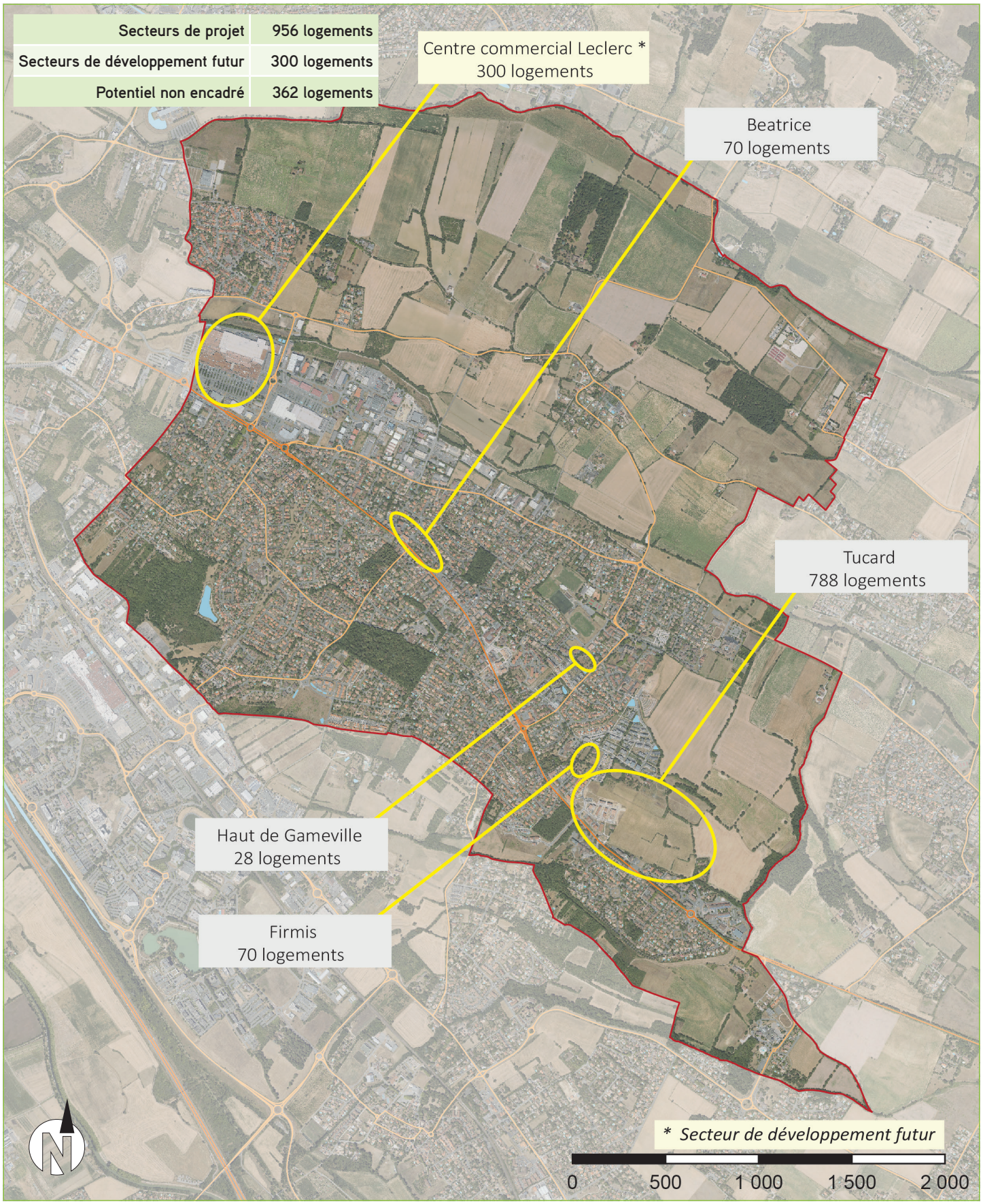
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Tout en veillant à répondre à la diversité des besoins grâce au développement du logement social, locatif et en accession à la propriété, la commune de Saint-Orens-de-Gameville tient à maintenir l'équilibre actuel entre les différentes classes d'âge de sa population.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

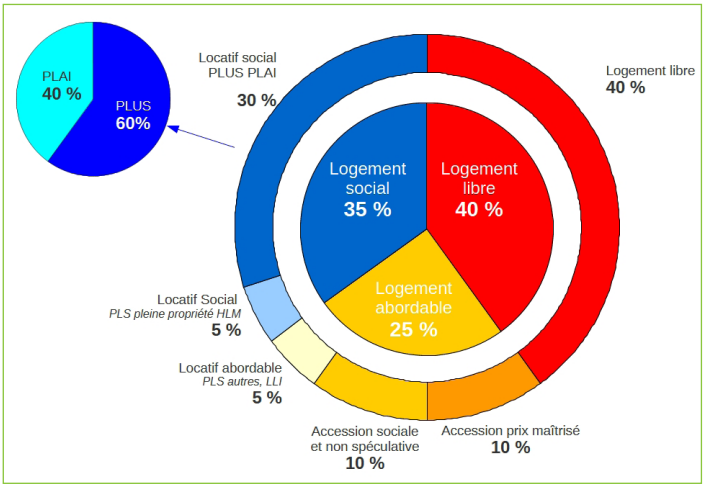



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 2 305 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 73 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Saint-Orens-de-Gameville | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 1266 | 83 997 |
| Taux SRU | 18,86 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 413 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

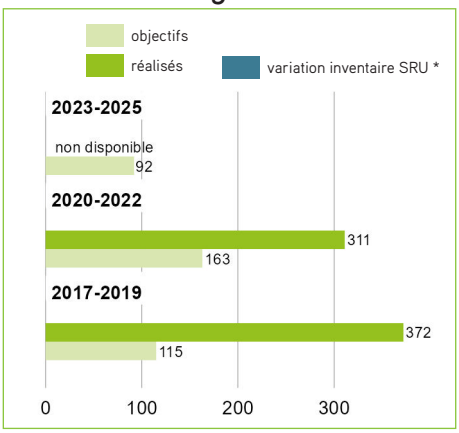
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Malgré le développement du parc social SRU, la demande de logements locatifs sociaux à Saint-Orens-de-Gameville est élevée et émane en majorité de ménages déjà installés dans la commune. Celle-ci fait face à une forte demande de familles avec enfant(s) qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales, ainsi qu'à une demande insatisfaite sur les grands logements (type 4 et plus).

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

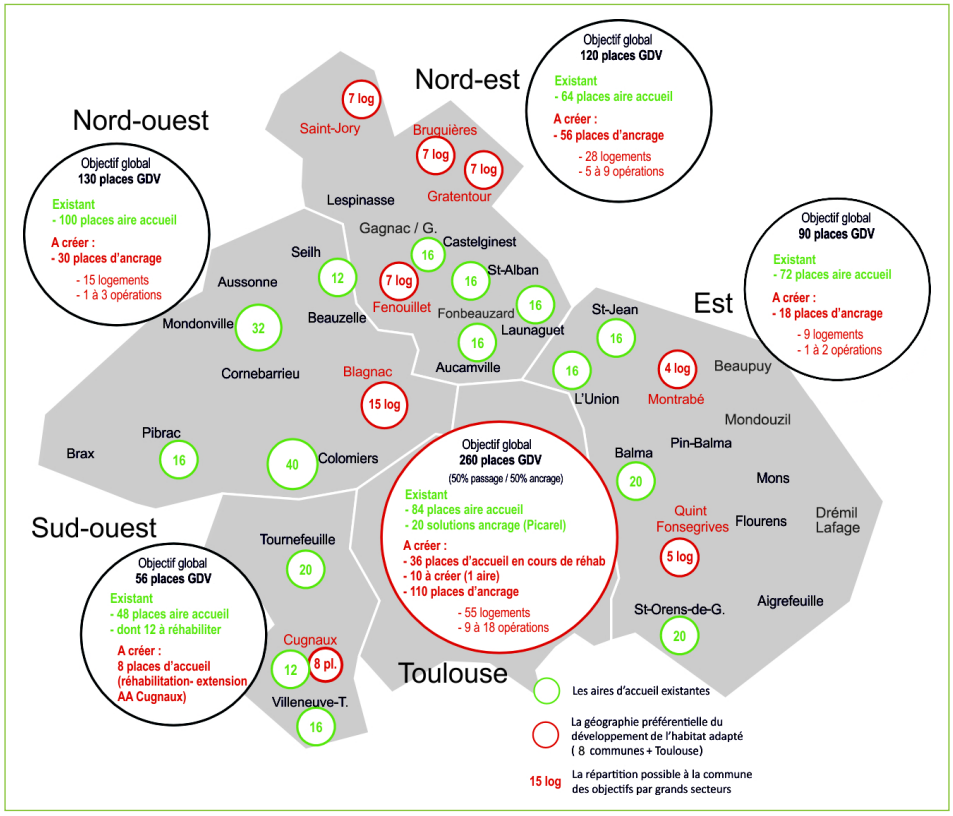
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Est | |
|---|---|
| Objectif global | **90 places** |
| Places existantes | **72 places** |
| Places à créer | **18 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B34 - Seilh



toulouse métropole

# SEILH FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 3 287 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 0,9 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 22 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 15 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 4 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

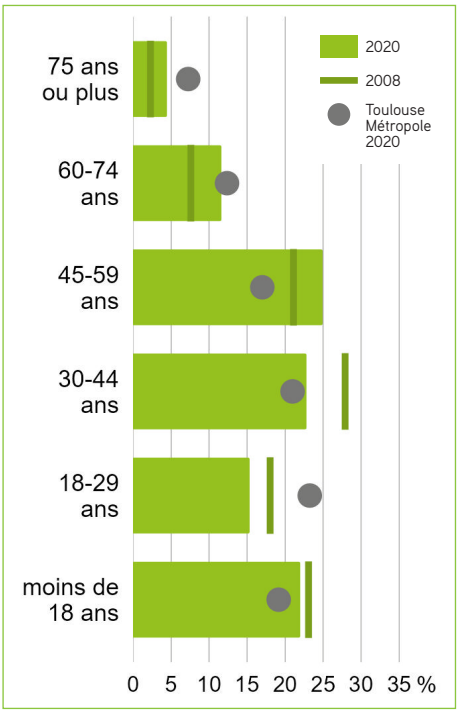
### Caractéristiques des ménages

| | | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 21 300 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 30 520 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 27 330 € | 25 100 € |
| | ensemble | 30 250 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | s | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,2 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 39 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 25 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 27 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 6 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



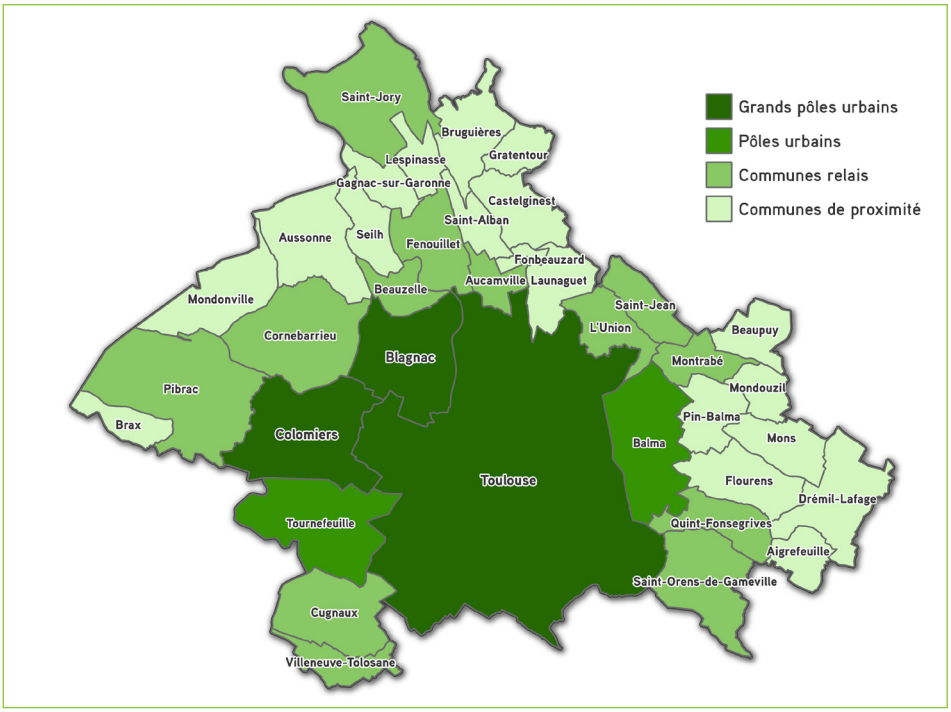

Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Seilh

Située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Seilh constitue une entrée d'agglomération par la M2. Cet axe très fréquenté se raccorde à la M63 qui relie le secteur nord- ouest au secteur nord, via le pont sur la Garonne.
La commune bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole. Elle se caractérise par sa vocation résidentielle, complétée par l'activité sportive du golf. La ZAC Laubis, au sud, constitue un projet prioritaire pour la commune, avec un développement de l'habitat, d'équipements et services à la population.

# SEILH FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Seilh présente un parc de logements plutôt récent et globalement en bon état. Elle compte une vingtaine de copropriétés, toutes situées dans le secteur du golf, qui ne présentent pas de difficultés connues.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

| | Seilh | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 2 % | 0 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 21 % | 22 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 22 % | 38 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 19 % | 30 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 36 % | 11 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 65 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

| | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 47 % | 68 % |
| Individuel | 53 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

| Période de construction | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 3 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 3 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 7 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 58 % | 20 % |
| après 2005 | 28 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 27 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 37 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 19 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 30 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 15 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | sans objet | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | | | | | |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

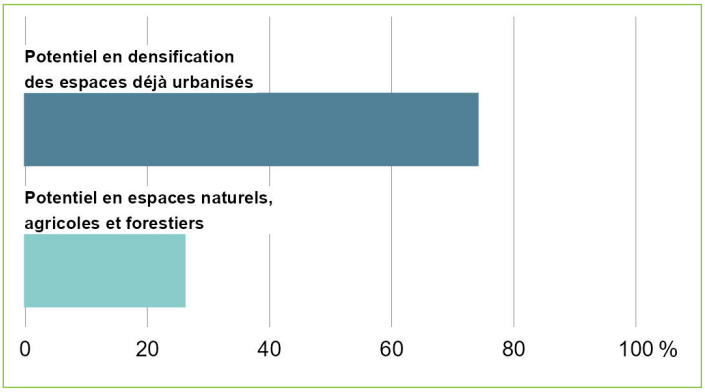
# SEILH FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**61 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2025.

### Dynamique de construction

| | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 41 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 29 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Seilh | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | pas de préconisation | |
| T2 | | |
| T3 | | |
| T4 | | |
| T5 et plus | | |

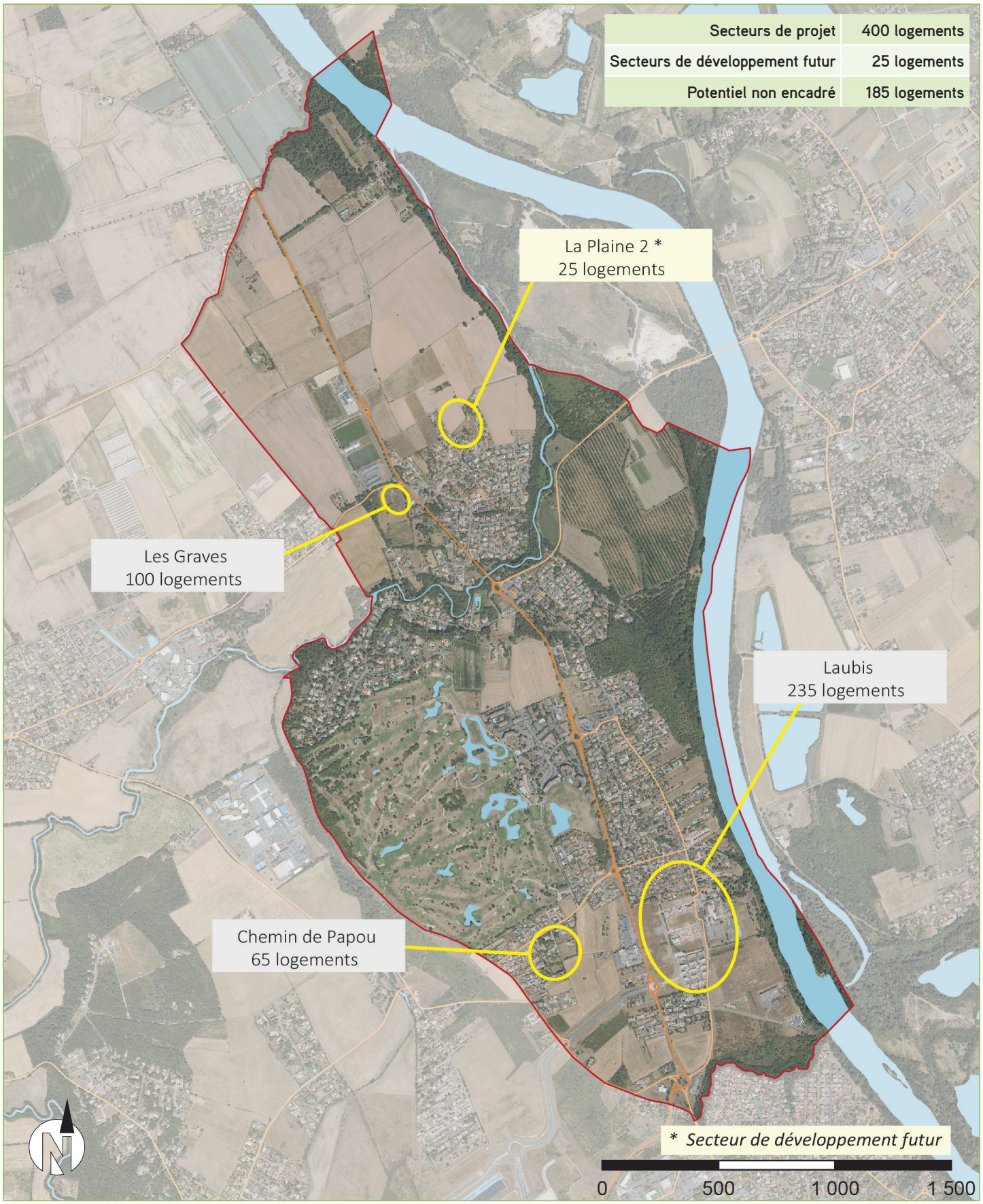
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Seilh mettra l'accent sur la diversification de son parc de logements, en développant l'offre sociale, locative et en accession à la propriété, ainsi que l'offre de petits logements collectifs (T2 notamment), qui sont toutes deux insuffisantes pour répondre aux besoins.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

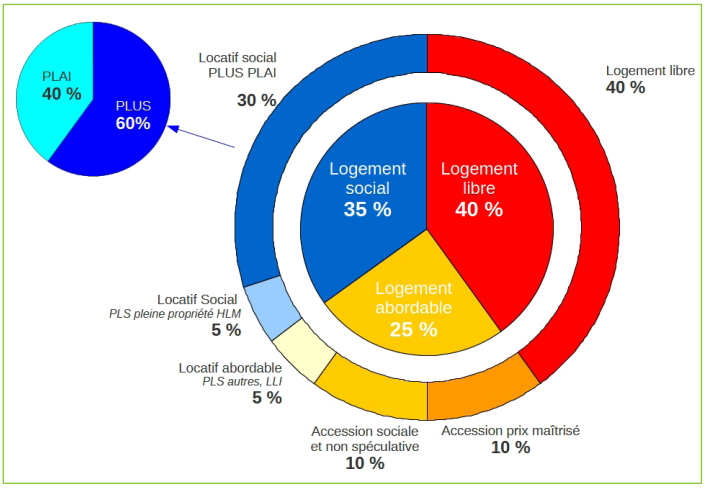



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# SEILH FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est relativement élevée à Seilh par rapport à une offre encore réduite de ce type de logements sur la commune. Cette demande émane pour moitié de ménages déjà installés dans la commune. Les logements locatifs sociaux de type 2 et 3 sont particulièrement recherchés.
Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Seilh souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H. Dans cet objectif, la commune s'inscrit dans une dynamique de diversification de la production de logements et de rattrapage en retenant un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 555 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 11 | 2 878 |

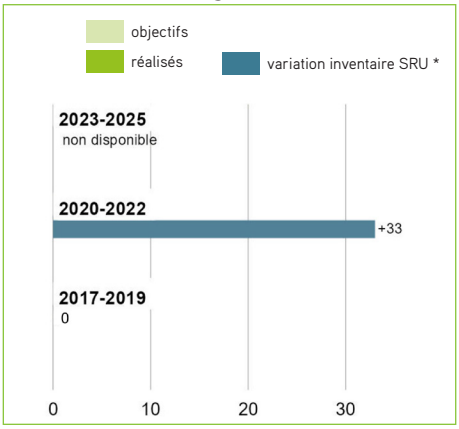
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Seilh | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 41 | 83 997 |
| Taux SRU | 2,67 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | - | 14 494 |

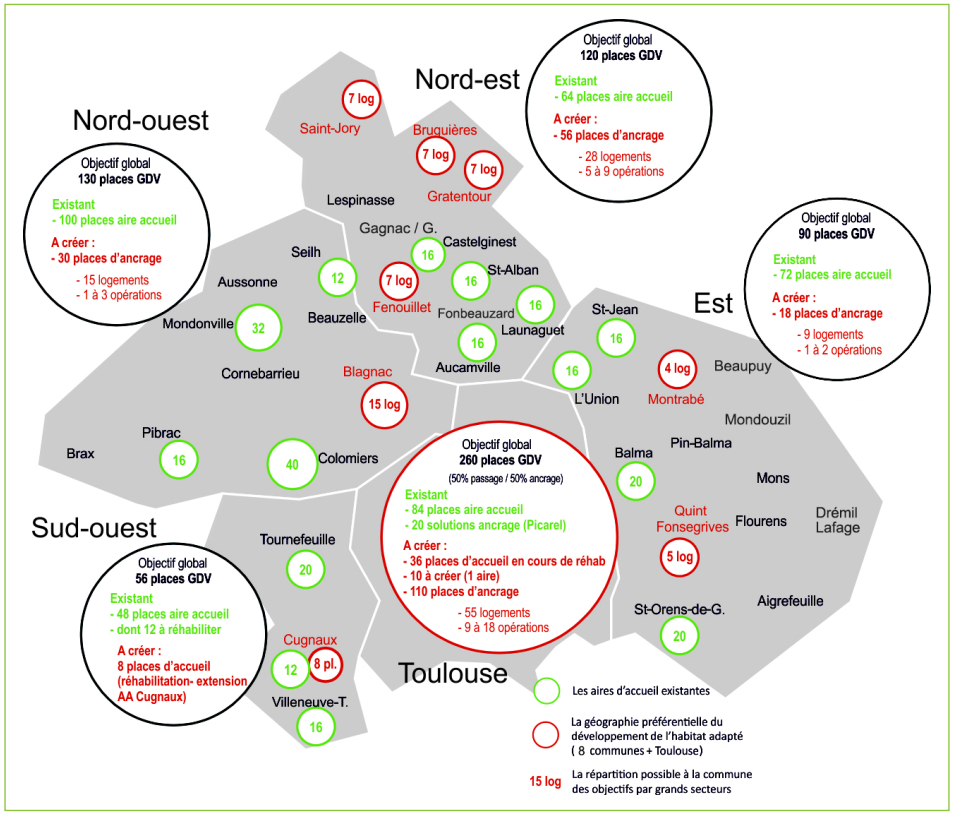
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Nord-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | 130 places |
| Places existantes | 100 places |
| Places à créer | 30 places |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SEILH FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 6 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Les Graves : 40 % de logements locatifs sociaux + 10 % de logements en accession sociale

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B35 - Toulouse



toulouse métropole

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 498 003 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,1 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 17 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 29 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 6 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

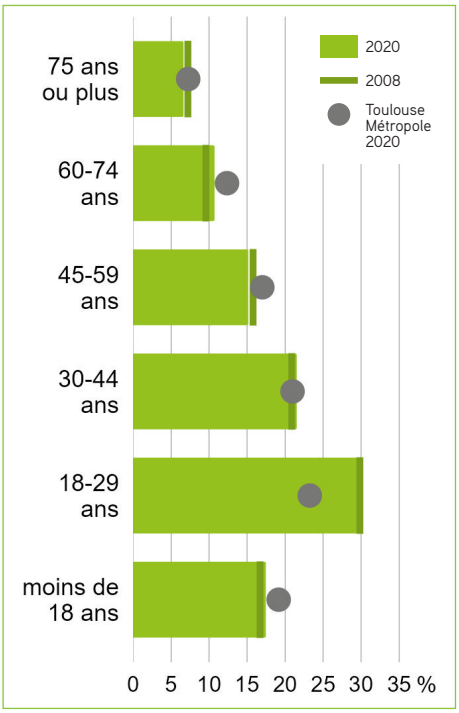
### Caractéristiques des ménages

| | | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 18 720 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 24 490 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 24 640 € | 25 100 € |
| | ensemble | 22 140 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 22 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 1,8 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 54 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 18 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 15 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 9 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



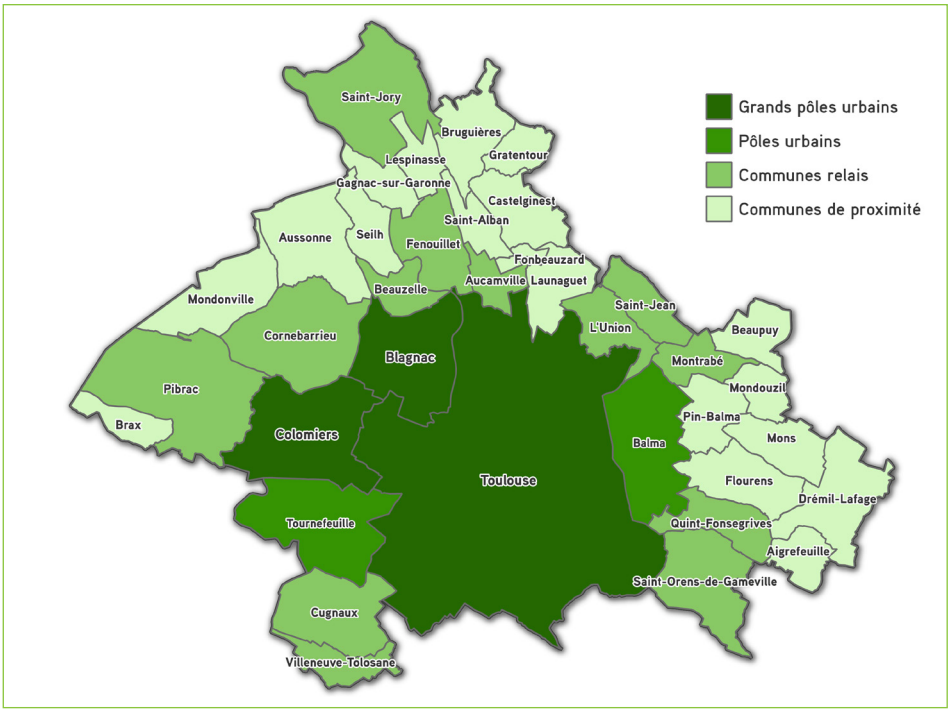

Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Toulouse

Construire pour accompagner le dynamisme économique de l'agglomération et également permettre à celle-ci de jouer pleinement son rôle dans l'accueil de tous, y compris les ménages les plus fragiles constitue un objectif essentiel. Toulouse favorisera la réalisation de nouveaux logements, en veillant à la qualité et à la diversité des projets et à leur bonne insertion dans les quartiers : cela signifie la prise en compte de l'architecture, des espaces de nature en ville, des équipements, des transports en commun...

Ainsi, l'habitat participera au projet de développement maîtrisé, coordonné, anticipé, afin de préserver sur le long terme l'identité du territoire et la qualité de vie pour tous.

Plus largement, le développement de l'habitat s'appuie sur la mise en œuvre de la 3e ligne de métro et les Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain, ainsi que sur des projets urbains structurants : Grand Matabiau, Toulouse Aérospace, Malepère-Marcaissonne, Paleficat.

Cet effort de production résidentielle s'appuie aussi sur le renouvellement urbain engagé dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Toulouse présente un parc de logements diversifié, très majoritairement constitué d'habitat collectif et globalement en bon état. En tant que coeur historique de l'agglomération, Toulouse concentre la très grande majorité du bâti ancien à caractère patrimonial. Il n'y a plus à Toulouse de quartiers d'habitat dégradé. Cependant, de façon diffuse, des situations de mal-logement et de précarité énergétique subsistent. Le parc public s'inscrit dans une dynamique de rénovation, notamment énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux avec l'objectif de ne plus compter à très court terme de bâtis collectifs présentant les étiquettes les plus énergivores (E, F et G). La commune compte près de 9 000 copropriétés dont 500 de plus de 50 logements, construites entre 1955 et 1990. Souvent implantées dans un tissu faubourien, elles sont aussi parfois concentrées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Une partie de ce parc joue un rôle social de fait et certaines copropriétés connaissent des phénomènes de déqualification marqués (vieillissement du bâti et appauvrissement des ménages notamment) justifiant, depuis les années 2000, la mise en œuvre d'un plan d'action global appelé « Ma Copro Bouge », allant de la veille, à la prévention jusqu'aux dispositifs d'accompagnement aux travaux de réhabilitation. Depuis 2020, le Plan Initiative Copropriétés vient renforcer l'accompagnement sur 52 copropriétés du quartier « Grand Mirail ». La commune compterait plus de 4 000 logements durablement vacants (depuis 2 ans ou plus), offrant un potentiel de remobilisation. Toulouse compte de nombreuses résidences dédiées qui répondent à un besoin avéré d'une partie de la population et qui jouent pleinement leur rôle dans le parcours résidentiel (jeunes en mobilité, seniors en perte d'autonomie, personnes en situation de handicap, ménages en difficulté temporaire ou dans la durée, accueil des publics relevant des dispositifs d'hébergement...). Le développement de cette offre, qui participe à l'enjeu d'une métropole inclusive, doit être pensée en cohérence avec les perspectives d'évolution des territoires dans une recherche d'équilibre entre l'offre dédiée et l'offre dans le parc ordinaire, les publics cibles, l'offre sociale et l'offre privée.

Le maintien ou le renforcement de l'attractivité du parc existant constitue un défi majeur pour la métropole. Cela suppose d'agir sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants : massification de la rénovation globale et performante du bâti, résorption de la vacance de longue durée, requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville... Ces interventions visent à permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Toulouse | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 17 % | 16 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 24 % | 21 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 28 % | 34 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 18 % | 22 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 14 % | 7 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 32 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 83 % | 68 % |
| Individuel | 16 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **TOULOUSE**

# HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle.
Dans les QPV ANRU, Les orientations en terme de programmation habitat poussent au regard du projet de renouvellement urbain, à reconstruire sur site maximum 30 % de l'offre sociale démolie, l'objectif étant de passer à la fin du projet de renouvellement, en deçà de 50 % de logement en locatif social à l'échelle de chaque QPV ANRU. L'objectif est également d'augmenter la part de propriétaires occupants par de l'accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien sur des formes urbaines répondant en terme de produit, à la demande de la clientèle toulousaine.
Pour la commune de Toulouse, le programme de démolition concerne 2 312 logements sociaux à échéance 2030. Le volume de reconstruction sera équivalent au volume démoli, avec un maximum de 30 % en QPV soit un maximum d'environ 700 logements dans les QPV ANRU.

## Période de construction

| | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 16 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 25 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 16 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 18 % | 20 % |
| après 2005 | 21 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

## Copropriétés*

| | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 8 955 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 23 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 46 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 26 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 6 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

## Résidences dédiées

| | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | 132 | 26 091 | 39 % | 60 % | 1 % |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | 15 | 1 029 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 28 | 1 658 | 63 % | 26 % | 11 % |
| Personnes en situation de handicap | 5 | 180 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de précarité | 74 | 2 622 | 0 % | 100 % | 0 % |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

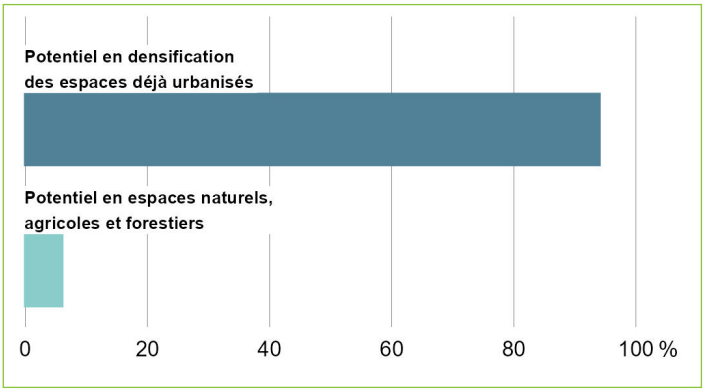
# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**4 748 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2025.

### Dynamique de construction

| | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 5 450 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 4 792 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Toulouse | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 0 | pas de préconisation |
| T2 | 40 | |
| T3 | 50 | |
| T4 | 10 | |
| T5 et plus | | |

Source : Toulouse Métropole 2023.

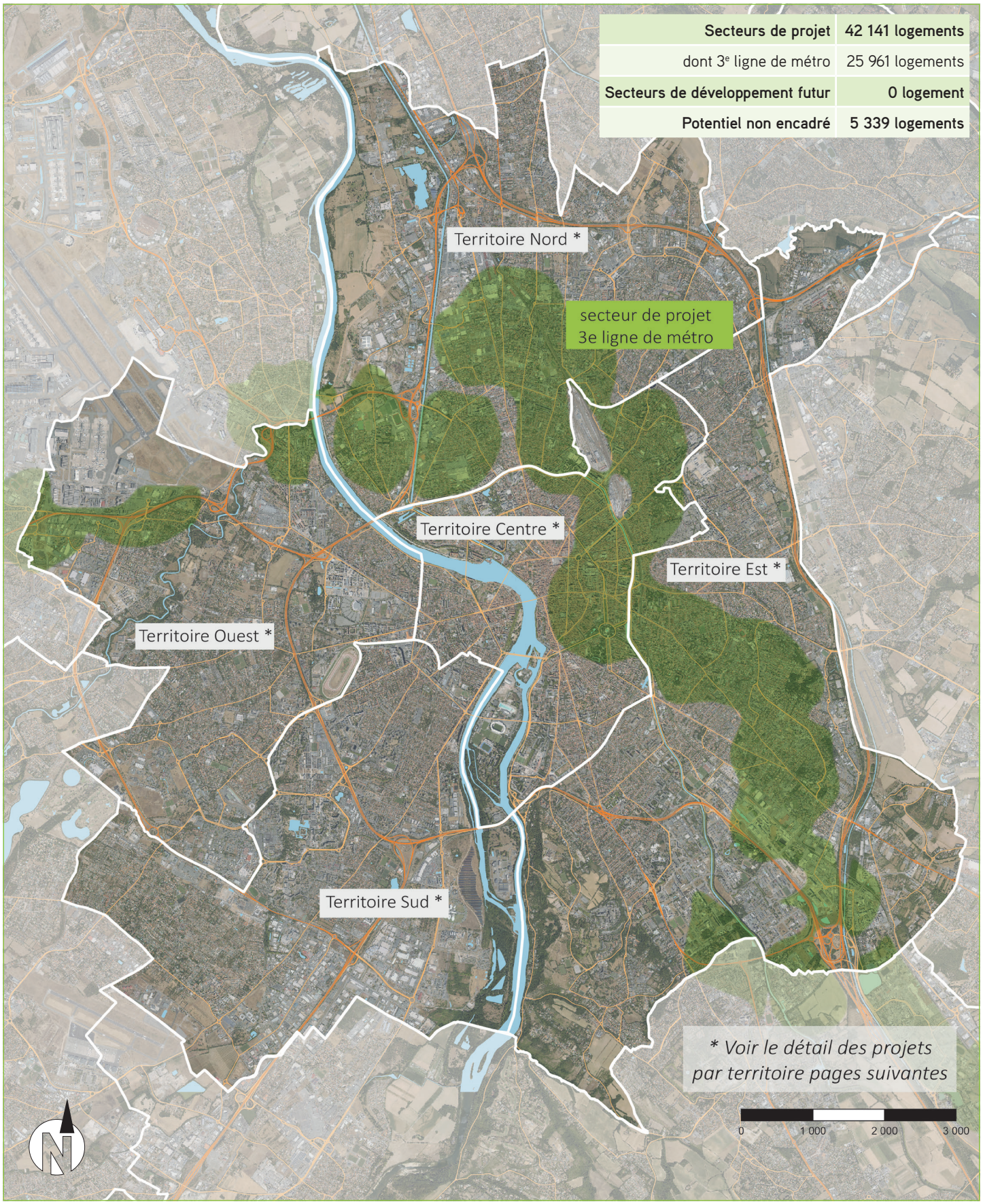
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels et aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Toulouse est la commune qui accueille le plus grand nombre de structures pour les personnes en situation de fragilité, car elle est bien pourvue en équipements publics de santé, d'accompagnement social, de mobilités. Il s'agit pour Toulouse de poursuivre le développement du parc locatif social et de l'accession à la propriété, sociale et à prix maîtrisés, en renforçant l'offre de grands logements, afin notamment de développer des logements accessibles aux jeunes familles. La production de logements à Toulouse devra s'inscrire dans le cadre fixé par le Projet Urbain Toulousain notamment, pour mieux organiser le développement de la ville sur elle-même selon les préconisations par type de territoires (à préserver, à accompagner, à renouveler et à restructurer). Celui-ci dessine une vision urbaine à long terme, en structurant le développement territorial de Toulouse autour de priorités fortes : adapter la ville au défi climatique, préserver l'identité de ses quartiers, et renforcer la qualité de vie des habitants.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et aux orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraichissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et au confort climatique d'hiver comme d'été. Ces objectifs qualitatifs et d'adaptation sont fondamentaux pour Toulouse, dont la densité est la plus importante de la métropole. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **TOULOUSE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

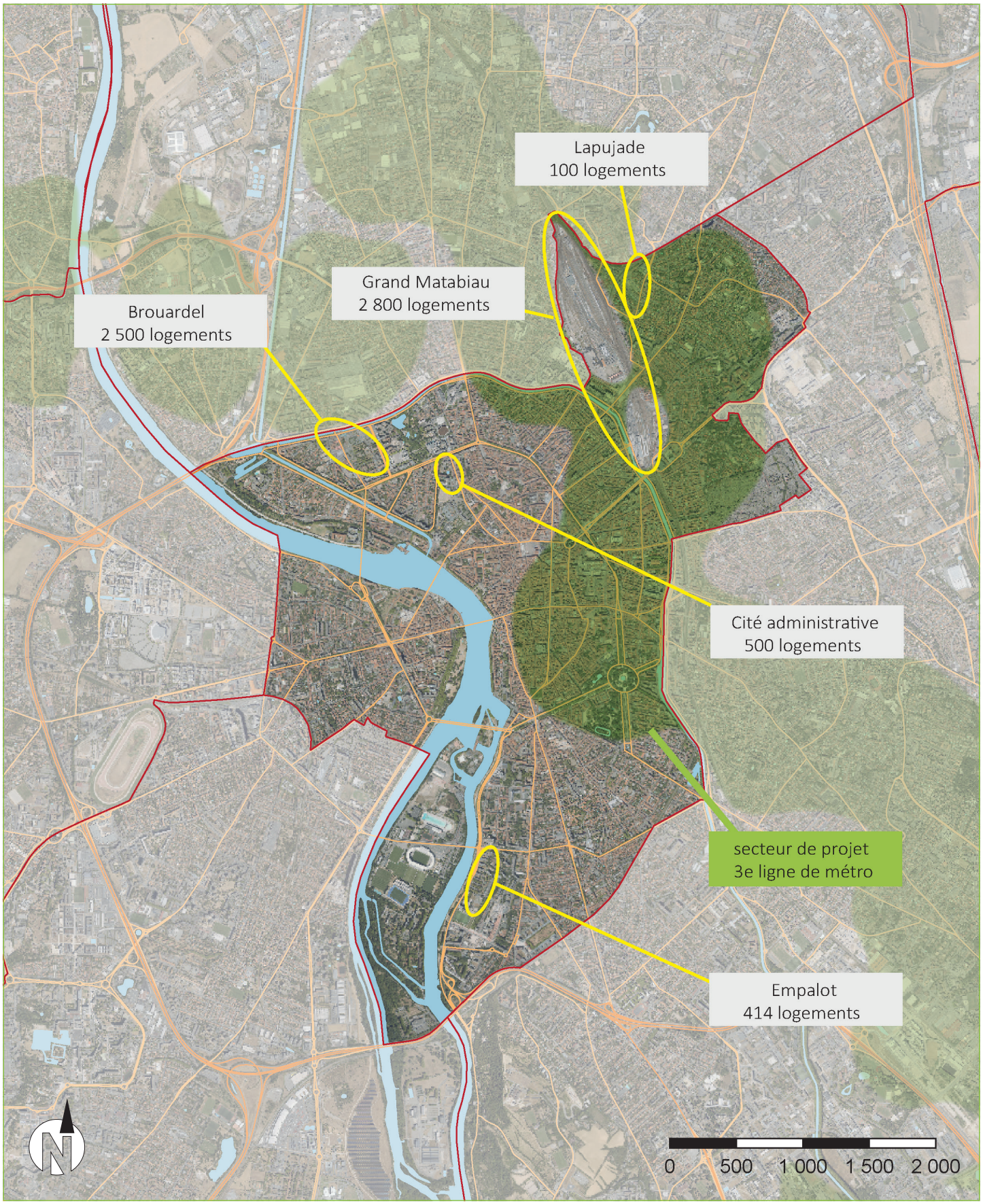



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **TOULOUSE**

# Territoire Centre

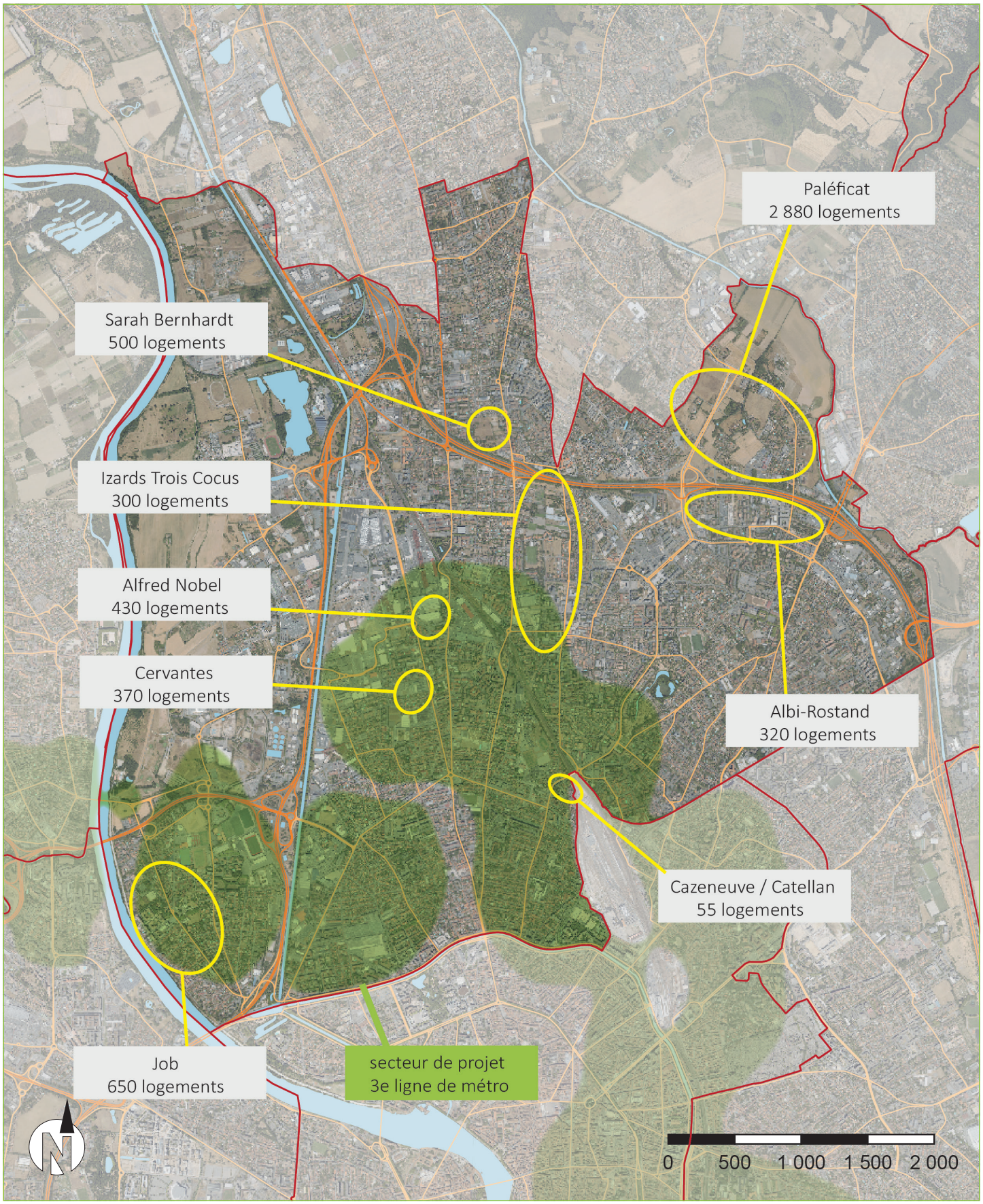
**Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production**




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE
# Territoire Nord

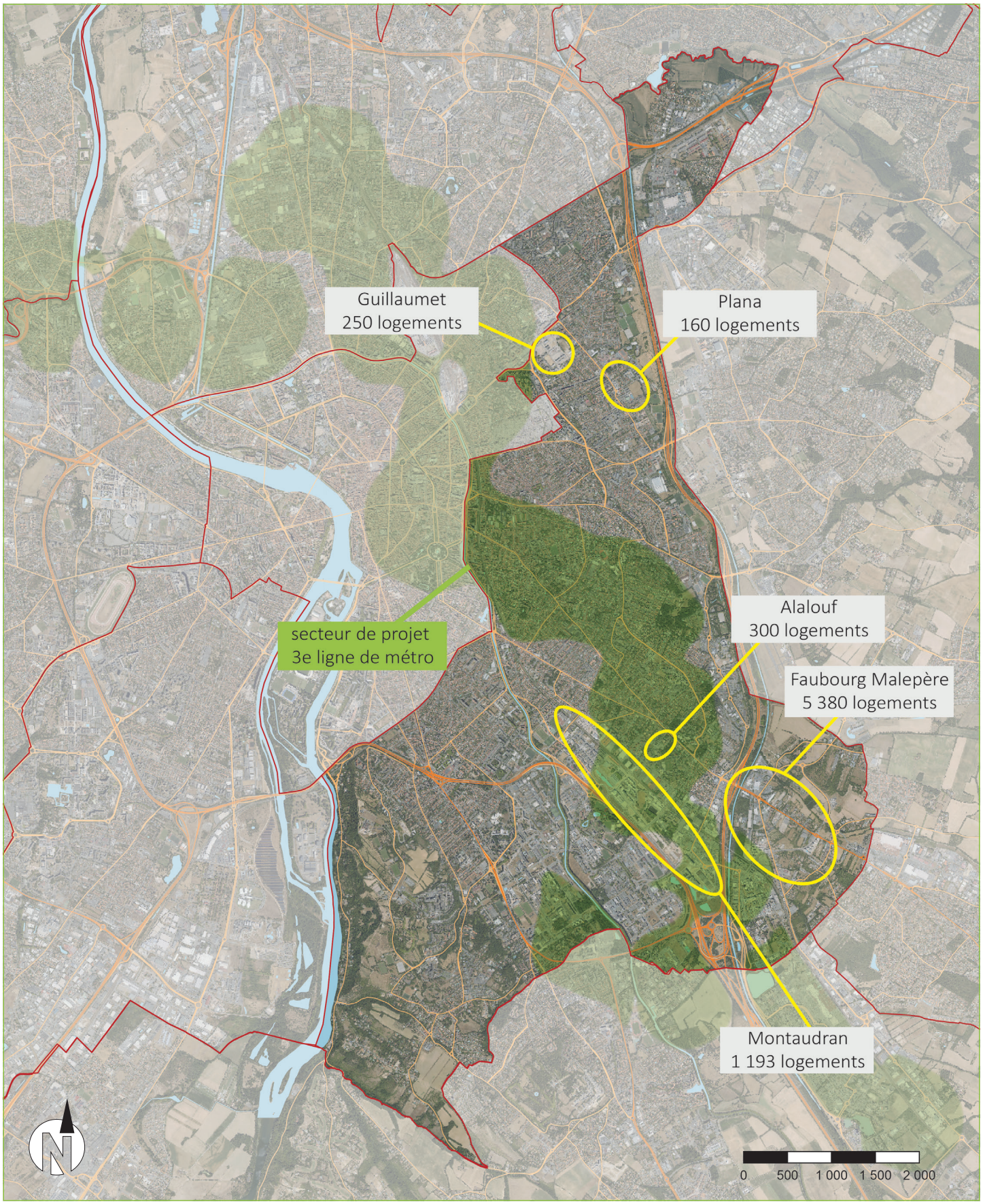
**Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production**




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **TOULOUSE**
**Territoire Est**

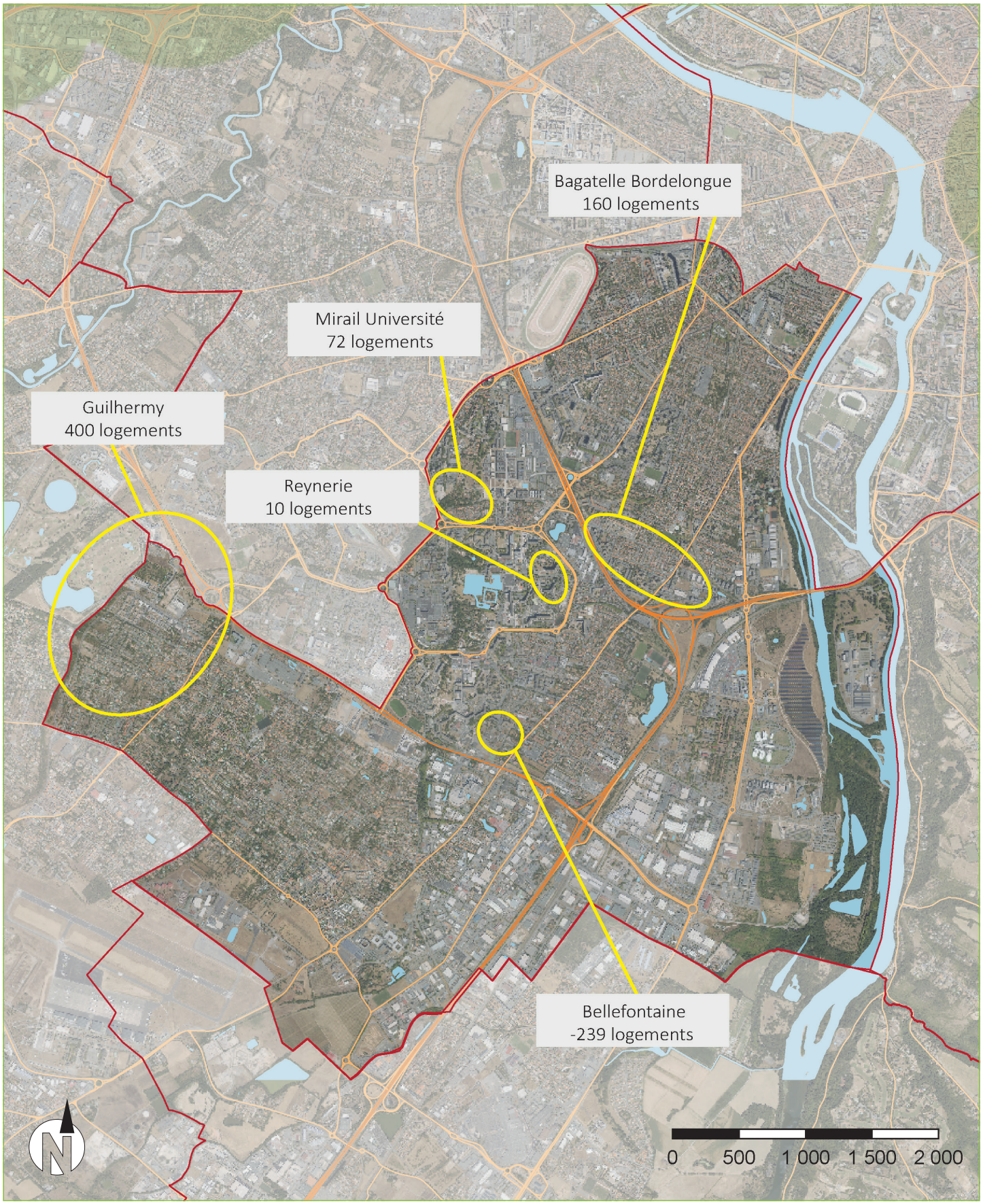
## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE
# Territoire Sud

**Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production**

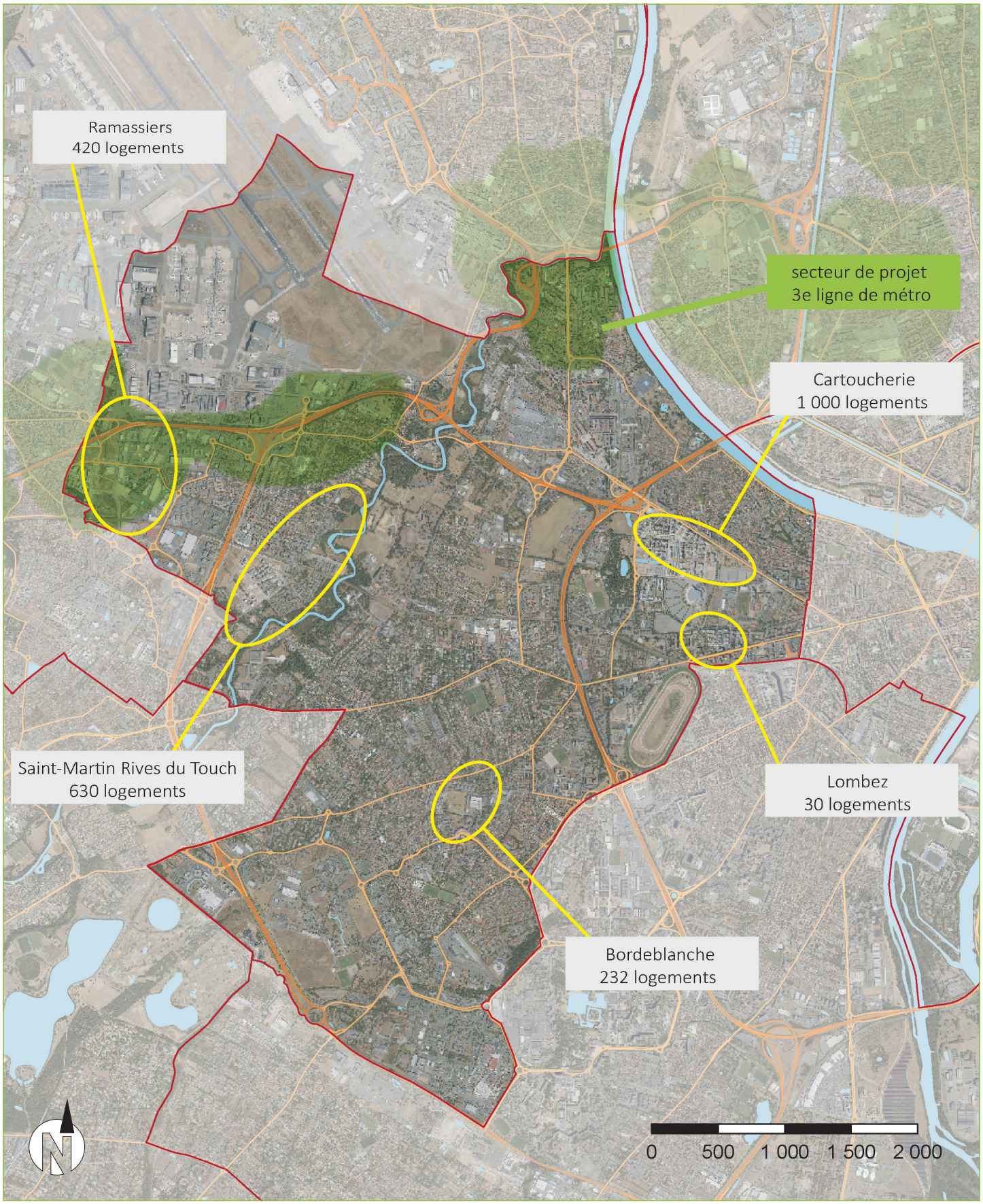



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# TOULOUSE
# Territoire Ouest

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

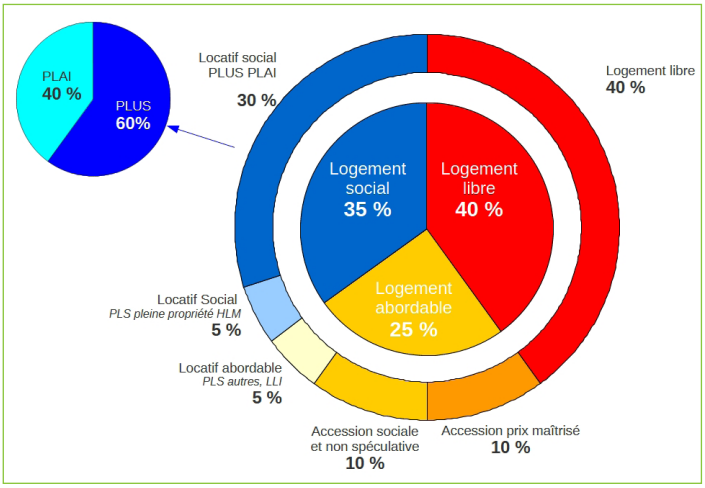



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 31 564 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 2 561 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Toulouse | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 57 481 | 83 997 |
| Taux SRU | 21,94 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 8 032 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

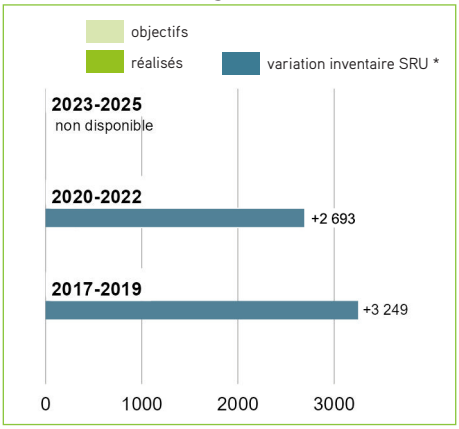
La demande locative sociale est élevée à Toulouse et émane en très grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande des personnes seules. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 2, cette typologie représentant un tiers des demandes. Les familles avec enfant(s) sont également fortement représentées parmi les demandeurs, d'où une demande insatisfaite particulièrement forte sur les grands logements (type 4 et plus).

La tension sur le parc social augmente et se manifeste par un ratio demandes/attribution croissant. La commune doit également faire face aux démolitions de grands logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, qu'il faudra produire sur d'autres territoires en compensation. La vente HLM entraîne également une nécessaire reconstitution des logements vendus pour conserver une capacité à loger, dans le parc locatif social, les ménages les plus modestes. Il conviendra de compenser les sorties de conventionnement des logements PLS et les démolitions hors ANRU.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à produire au moins 35 % de logements locatifs sociaux pour accompagner la croissance globale de son parc, rattraper le retard sur le parc existant et compenser les démolitions et ventes HLM.

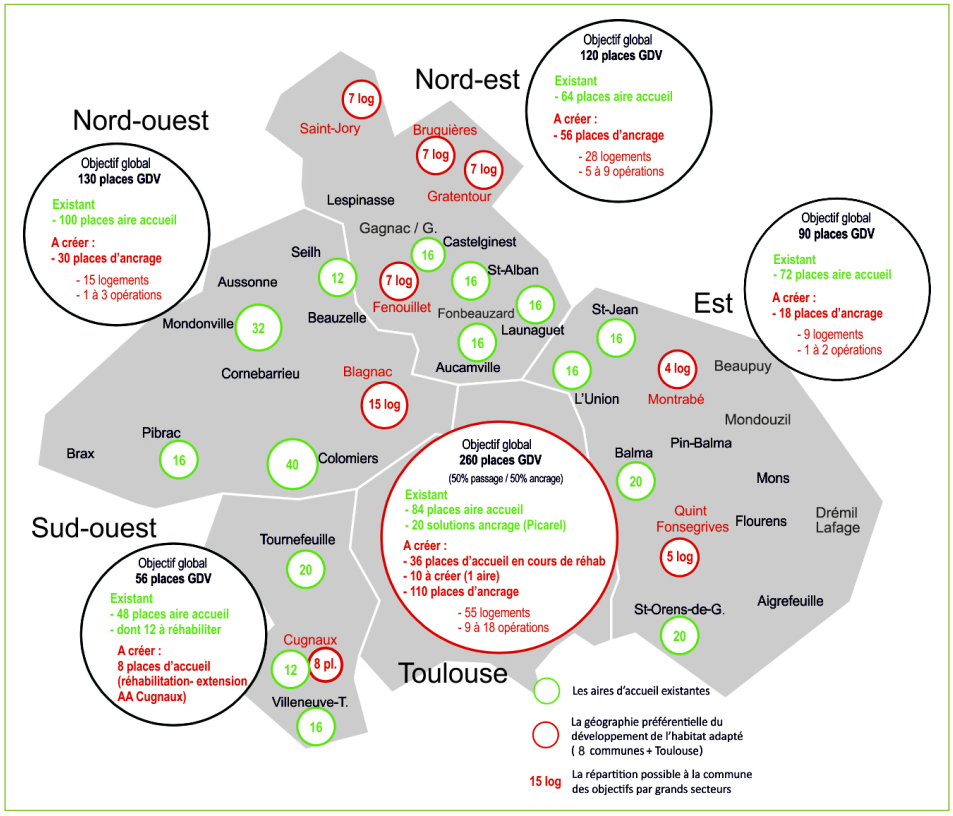
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Toulouse | |
|---|---|
| Objectif global | **260 places** |
| Places existantes | **104 places** |
| Places à créer | **156 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 0 % ou 25 % ou 35 % ou 40 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m² de surface plancher selon le taux de logements locatifs sociaux existants à l'échelle de l'IRIS ;

* la production de 10 % de logements en accession sociale et 10 % en accession à prix maîtrisé pour tout permis de construire supérieur ou égal à 2 500 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune. La commune souhaite inscrire des ERL en déclinaison de la démarche métropolitaine en cours d'élaboration.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

1 OAP spécifique, l'OAP Malepère :
30 % de logements locatifs sociaux
+ 15 % de logements en accession sociale.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

### 6B36 - Tournefeuille



toulouse métropole

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 28 763 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,3 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 12 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 8 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

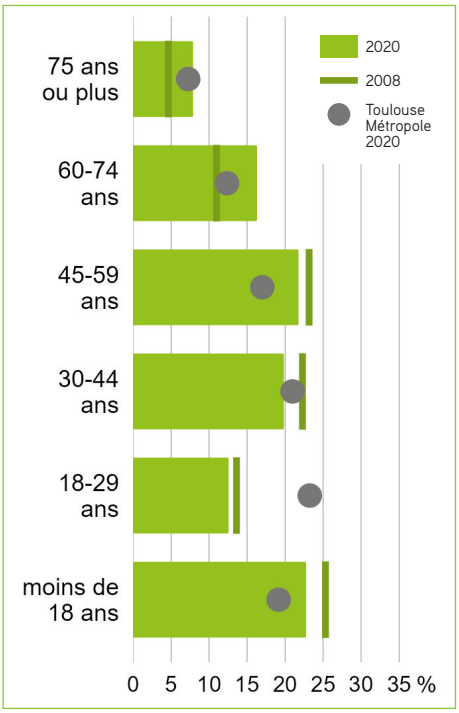
### Caractéristiques des ménages

| | | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 20 510 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 30 070 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 27 560 € | 25 100 € |
| | ensemble | 29 020 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 10 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 32 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 29 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 28 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 10 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

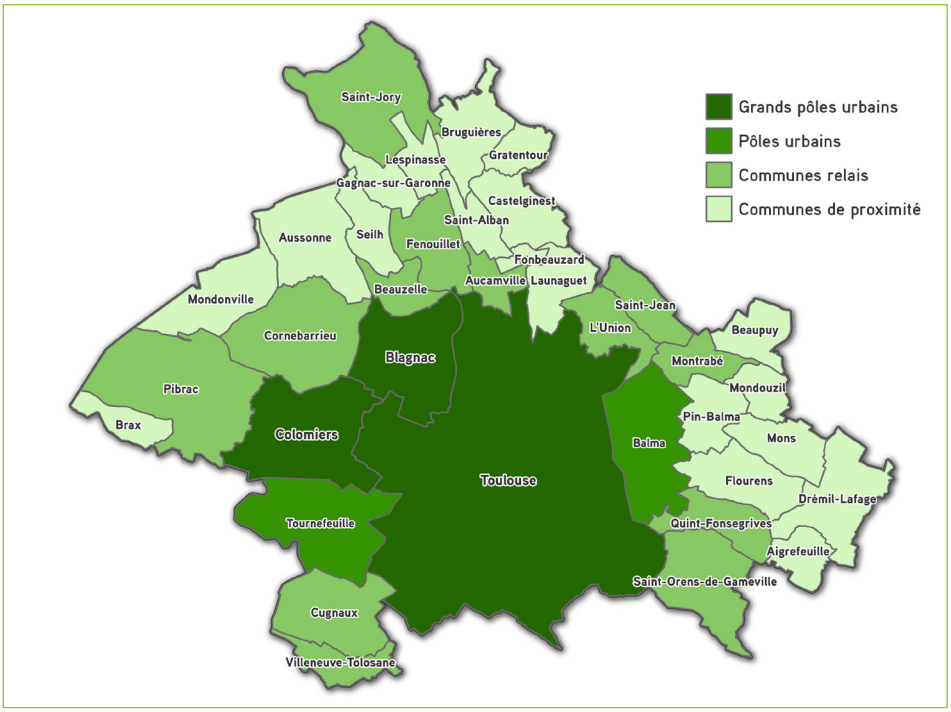
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **TOURNEFEUILLE**

# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## Pour Tournefeuille

Située en première couronne de l'agglomération, dans le pôle d'emplois du secteur sud-ouest, la ville de Tournefeuille offre une vaste gamme d'équipements et de services à la population répartis sur un territoire communal largement urbanisé. Elle dispose d'une desserte routière structurante, très fréquentée, connectée à la Rocade Arc-en-Ciel. Des coulées vertes serpentent le long du Touch et de l'Ousseau, en reliant Toulouse à Plaisance-du-Touch. La base de loisirs de La Ramée et la Margelle boisée entre la basse et la moyenne terrasse de la Garonne, participent au maillage vert de l'agglomération. Soucieuse de répondre aux enjeux de demain, la municipalité s'engage dans un développement équilibré de son territoire en lien avec une desserte en transports en commun et un réseau cyclable performants : Linéo 3 en service, travaux et adaptations des lignes de bus existantes (facilitation bus...), études du Réseau Express Cyclable 14...

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Tournefeuille présente un parc de logements, privés et publics, assez récent, diversifié et globalement en bon état. Les logements sont en général rénovés spontanément par leurs propriétaires. Cependant l'amélioration de logements privés occupés par des ménages âgés mériterait d'être davantage renforcée. Quant au parc public, il s'inscrit dans une dynamique de rénovation, notamment énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Tournefeuille | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 2 % | 4 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 15 % | 30 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 18 % | 40 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 22 % | 20 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 42 % | 6 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 60 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 37 % | 68 % |
| Individuel | 62 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# TOURNEFEUILLE

| Période de construction | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 7 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 22 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 30 % | 20 % |
| après 2005 | 37 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 167 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 11 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 30 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 53 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 7 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 2 | 95 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

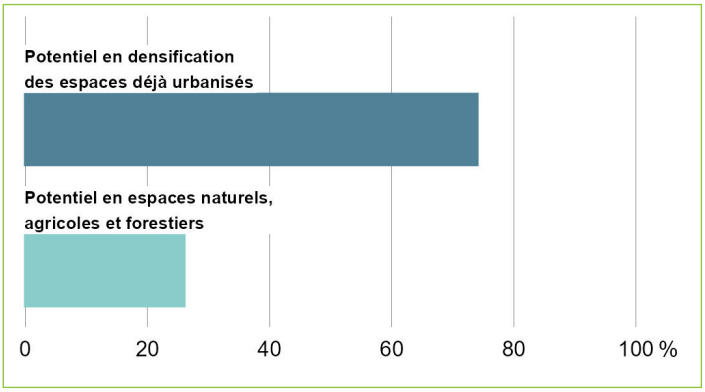
# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**284 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2025.

### Dynamique de construction

| | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 350 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 309 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Tournefeuille | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 20 | supérieur à 25 m² |
| T2 | 60 | supérieur à 50 m² |
| T3 | | supérieur à 65 m² |
| T4 | 20 | supérieur à 80 m² |
| T5 et plus | | |

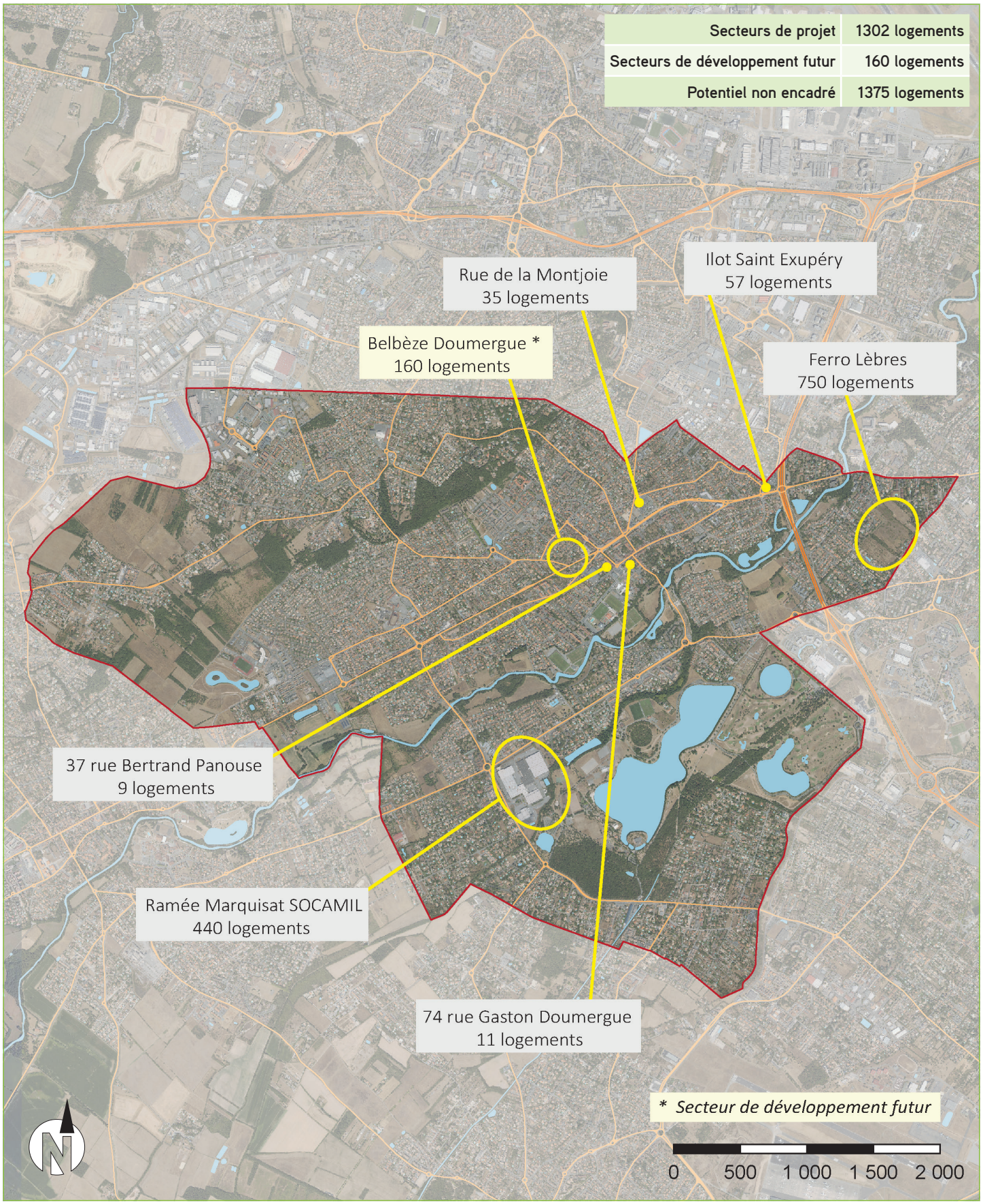
Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité.
Dans cette perspective, le développement de l'habitat se poursuivra dans le cadre d'un urbanisme encadré (ZAC Ferro Lèbres et OAP La Ramée - Marquisat - Socamil). Sur le reste du territoire, la ville souhaite apaiser le développement de l'habitat par mutation du tissu urbain existant, tout en préservant l'identité et le cadre de vie communal. Dans les constructions neuves, une plus grande diversité des formes urbaines sera recherchée en vue de répondre aux différentes attentes des ménages. De plus, Tournefeuille souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : cela concerne la poursuite de la diversification de l'offre par le développement du logement social, locatif et en accession à la propriété, avec une attention particulière aux logements T5 pour loger les familles, mais aussi le renforcement de l'offre en petits logements locatifs et en accession, pour les jeunes ménages et les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement.
C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **TOURNEFEUILLE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

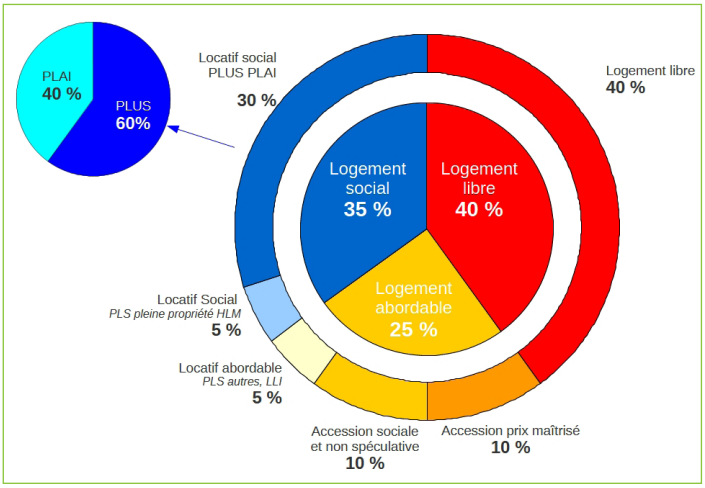



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 6 036 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 170 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

| | Tournefeuille | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 2 508 | 83 997 |
| Taux SRU | 18,89 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 811 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

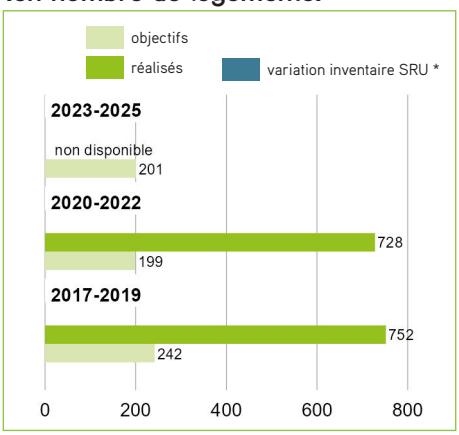
### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est très élevée à Tournefeuille et émane en grande majorité de ménages déjà installés sur le territoire. Compte-tenu de la forte demande de familles avec enfant(s) qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales l'offre devra être renforcée pour les typologies de logements allant du type 3 au type 5 et plus. Le développement de solutions d'accession sociale à la propriété en BRS permettra également de faciliter les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

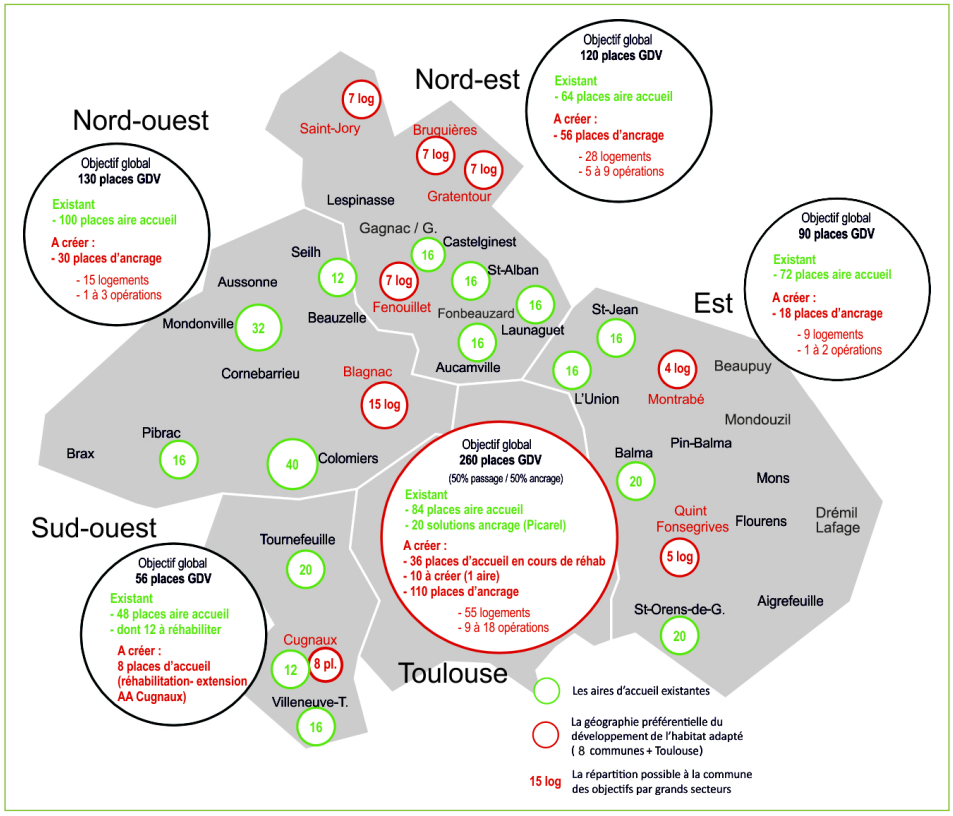
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Sud-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | **56 places** |
| Places existantes | **48 places** |
| Places à créer | **8 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

* la production de 15 % de logements en accession sociale pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m² de surface plancher ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

ERL rue B. Panouse :
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.

ERL rue G. Doumergue :
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.

ERL rue de la Montjoie :
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.

ERL ilot Saint Exupéry :
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6B - Volet territorial

## Les feuilles de route communales

## 6B37 – Villeneuve-Tolosane



toulouse métropole

# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

| | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Population (nb. habitants) en 2020 | 10 112 | 806 503 |
| Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020) | 1,9 % | 1,3 % |
| Population de moins de 18 ans | 23 % | 19 % |
| Population de 18 à 29 ans | 12 % | 23 % |
| Population de 75 ans et plus | 10 % | 7 % |

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

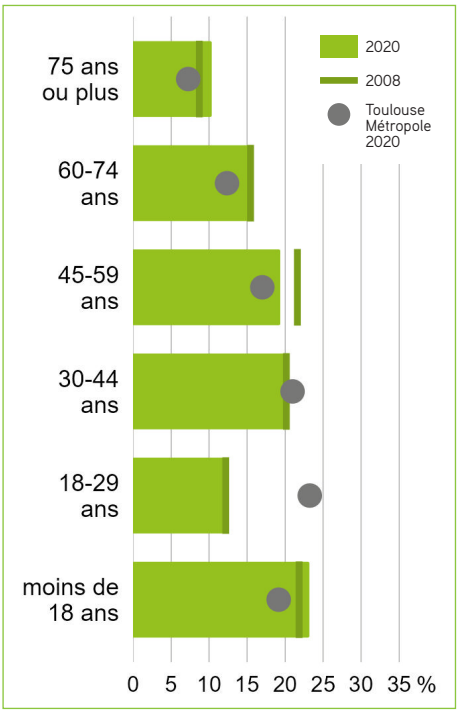
### Caractéristiques des ménages

| | | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|---|
| Revenus annuels médians par unité de consommation | moins de 30 ans | 18 930 € | 19 280 € |
| | 60 à 74 ans | 26 160 € | 26 170 € |
| | 75 ans et plus | 25 080 € | 25 100 € |
| | ensemble | 24 100 € | 23 790 € |
| Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine | | 13 % | 17 % |
| Taille moyenne des ménages | | 2,3 | 1,9 |
| Catégories de ménages | personnes seules | 30 % | 47 % |
| | couples sans enfants | 27 % | 21 % |
| | couples avec enfants | 30 % | 19 % |
| | familles monoparentales | 12 % | 9 % |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.
Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants




Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

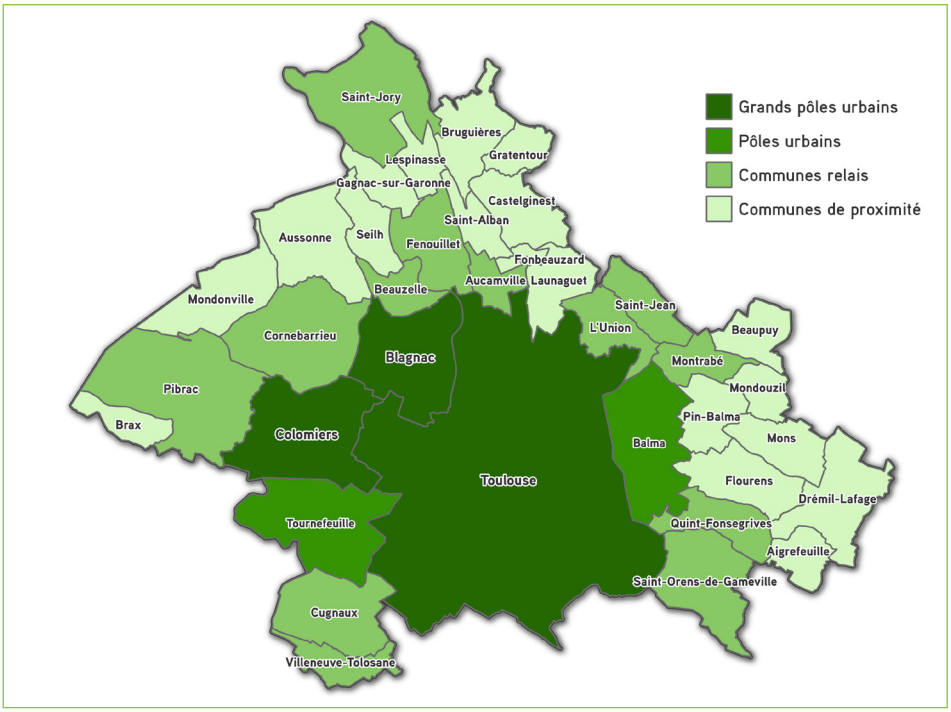
# VILLENEUVE-TOLOSANE

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.




Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Villeneuve-Tolosane

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur sud-ouest, Villeneuve-Tolosane est une commune à dominante résidentielle dont le territoire communal est presque entièrement urbanisé. La commune dispose d'un patrimoine important et plusieurs canaux et cours d'eau parcourent le territoire dont le Canal de Saint-Martory, le Roussimort ou encore la Saudrune.
Sa desserte en transports en commun a été améliorée avec la mise en service du lineo 11 qui relie Basso Cambo à Frouzins.
Gestion économe du territoire, polarisation de l'accueil des habitants sur les secteurs les mieux dotés en services et les mieux desservis, qualité des espaces publics et des aménagements urbains, sont les objectifs portés par Villeneuve-Tolosane, ainsi que la volonté de constituer un véritable centre-ville, autour d'une offre de commerces et de services aux habitants.

# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Villeneuve-Tolosane présente un parc de logements privés et publics plutôt récent, majoritairement pavillonnaire, assez diversifié et globalement en bon état. Généralement, des travaux d'amélioration, notamment énergétique, sont réalisés spontanément dans le parc privé par les propriétaires. Néanmoins certains d'entre eux se trouvent en difficulté pour financer les travaux nécessaires. Des besoins d'amélioration subsistent dans les logements construits entre les années 1950 et 1980. Depuis 2022, afin d'encourager l'amélioration énergétique des logements, la commune a voté l'exonération de la part communale de la taxe foncière à hauteur de 50 % pendant 3 ans pour les propriétaires ayant réalisé des travaux dans ce domaine. La commune compte plus de 70 copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures, à l'exception de quelques copropriétés en difficulté ou qui nécessiteraient des travaux (place commerciale, rue des Bergeronnettes, rue Saint Laurent, rue des Roitelets, rue Albert Camus, avenue de Cugnaux et dans le quartier des Fleurs). La rénovation du parc de logements sociaux doit être poursuivie, notamment rue des Palombes et chemin de la Pépinière.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

**Typologie et occupation des logements**

| | Villeneuve-Tolosane | | Toulouse Métropole | |
|---|---|---|---|---|
| | ensemble du parc | parc public | ensemble du parc | parc public |
| T1 | 1 % | 1 % | 12 % | 12 % |
| T2 | 9 % | 26 % | 21 % | 22 % |
| T3 | 17 % | 42 % | 25 % | 37 % |
| T4 | 33 % | 28 % | 21 % | 23 % |
| T5 et plus | 40 % | 5 % | 21 % | 7 % |
| Propriétaires occupants | 65 % | | 41 % | |

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

**Forme d'habitat**

| | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Collectif | 24 % | 68 % |
| Individuel | 76 % | 31 % |

Source : Insee, recensement de la population 2020.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# VILLENEUVE-TOLOSANE

| Période de construction | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| avant 1945 | 2 % | 12 % |
| 1945 à 1974 | 22 % | 22 % |
| 1975 à 1990 | 20 % | 16 % |
| 1991 à 2005 | 14 % | 20 % |
| après 2005 | 40 % | 27 % |

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

| Copropriétés* | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre total | 70 | 11 082 |
| 10 lots ou moins | 26 % | 23 % |
| 11 à 49 lots | 40 % | 43 % |
| 50 à 199 lots | 34 % | 29 % |
| plus de 200 lots | 0 % | 6 % |

* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.
Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

| Résidences dédiées | Nombre de résidences | Nombre de places | Statut Privé | Statut Social | Statut Mixte |
|---|---|---|---|---|---|
| Étudiants | | | | | |
| Jeunes (hors étudiants ou RHVS) | | | | | |
| Seniors (hors médicalisé ou EHPAD) | 1 | 40 | 0 % | 100 % | 0 % |
| Personnes en situation de handicap | | | | | |
| Personnes en situation de précarité | | | | | |

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

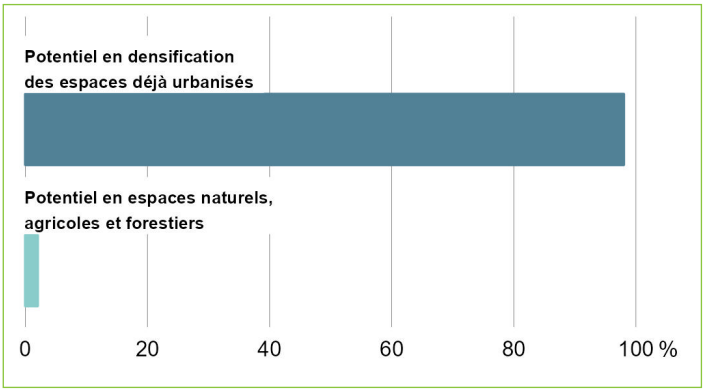
# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**90 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers




Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

| | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Logements autorisés par an (2012-2022) | 155 | 9 495 |
| Logements commencés par an (2011-2021) | 133 | 8 479 |

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

| Villeneuve-Tolosane | % | surface |
|---|---|---|
| T1 | 0 à 5 | 30 à 35 m² |
| T2 | 20 à 25 | 40 à 45 m² |
| T3 | 30 à 35 | 60 à 65 m² |
| T4 | 30 à 35 | 80 à 85 m² |
| T5 et plus | 0 à 5 | 90 à 95 m² |

Source : Toulouse Métropole 2023.

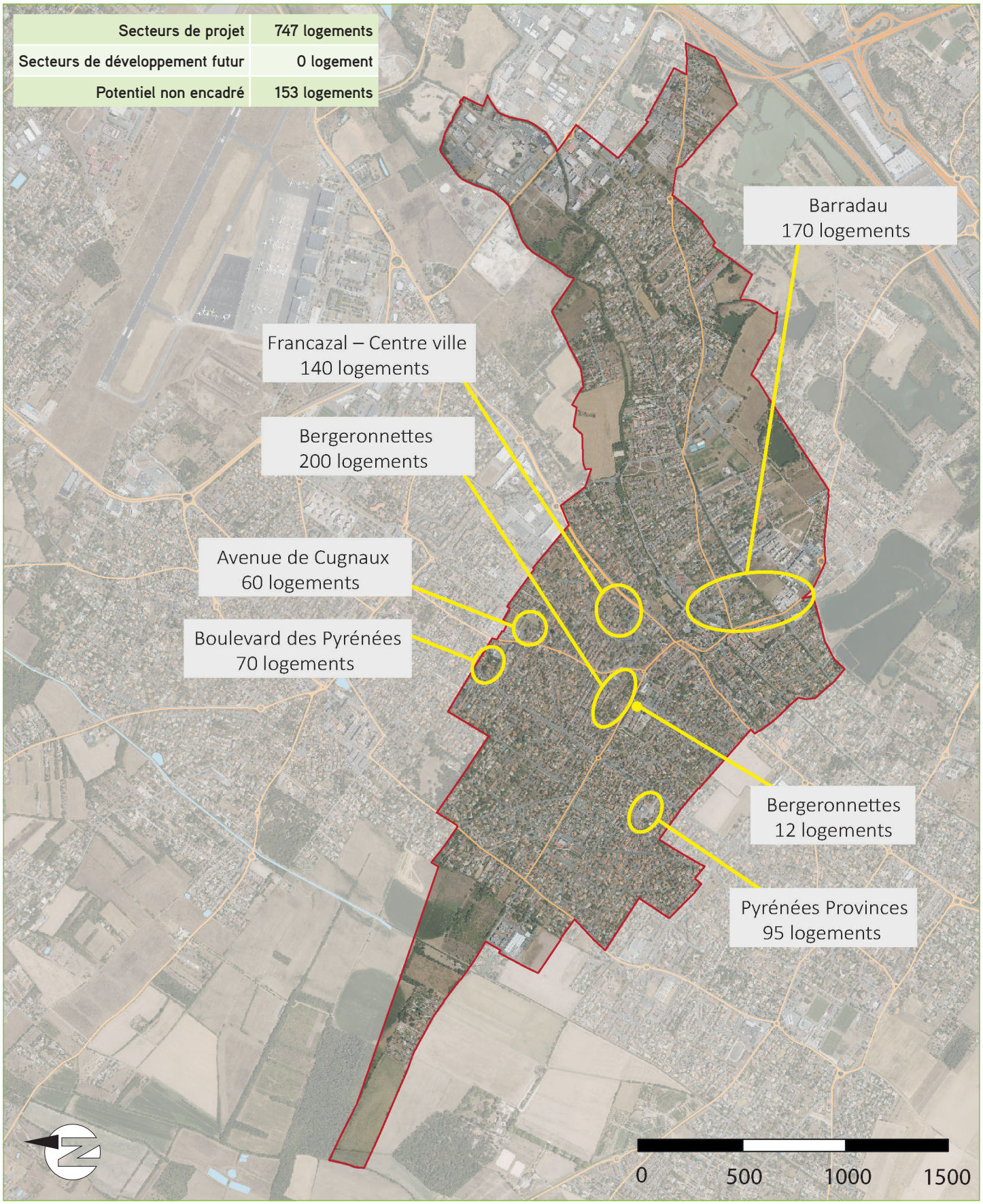
### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cette perspective, la commune de Villeneuve-Tolosane porte un projet de développement urbain raisonné et cohérent qui vise à conforter le centre-ville. Elle souhaite poursuivre et encadrer l'intensification mesurée du bâti existant et le renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux... De plus, la commune de Villeneuve-Tolosane souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : logements sociaux en location et en accession à la propriété, petits logements locatifs dans le parc ordinaire pour accueillir des jeunes ménages (étudiants et actifs notamment) ou des personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre à Villeneuve-Tolosane. La demande de logements de taille suffisante pour loger les familles reste toujours très marquée.
Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

# VILLENEUVE-TOLOSANE

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

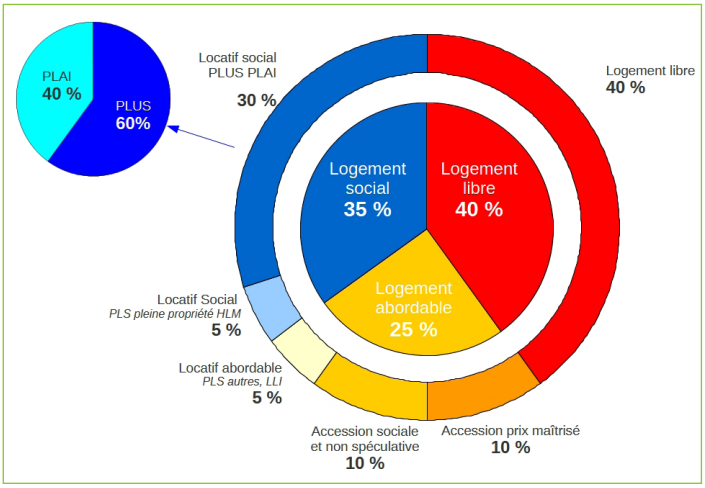



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements




### Demande locative sociale au 31/12/2023

| | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations | 1 676 | 45 152 |
| Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis | 41 | 2 878 |

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

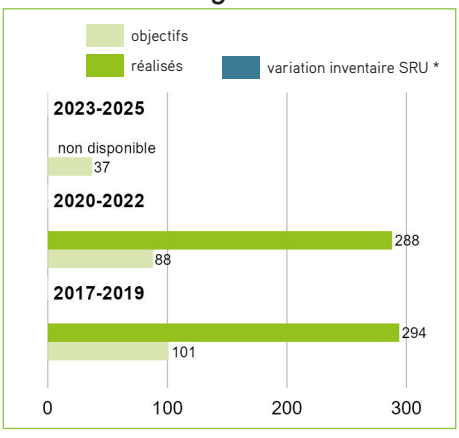
| | Villeneuve-Tolosane | Toulouse Métropole |
|---|---|---|
| Nombre de logements sociaux SRU | 939 | 83 997 |
| Taux SRU | 19,84 % | 21,32 % |
| Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 % | 244 | 14 494 |

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

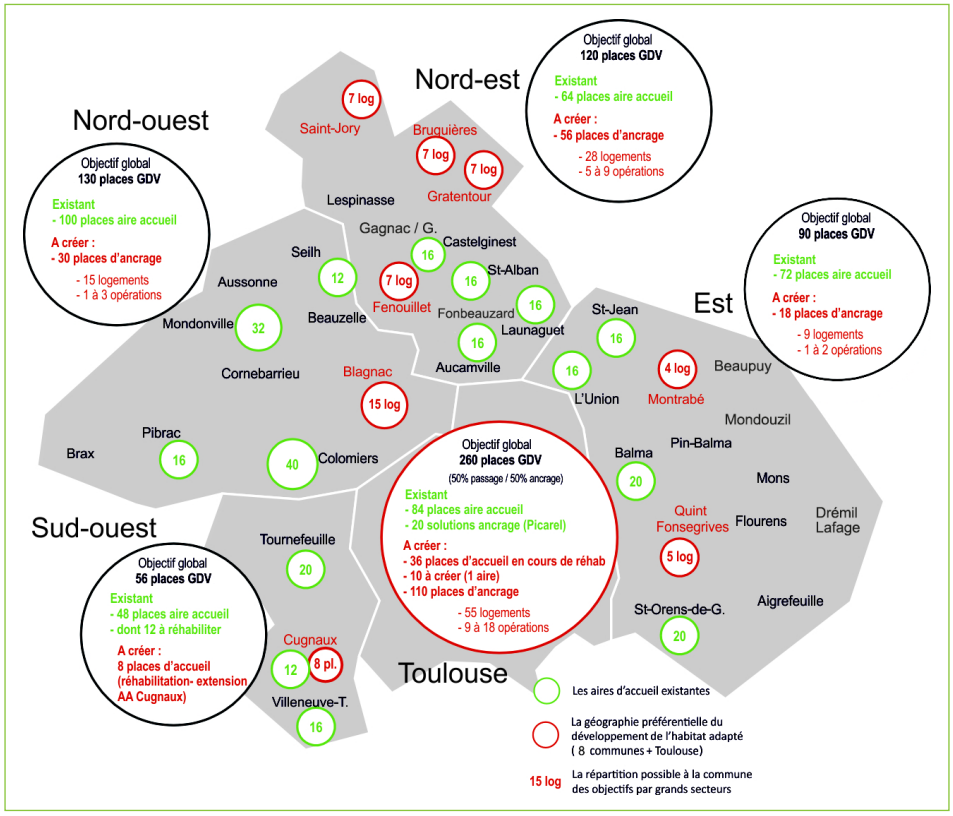
La demande locative sociale à Villeneuve-Tolosane émane en majorité de ménages déjà installés sur le territoire. La commune doit répondre à la forte demande de personnes seules et de familles avec enfant(s) en particulier monoparentales.
Par conséquent, la demande locative sociale porte sur les logements de type 2 et 3 et dans une proportion plus importante encore sur les grands logements de type 4 et plus. Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux sera complété par des solutions d'accession sociale à la propriété en PSLA et BRS (en privilégiant ce dernier) pour faciliter les parcours résidentiels des ménages.
L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.
Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)




* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage




| Secteur Sud-ouest | |
|---|---|
| Objectif global | **56 places** |
| Places existantes | **48 places** |
| Places à créer | **8 places** |

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

**SPL** Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m² de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m² relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

**ERL** Emplacement Réservé Logement

ERL Las Fonsès : 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

ERL Bergeronnettes : 100 % de logements locatifs sociaux.

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Bergeronnettes : 35 % de logements locatifs sociaux + de 15 % à 30 % de logements en accession sociale.

OAP avenue de Cugnaux : 35 % de logements locatifs sociaux.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.
Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

**PLUi-H APPROUVÉ**

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

# 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

## 6C – Le programme d'actions



toulouse métropole

# SOMMAIRE

ACTION **01**
Le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine ..... 5

ACTION **02**
Massifier la rénovation globale et performante des logements en intégrant les énergies renouvelables ..... 11

ACTION **03**
Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés..... 17

ACTION **04**
Lutter contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements..... 21

ACTION **05**
Développer la maîtrise d'usage, la conception bioclimatique de l'habitat et les énergies renouvelables..... 25

ACTION **06**
Développer une offre en résidences dédiées sociales et privées de qualité, permettant l'accompagnement des résidents et favorisant le lien social.....29

ACTION **07**
Consolider le développement du logement locatif social .....35

ACTION **08**
Développer un parc locatif privé à vocation sociale ..... 41

ACTION **09**
Développer l'accession à la propriété à prix abordable..... 45

ACTION **10**
Développer des solutions de logement de qualité, abordables et flexibles pour les jeunes afin de faciliter leur entrée dans la vie adulte.....53

ACTION **11**
Développer des solutions de logements diversifiées, adaptées et accompagnées pour les seniors privilégiant le maintien au domicile..... 61

ACTION **12**
Développer des solutions de logements adaptées et accompagnées, pour faciliter l'accès ou le maintien à domicile et l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap.....67

ACTION **13**
Renforcer et diversifier l'offre de logements et d'hébergements destinés aux personnes en situation de précarité.....75

ACTION **14**
Accueil et habitat des gens du voyage .....83

ACTION **15**
Mieux organiser la mixité sociale.....89

ACTION **16**
Mettre en œuvre les engagements de la Conférence Intercommunale du Logement en mobilisant notamment le Fonds de Solidarité Logement.....95

ACTION **17**
Organiser la gouvernance du volet habitat du PLUi-H pour garantir son opérationnalité .....101

ACTION **18**
L'observatoire habitat foncier .....105

ACTION 01

# Le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine

## CONTEXTE

Le foncier est un élément clé pour atteindre les objectifs de production et de diversité du logement inscrits dans le PLUi-H. L'intervention de Toulouse Métropole dans ce domaine est ancienne, portée par les différentes politiques publiques (interventions dans les quartiers anciens dégradés, développement du logement locatif social, accompagnement des copropriétés dégradées...)
Aujourd'hui, le POA pour l'habitat peut s'appuyer sur une stratégie foncière métropolitaine plus intégrée, adoptée par délibération le 14 octobre 2021, et sur un Plan d'Action de Toulouse Métropole en faveur de la sobriété foncière adopté par délibération du 12 décembre 2024. Cette stratégie foncière répond à l'exigence de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), affirmée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ainsi qu'aux objectifs des grandes politiques publiques portées par la collectivité : la politique de l'habitat et d'accueil des populations en premier lieu, mais aussi le développement des activités, la réalisation d'équipements, la préservation de la biodiversité, et toutes celles qui ont pour objectif la qualité de vie dans la métropole... Il s'agit de permettre le développement du territoire – et donc de l'habitat – dans une logique volontariste d'accueil de la dynamique démographique majoritairement dans les territoires déjà urbanisés.
Ainsi, trois axes structurent la stratégie foncière métropolitaine : anticiper, optimiser et maîtriser les valeurs foncières. Déclinés au service de l'habitat, ces axes doivent permettre de concilier sobriété foncière, production de logements, intervention sur le bâti dégradé et régulation des prix, pour que se loger dans la métropole soit possible pour tous.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

### Mobiliser l'action foncière au service de la politique de l'habitat

L'objectif est d'assurer un développement de l'offre de logements tant du point de vue quantitatif que qualitatif, afin de garantir pour chacun un véritable parcours résidentiel.

L'action foncière doit être mobilisée dans une approche territoriale équilibrée, en cohérence avec les objectifs des feuilles de route communales. Elle participe au renforcement de la diversité de l'offre et de sa qualité en apportant un soutien :
— aux interventions sur le parc existant
— à la production de logements dans toutes ses composantes et, prioritairement, dans sa composante sociale, publique comme privée.

### Assurer pour les opérateurs sociaux l'accès au foncier et le développement de la production en maîtrise d'ouvrage directe (MOD)

L'objectif est de permettre, rapidement et dans la durée, l'accès à des opportunités foncières ou immobilières aux opérateurs du logement social dans des conditions assurant à la fois l'équilibre financier et la qualité des logements produits. Cet objectif est calibré dans le cadre de la stratégie foncière habitat dédiée au logement social, élaborée en 2018, et renouvelée en 2023 : au moins 50 % des logements locatifs sociaux produits doivent l'être en MOD par les bailleurs sociaux et un maximum de 50 % de la production doit être réalisée en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Ce principe vise ainsi à obtenir une part de production de logements sociaux indépendante des aléas du marché de l'immobilier, ce qui est nécessaire pour atteindre les objectifs des communes soumises à la loi SRU, mais aussi ceux de diversité de la production en locatif social PLUS et PLAI, et en accession sociale notamment non spéculative (bail réel solidaire). C'est aussi la garantie d'une meilleure maîtrise de la production en termes de prix et de qualité.

### Faciliter l'acquisition et le portage de logements privés dans le cadre des politiques de lutte contre l'habitat indigne et d'accompagnement des copropriétés en difficulté.

La problématique de réhabilitation du parc de logements est également forte et implique ponctuellement une intervention foncière sur le parc de logements privés avec pour objectifs :
— de préserver le rôle social du parc privé en copropriété et d'y maintenir, ou d'y recréer de la mixité sociale,
— de permettre le renouvellement urbain dans les quartiers anciens en intervenant sur les immeubles ou les logements très dégradés,
— d'accompagner la lutte contre l'habitat indigne et contre les pratiques de certains propriétaires bailleurs indélicats (« marchands de sommeil »).

L'accompagnement des copropriétés les plus en difficulté (Plan Initiative Copropriétés) ainsi que la lutte contre l'habitat indigne, constituent ainsi des objectifs de l'action foncière (acquisition et portage de logements ou d'immeubles).

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### 1/ Un dispositif développé par la collectivité dans le cadre de sa stratégie foncière :

Afin de faire face aux enjeux fonciers actuels, et dans le cadre de la démarche de stratégie foncière engagée, la collectivité s'outille et fait évoluer ses méthodes d'intervention foncière selon quatre modalités :
— le développement d'outils de connaissance (structuration d'un observatoire habitat-foncier, inventaire des friches, outil métier de suivi des valeurs foncières…),
— le renforcement de l'expertise et des modes opératoires (évaluation foncière, prospection et négociation…),
— l'élaboration d'une feuille de route opérationnelle, le plan d'action foncière, pour préciser les modes d'intervention à mobiliser afin de répondre aux besoins des politiques publiques,
— la veille foncière, afin d'identifier les fonciers d'intérêt pour faire des réserves foncières (préparer l'accueil résidentiel sur le long terme), et d'accompagner les opérations d'aménagement (ZAC, OAP…), la production sociale en MOD, la lutte contre l'habitat indigne, le Plan Initiative Copropriétés…

Au service de la politique de l'habitat, ces outils de la stratégie foncière sont mobilisés pour atteindre les objectifs globaux de production et de diversité des logements. Ils sont complétés par des outils spécifiques en matière de production sociale et d'intervention sur le parc privé existant.

## 2/ Des modalités propres à la stratégie foncière dédiée à l'habitat social

### Différentes démarches sont engagées en diffus

#### La mise en œuvre d'outils réglementaires dans le PLUi-H : les secteurs à pourcentage de logements (SPL) et les emplacements réservés logement (ERL)

Le potentiel foncier, en diffus et dans les OAP, a fait l'objet d'un important travail d'identification des fonciers mobilisables pour accueillir des logements sociaux dans de bonnes conditions, partagé avec chaque commune, et distinguant plusieurs temporalités. Ce travail a permis aux communes de définir des orientations de production déclinées réglementairement au travers des SPL et d'ERL qui, inscrites au règlement, déclenchent une obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux – et dans certains cas en accession sociale à la propriété - à partir d'une taille d'opération, définie en m² de surface de plancher et, sur certaines communes, d'un nombre de logements.

Toulouse Métropole souhaite que l'identification d'ERL, qui constituent un important levier de production, soit consolidée. Dans la continuité du travail engagé par certaines communes de la métropole, Toulouse Métropole poursuit la réflexion sur le positionnement d'ERL à l'échelle métropolitaine : mutation des axes d'entrée de ville, transformation des tissus urbains peu denses, centres-bourgs, futures stations de métro, aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse (AFNT)… Cette réflexion devra permettre de confirmer la pertinence de l'outil ERL pour accompagner la mutation de différents tissus urbains, avec une proportion de logements sociaux supérieure à celle du secteur à pourcentage de logements.

Par ailleurs, la collectivité préconise que les financements PLUS et PLAI soient prioritairement mobilisés pour mettre en œuvre ces obligations réglementaires.

Enfin, en ce qui concerne les OAP dites « spécifiques », les orientations de production sont précisées dans le détail de chacune de ces OAP «spécifiques».

#### Le dispositif de soutien à la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe HLM et à l'acquisition-amélioration de logements existants pour de petites opérations à 100 % de logements sociaux :

— Par l'acquisition de fonciers via l'exercice du droit de préemption urbain, délégué directement à un organisme HLM.
— Par la réalisation d'acquisitions et de portages de fonciers par l'EPFL, en vue de produire des logements locatifs sociaux ou en accession non spéculative (BRS). Ces fonciers, terrains non bâtis ou avec un bâti à démolir ou à réhabiliter, seront ensuite cédés à un opérateur social désigné par la commune. Un bail à construction pourra aussi être envisagé. De même, ils pourront faire l'objet d'un bail de très longue durée conclu entre l'EPFL, dans sa compétence organisme de foncier solidaire (OFS), et un organisme HLM afin de produire des logements en accession sociale pérenne et non spéculative via des baux réels solidaires. Les projets travaillés avec l'EPFL sont validés par un comité d'engagement foncier.
— Par un « fonds de concours SRU » grâce auquel Toulouse Métropole peut apporter une aide financière aux opérateurs sociaux qui souhaitent acquérir des fonciers pour du logement social. Les modalités de mobilisation de ce fonds de concours sont cadrées par délibérations (actuellement : « Stratégie foncière-habitat de Toulouse Métropole en soutien à la production du logement locatif social » du 12 octobre 2023 et Plan de soutien 2024-2026 à la production de logements sociaux et nouvelles modalités de financements » du 7 décembre 2023).
— Enfin, la collectivité encourage la mobilisation par les communes des outils financiers à leur disposition : déduction sur leurs pénalités SRU des aides qu'elles apportent aux opérateurs sociaux, subventions foncières…

Ce dispositif est complété par des actions ciblant les fonciers publics :

— Cession à prix minoré, ou mise à disposition, de fonciers publics des collectivités ou de l'État pour accueillir des programmes de logements sociaux, en locatif et en accession sociale. Le partenariat avec les organismes HLM aménageurs sera alors privilégié.
  En ce qui concerne les fonciers métropolitains et communaux, Toulouse Métropole préconise une cession sur la base de « valeurs cibles » de 180€ HT de surface de plancher (SDP) pour les logements PLUS et PLAI, et de 200 € HT de SDP pour les logements PLS. Ceci afin de trouver un équilibre économique permettant la mise en œuvre de bas loyers HLM tout en impliquant une mise en fonds propres par les organismes HLM cohérente avec l'objectif de pérennité de leur structure.
  Pour les fonciers de l'État, la décote dite « Duflot » sera recherchée. Ce dispositif issu de la loi du 18 janvier 2013 vise, par la cession à prix minoré aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics fonciers, à favoriser la construction de logements sociaux.

— Mobilisation du potentiel de densification des fonciers appartenant aux organismes HLM (dans la mesure où la diversité sociale reste cohérente avec les orientations de la Feuille de route métropolitaine).

### Des préconisations de production définies en urbanisme maîtrisé

Pour assurer la diversité de l'offre de logements dans les nouveaux quartiers, Toulouse Métropole préconise la recherche d'un équilibre à hauteur d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux, pouvant être renforcé dans les territoires dont la part de logements décomptés à l'inventaire SRU est faible. Toulouse Métropole préconise, dans les concessions d'aménagement, de mobiliser pour le locatif social prioritairement les financements PLUS et PLAI.

En matière d'accession sociale une orientation est également donnée en faveur de l'accession sociale non spéculative, BRS.

Les secteurs d'aménagement sont des territoires particulièrement propices au développement d'opérations HLM en MOD. En ce sens, les concessions d'aménagement doivent permettre de commercialiser des lots avec des maîtrises d'ouvrage séparées. L'observation de la maîtrise d'ouvrage HLM, mise en place par Toulouse Métropole en 2017 au sein du comité de suivi de la production du logement social, permet d'échanger annuellement sur les avantages-potentialités et inconvénients-limites, des différents montages (MOD, PC valant division, co-maîtrise d'ouvrage, VEFA).

## 3/ Un dispositif d'accompagnement foncier des politiques d'intervention sur le parc privé dégradé.

Il s'agit de permettre la mobilisation par la métropole, en tant que de besoin, d'outils d'intervention pour assurer le rachat ponctuel ou massif de logements. Le dispositif d'intervention s'appuie sur les équipes en charge des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), programmes d'intérêt général (PIG), Plan Initiative Copropriété (PIC), ou opérations de restauration immobilière (ORI), pour l'identification du besoin et la définition des modalités les plus à même d'y répondre (portage EPFL, bailleurs sociaux, opérateur dédié…).

Deux types d'outils de maîtrise foncière peuvent ainsi être mis en place :

— un outil souple pour répondre ponctuellement au rachat de logements dans les copropriétés suivies dans le cadre des plans de sauvegarde, de bâti insalubre ou de procédures de péril.
— un outil pour assurer le portage massif dans le cadre de recyclage de copropriétés ou de procédures de redressement.

Selon les dispositifs, la maîtrise foncière se fait par voie amiable ou coercitive (expropriation).

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

— Les feuilles de routes communales constituent la traduction territoriale du volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine. La mobilisation priorisée du foncier maîtrisé (ZAC, fonciers publics) et du foncier encadré (OAP, ERL...) a été définie dans sa temporalité avec chaque commune : ces fonciers sont identifiés précisément avec un volume de logements attendu, dans chaque feuille de route communale du POA pour l'Habitat. En diffus, les SPL déclinent réglementairement l'obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux, et pour certaines communes, en accession sociale à la propriété. La définition par les communes des SPL pour leurs territoires s'est faite conformément à un cadre d'orientation posé à l'échelle métropolitaine.

— Les feuilles de route communales sont complétées par les contrats d'engagement des opérateurs HLM, signés par période de 5 ans, qui précisent et territorialisent, quand cela est possible, les modalités de production en MOD propres à chaque organisme HLM.

— Le programme « 100 actions de recyclage urbain » identifie les fonciers en recyclage urbain à mobiliser pour développer du logement social en MOD : fonciers publics, fonciers HLM à densifier, fonciers appartenant à de grands comptes...

— Enfin, la stratégie foncière dédiée à l'habitat social s'applique sur l'ensemble de la métropole, avec autant que possible, une répartition en déclinaison des objectifs de production du PLUi-H.

## PARTENAIRES

EPFL, SEM Oppidea, SPLA Europolia, Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts), aménageurs du secteur public ou privé, professionnels de l'immobilier dont opérateurs sociaux, État.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Indicateurs du PLUi-H concernant la consommation foncière dans les territoires urbanisés et en ENAF (livret 1G)
- Origine foncière des opérations de logements sociaux (collectivités, bailleurs, promoteurs en diffus)
- Nombre de logements sociaux familiaux et spécifiques produits en MOD
- Nombre de logements financés en ZAC et part de la production de logements en ZAC dans la production totale de logements
- Nombre et part des logements sociaux financées en MOD et localisés en ZAC
- Nombre de logements faisant l'objet d'un portage par les opérateurs (EPFL, Bailleurs, CDC) par type d'intervention (traitement de copropriétés dégradées dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, traitement de l'habitat indigne).

ACTION 02

# Massifier la rénovation globale et performante des logements en intégrant les énergies renouvelables

## CONTEXTE

Le bâtiment est le deuxième poste d'émission de gaz à effet de serre (GES) du territoire. La maîtrise des consommations d'énergie, la protection des populations contre les effets du réchauffement climatique, la réduction des émissions de GES sont devenus des enjeux cruciaux d'atténuation et d'adaptation au réchauffement du climat et des gisements potentiels d'économies d'énergie, dans un contexte de précarisation des ménages et d'augmentation du coût de l'énergie. Aussi, dans le cadre de son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), Toulouse Métropole porte l'ambition d'atteindre, d'ici 2030, une réduction de 40 % des émissions de GES par rapport à 2008, une diminution de 20 % de la consommation énergétique par rapport à 2016 et un doublement de la part des énergies renouvelables consommées sur le territoire.

La massification de la rénovation énergétique des logements est devenue un enjeu national donnant lieu à des programmes de soutien à la rénovation des logements publics et privés, à une incitation croissante à développer des programmes de rénovation globale et performante des logements, et à la structuration de filières d'accompagnement des propriétaires, de professionnels qualifiés (maîtres d'œuvre, artisans, entreprises du bâtiment…) afin de répondre quantitativement et qualitativement à des besoins considérables.

La réglementation nationale a fortement évolué pour intégrer cet enjeu, avec notamment la création d'un service public de la performance énergétique de l'habitat, le gel du loyer des passoires énergétiques, l'obligation de fournir un audit énergétique en cas de transaction, la mise en place de nouveaux diagnostics de performance énergétique (DPE) qui intègrent les exigences en terme de consommation énergétique et de réduction des émissions de GES, l'interdiction progressive de mise en location des logements G, F et E au regard du critère de décence énergétique : à partir du 01/01/2025 pour la classe G, à partir du 01/01/2028 pour la classe F et à partir du 01/01/2034 pour la classe E.

On estime que 8,4 % des ménages de Toulouse Métropole sont en situation de précarité énergétique (soit plus de 34000 ménages) et que 25 % des logements de la métropole sont classés E, F ou G par le DPE (dont 72 000 passoires énergétiques classées F ou G, les 3/4 étant situées à Toulouse). Ces logements énergivores sont majoritairement privés. L'enquête réalisée en 2021 auprès des opérateurs de logement social estime à environ 5 500 le nombre de logements sociaux classés E, F et G (7 % du parc de logements sociaux). Ce bon résultat s'explique par l'effort conséquent qui est fourni depuis 2010 par les bailleurs sociaux pour renforcer la performance énergétique des logements et engager des réhabilitations lourdes et qualitatives permettant un réel saut énergétique.

Concernant la rénovation énergétique et thermique de l'habitat existant, Toulouse Métropole est engagée depuis le début des années 2010 à travers des subventions aux travaux réalisés par les particuliers ayant peu de ressources et par les bailleurs de logements sociaux, la mise en place d'un Espace Info-Énergie et d'opérations d'amélioration de l'habitat : un programme d'intérêt général (PIG) « Performance énergétique – Habiter Mieux » de 2012 à 2017 et un PIG « Logements performants » de 2018 à 2022, prorogé jusqu'à fin 2024.

L'action de Toulouse Métropole a été amplifiée et élargie en 2022 avec la mise en place un guichet unique de la rénovation énergétique, la Maison de l'Énergie, qui s'inscrit dans le réseau des espaces conseil France Rénov'. Elle complète l'offre d'accompagnement des particuliers dans leurs projets de rénovation. Ce service conseille les habitants de la métropole de façon neutre, gratuite et indépendante sur leur projet de rénovation énergétique, que leur logement soit individuel ou en copropriété. Les conseillers renseignent les habitants sur les travaux à réaliser afin d'obtenir autant que possible une rénovation globale et performante, sur les aides financières disponibles, et les orientent vers le parcours d'accompagnement adapté à leur situation.

La mise en place par l'Etat à compter du 1er janvier 2025 d'un "service public de la rénovation de l'habitat" visant une offre de service universelle pour la rénovation de l'habitat privé (rénovation énergétique, autonomie, adaptation, lutte contre l'habitat indigne) se traduit pour Toulouse Métropole dans le Pacte Territorial France Renov' dont la convention 2025-2028 a été signée le 6 mai 2025.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

L'objectif de Toulouse Métropole est d'activer l'ensemble des leviers à sa disposition pour impulser des rénovations énergétiques performantes, intégrées à des programmes de travaux complets, qui traitent bien toutes les pathologies du bâti et prévoient l'adaptation des logements et des immeubles au vieillissement des occupants et aux handicaps. Ces rénovations intégreront de préférence, lorsque c'est possible et pertinent, des énergies renouvelables et de récupération (solaire, réseaux de chaleur, géothermie...). L'effort doit être porté à la fois sur les logements individuels et les logements collectifs, en monopropriété ou en copropriété.

Toulouse Métropole s'est fixée un objectif quantitatif global de 7 500 logements rénovés par an dans la métropole dans le cadre de l'acte II du PCAET adopté en 2023.

Toulouse Métropole s'inscrit pour cela dans la mise en œuvre locale des dispositifs déployés au plan national, notamment pour la rénovation du parc de logements privés : Ma Prime Rénov', Mon Accompagnateur Rénov', déclinés dans le Pacte Territorial France Rénov' afin d'évoluer vers une intégration complète de l'offre de services aux usagers sur le territoire métropolitain.

Elle développera dans ce cadre les leviers relevant de ses compétences afin d'impulser la massification des rénovations globales et performantes du parc de logements existant, public ou privé. La fiche 3.3. de l'OAP Qualité environnementale du PLUi-H, « Rénover de manière globale et performante les bâtiments », précise les attendus qualitatifs en matière de travaux de rénovation globale et performante des logements existants, en référence à la définition inscrite à l'article 155 de la loi Climat et Résilience. Elle rappelle que ces rénovations devront rechercher l'atteinte des objectifs BBC rénovation.

Toulouse métropole accompagnera la montée en puissance des rénovations globales et performantes, en luttant contre la précarité énergétique d'hiver, l'inconfort voire la précarité énergétique d'été, afin de ne pas laisser sur le bord du chemin les habitants et les propriétaires les plus fragiles, les sites les plus complexes à rénover, les copropriétés où les processus de décision sont longs et complexes.

Pour cela Toulouse Métropole s'engage en complément à agir pour faire évoluer les usages. L'action sur les pratiques est primordiale pour intervenir de manière complète et pour atteindre concrètement la performance énergétique requise, maîtriser les factures d'énergie, d'eau et de réduire l'impact environnemental et sanitaire lié aux usages du logement.

## Habitat privé

### Les objectifs quantitatifs :

Un doublement dans la période de mise en œuvre du PLUi-H (2025 – 2035) des objectifs portés actuellement par les dispositifs opérationnels ciblés sur les logements des habitants, propriétaires ou locataires) les plus modestes :

- Passer de 400 à 500 logements par an réhabilités dans le cadre de « Ma Prime Rénov - Parcours accompagné » à 800 à 1000 par an (rénovations d'ampleur avec un gain minimal de 2 classes énergétiques),
- Passer de 300 à 600 logements par an faisant l'objet de travaux de réhabilitation performante sur parties communes dans le cadre du dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés ».

Ces objectifs s'additionnent aux logements en copropriétés qui feront l'objet de rénovations globales et performantes dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (voir fiche action n°3 « Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés »).

### Les principes d'action :

- Développer l'information, le conseil et l'accompagnement des ménages sur la rénovation globale et performante des logements, l'intégration des énergies renouvelables aux projets et les écogestes,
- Cibler en priorité les passoires énergétiques E, F et G. Dans ce cadre, repérer les ménages modestes et très modestes, de manière à orienter prioritairement vers eux les actions d'accompagnement,
- Former et mobiliser les professionnels de la gestion immobilière (syndics de copropriétés notamment),
- Développer la mobilisation des professionnels de la rénovation énergétique,
- Participer au financement des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (PIG, OPAH) et des travaux de réhabilitation énergétique performante des propriétaires modestes et très modestes, et des bailleurs privés qui pratiquent des loyers modérés, en complément des aides de l'Anah,
- Participer au financement des dispositifs de conseil et d'accompagnement des travaux de réhabilitation énergétique tous publics,
- Participer au financement des travaux de rénovation performants pour les ménages qui ne sont pas subventionnés par l'Anah.

## Habitat public

### Les objectifs quantitatifs :

- 1 500 logements locatifs sociaux réhabilités par an, avec le soutien financier de Toulouse Métropole,
- dont 2 451 logements locatifs sociaux réhabilités dans le cadre du NPNRU (achèvement prévu en 2031), représentant 23 opérations (dont 18 opérations, soit 1 780 logements, seront labellisées BBC rénovation).

### Les principes d'action :

- Cibler en priorité les passoires énergétiques E, F ou G,

- Participer au financement des travaux de réhabilitation énergétique et aux acquisitions-améliorations de logements sociaux qui s'inscrivent dans une prise en compte globale des enjeux de développement durable portés par le PCAET :
  - qui permettent une amélioration significative des consommations énergétiques (passage d'un équivalent énergétique D ou inférieur à un équivalent énergétique B ou supérieur), et plus particulièrement les réhabilitations avec un fort niveau d'ambition (de type BBC rénovation), sans dégrader les émissions de GES;
  - qui s'inscrivent dans une démarche d'innovation : recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, eau chaude solaire, aérothermie…), intégration du confort d'été (protections solaires ou menuiseries très performantes…), dispositifs innovants en matière de principes constructifs, intégration de matériaux biosourcés, recours à l'économie circulaire…

- Encourager les opérations :
  - qui intègrent une approche globale de la résidence (traitement des abords et des espaces résidentiels), dans une logique de « seconde vie » du bâtiment ;
  - qui intègrent les enjeux de qualité d'usage et d'accessibilité des logements (voir fiche action 12 dédiée au logement des personnes en situation de handicap) ;
  - qui sensibilisent les résidents aux écogestes et encouragent une gestion économe de l'eau par la mise à disposition de systèmes adaptés.

- Encourager les programmes de recherche nationaux et internationaux, à l'innovation dans les dispositifs de réhabilitation et dans les solutions mises en œuvre (procédés constructifs, massification de la rénovation, recours aux énergies renouvelables et matériaux biosourcés…)

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Habitat privé

- Poursuivre et renforcer les actions de sensibilisation et d'information des ménages, des professionnels de l'immobilier et des professionnels de la rénovation grâce à l'espace conseil France Rénov (Toulouse Métropole Rénov') et aux actions de formations dispensées par la Maison de l'énergie et par l'ADIL31.

- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositif(s) qui prennent le relais du PIG « logements performants » dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' afin d'évoluer vers une intégration complète de l'offre de services aux usagers sur le territoire métropolitain :
  - conseils et accompagnements tous publics,
  - conseils et accompagnements des ménages éligibles aux dispositifs Anah Ma Prime Rénov' Parcours accompagné, Ma Prime Rénov' Copropriétés, Ma Prime Adapt et Ma prime Logement décent.

- Cofinancer l'accompagnement (AMO) et les travaux subventionnés par l'Anah, sous réserve des crédits disponibles et des évolutions réglementaires :
  - pour les travaux de rénovation des logements des occupants modestes ou très modestes et des propriétaires bailleurs privés qui pratiquent des loyers modérés,
  - pour les travaux sur parties communes des copropriétés fragiles et des copropriétés dégradées intégrées à des dispositifs opérationnels.

- Subventionner sous réserve des crédits disponibles et des évolutions réglementaires :
  - les rénovations atteignant au minimum 40 % d'économie d'énergie (prime éco-rénovation),
  - les solutions solaires photovoltaïques d'injection ou d'autoconsommation (totale ou non) et les installations de chauffe-eau solaires (prime solaire).

### Habitat public

- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le cofinancement des travaux de réhabilitation énergétique performante des logements énergivores et permettant l'atteinte d'une consommation équivalente à l'étiquette B voire A. Pour mémoire, depuis leur mise en place en 2010, les subventions de Toulouse Métropole à ces programmes ont été progressivement majorées et adaptées pour encourager les démarches ambitieuses en matière énergétique (recherche de labellisation BBC) et environnementales (recours aux énergies renouvelables, aux matériaux biosourcés, prise en compte du confort d'été…) et tenir compte de la complexité technique et financière des opérations situées en secteur sauvegardé (contraintes architecturales).

- Pour les immeubles de logements sociaux bénéficiant de subvention de réhabilitation énergétique performante de Toulouse Métropole, un accompagnement au titre des garanties d'emprunt est apporté par la métropole. Dans ce cas, une part des logements est réservée à Toulouse Métropole.

- Soutenir ainsi les programmes pluriannuels de réhabilitation du parc public HLM, en déclinaison des contrats d'engagements et des Conventions d'Utilité Sociale des organismes HLM.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Sur toute la métropole, y compris dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Une attention particulière sera portée aux programmes en secteur ancien, pour lesquelles une adaptation du programme de travaux pourra être proposée pour tenir compte des contraintes architecturales et patrimoniales.

## PARTENAIRES

État, Région et AREC Occitanie, ADEME, opérateurs sociaux et inter-organismes (H.S.O.), opérateurs de l'amélioration de l'habitat, C.D.C., Anah, Adil 31, CD31, CAF

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- État de performance énergétique du parc de logements existants

- Nombre de logements réhabilités ayant fait l'objet d'un financement par Toulouse Métropole, dont nombre de logements ayant fait l'objet d'une rénovation globale, d'un recours aux énergies renouvelables, de démarches environnementales.

ACTION 03

# Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficulté

## CONTEXTE

Au cœur de la politique de l'habitat, parmi les segments potentiellement fragiles du parc existant, figurent notamment les ensembles privés en copropriété des années 1950 à 1990. En effet, l'ampleur de la construction d'habitat collectif d'initiative privée de cette période constitue une spécificité de l'agglomération toulousaine, qui a dû répondre sur un temps très court, aux importants besoins en logements des années soixante.

Parmi les plus de 11 000 copropriétés de la métropole (environ 300 000 logements), les grandes copropriétés regroupent plus de 50 000 logements, soit plus de 10% de l'ensemble du parc. Souvent implantées dans un tissu faubourien, elles sont aussi parfois concentrées dans les quartiers suivis au titre de la Politique de la Ville. Elles alimentent chaque année le marché de la revente à hauteur d'environ 2 000 ventes, à un prix médian inférieur à 2 000 €/m² pour les plus anciennes. Le vieillissement de ce parc et son poids sur le marché du logement justifient la mise en œuvre et la poursuite d'une politique globale en faveur de ces copropriétés.

Dans cette perspective, Toulouse Métropole met en œuvre depuis les années 2000, un plan d'action global et gradué, adapté aux diverses situations des copropriétés. Ce plan d'action global appelé « Ma copro Bouge » se décompose en trois volets complémentaires, auxquels il faut ajouter depuis 2020, le Plan Initiative Copropriétés : l'observation et la veille, la prévention et les actions curatives :

— Ma Copro Bouge - Veille et observation, à l'échelle de l'ensemble du territoire grâce à plusieurs outils complémentaires d'observation.
— Ma Copro Bouge - Gouvernance et prévention, à destination des copropriétés fragiles
— Ma Copro Bouge - Travaux, pour requalifier les copropriétés dégradées (OPAH, Plan de sauvegarde) et améliorer les performances énergétiques des copropriétés fragiles (MPR Copropriétés est ouvert à toutes les copropriétés, pas uniquement celles fragiles ou en difficulté).
— Ma Copro Bouge - Plan Initiative Copropriétés, ciblé sur les 52 copropriétés du quartier du Grand Mirail et sur une liste d'intérêt régional comprenant 10 résidences réparties sur l'ensemble de la Métropole.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

Afin de lutter contre la déqualification d'une part importante des copropriétés, notamment dans les quartiers à dominante d'habitat social et les quartiers anciens, Toulouse Métropole entend poursuivre la mise en œuvre de son plan d'action global, couplant observation, prévention et traitement des copropriétés, en agissant pour :

— Développer une meilleure connaissance de la situation des copropriétés,
— Renforcer la gouvernance des copropriétés et faciliter leur autonomie, afin de préserver le rôle social de ce parc privé et d'y maintenir, ou d'y recréer, de la mixité sociale,
— Renforcer et optimiser l'intervention de la Métropole sur les copropriétés fragiles ou en difficulté, par la poursuite d'un plan d'actions gradué en fonction des dysfonctionnements constatés, selon une logique préventive ou curative des interventions.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

## L'observation et la veille

Une meilleure connaissance du parc privé vise à sensibiliser les acteurs locaux à la question des copropriétés et à impulser des politiques opérationnelles : l'observation et la veille constituent un outil d'aide indispensable à la décision, permettant aux pouvoirs publics de prioriser et de graduer leur intervention en faveur des copropriétés en difficulté. Le dispositif d'observation et de veille fonctionne à trois échelles complémentaires :

— l'échelle métropolitaine : établi sur l'ensemble du territoire métropolitain, l'observatoire des copropriétés de la Métropole est basé sur un indicateur synthétique constitué à partir de l'analyse des transactions immobilières. Il permet d'objectiver le positionnement de chaque copropriété dans le marché immobilier afin de repérer celles qui sont les plus fragiles. Le parc observé est pour l'instant limité aux copropriétés de plus de 50 logements, construites entre 1950 et 1990. Un élargissement de son champ d'observation aux copropriétés anciennes, petites copropriétés généralement construites avant 1948 ou aux copropriétés récentes notamment celles issues de la défiscalisation est à l'étude (recherche d'indicateurs pertinents sur ce spectre d'observation élargi) et sera développé.

— l'échelle des quartiers : la métropole développe un Programme d'Observation des Copropriétés des Quartiers, ciblé essentiellement sur les secteurs inscrits en Politique de la Ville ; cette observatoire, précis et détaillé, regroupe environ 130 résidences. Il est mis à jour annuellement.

— l'échelle de la résidence pour des copropriétés faisant l'objet d'alertes issues des partenaires sociaux institutionnels ou professionnels. Sur signalement, la métropole développe des expertises ponctuelles, sous forme de « Diag Express ».

## Une mission de prévention et d'accompagnement, visant à enrayer la déqualification des copropriétés fragiles :

Le volet « Prévention » est un élément essentiel du Plan d'Action « Ma Copro bouge ». Mis en place depuis 2005 en collaboration avec l'ADIL 31, renforcé par la suite par l'espace info énergie (actuelle Maison de l'Energie), puis par le bureau d'étude Idées Communes, il permet d'accompagner « à la demande » des copropriétés fragiles. En apportant un appui technique et en encourageant les bonnes pratiques, la prévention permet de limiter l'action curative, de consolider les redressements et de pérenniser l'action publique ou de préparer les interventions lourdes. Différents outils sont mis en œuvre, à la fois des outils largement ouverts au grand public, mais aussi des actions plus individualisées sur des copropriétés ciblées. Les principales actions développées sont : l'amélioration de la gestion et du fonctionnement, la prévention et le traitement des impayés, l'élaboration d'une démarche patrimoniale, l'amélioration du vivre ensemble, l'aide à la prise de décision et au vote de travaux notamment en matière de rénovation énergétique.

Depuis 2022, de nouvelles formations sont proposées par l'ADIL 31 et/ou la Maison de l'énergie aux professionnels de l'immobilier, mais aussi aux conseillers syndicaux et le déploiement de conseils et d'accompagnement à la rénovation énergétique grâce à l'outil Coach Copro a été poursuivi.

Concernant les copropriétés fragiles, Toulouse Métropole soutient le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés ». L'objectif est de favoriser la rénovation énergétique des copropriétés, notamment avec :
— le repérage des copropriétés engagées dans une démarche de réhabilitation,
— la communication à grande échelle à l'attention des copropriétaires et syndics,
— le cofinancement des travaux et de l'ingénierie.

Toulouse métropole souhaite redynamiser les dispositifs préventifs, notamment en réactualisant les fiches pratiques de la « Boîte à outils copropriétés » qui permet d'informer les copropriétaires ou futurs copropriétaires sur la gestion de la copropriété, le vivre ensemble et l'amélioration du cadre bâti, mais aussi en renforçant les accompagnements individuels des copropriétés fragiles à la suite de signalements et alertes reçues. Toulouse métropole maintient également sa participation financière au budget du « club des conseillers syndicaux de la Haute-Garonne », lieu d'échanges et de formations

## Une programmation de dispositifs curatifs à destination des copropriétés les plus dégradées

Toulouse Métropole souhaite poursuivre et maintenir une programmation de dispositifs curatifs sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins identifiés, en complément des résidences actuellement retenues dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés. Ces dispositifs ciblent les copropriétés repérées par les outils d'observation mis en œuvre aux différentes échelles, parmi les plus en difficulté et avec un potentiel de redressement estimé de façon partenariale.

## Le Plan Initiative Copropriétés 2020/2030.

**Le Plan Initiative Copropriétés « site National »** est un programme lancé par l'État en 2018, qui a pour objectif de traiter sur une période de 10 ans, de façon massive, globale et simultanée, l'ensemble des copropriétés fragiles et dégradées d'un secteur. 17 sites prioritaires ont été choisis en France. A Toulouse Métropole, c'est le quartier du Grand Mirail qui a été retenu. Il prévoit l'accompagnement, après diagnostics précis, des 52 copropriétés du secteur (soit 5597 logements) en fonction de leurs besoins spécifiques :
— Observation des copropriétés en bonne santé,
— Action de prévention auprès des copropriétés fragiles,
— Actions de réhabilitation des copropriétés dégradées ou en recyclage.

Le dispositif opérationnel est celui d'une OPAH – Copropriété dégradée valant Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCoD) de droit commun, couvrant l'ensemble de ces copropriétés. Environ 5 accompagnements de copropriétés sont lancés chaque année pour permettre de traiter la totalité du quartier pendant la période du plan. Le choix des copropriétés accompagnées prend en compte plusieurs paramètres, comme l'urgence de la situation, le niveau et les capacités d'implication de la copropriété, la localisation du projet, l'articulation avec les projets de quartiers. Le comité de pilotage valide les choix d'intervention chaque fin d'année.

**Le Plan Initiative Copropriétés « sites Régionaux »** est, à Toulouse Métropole, constitué d'une liste de 10 copropriétés toutes en difficultés, réparties sur différents quartiers des communes de Toulouse, Blagnac et Colomiers. Cette liste, de priorité 2, annoncée lors du CRHH de mars 2019 (abondée lors du CRHH de juin 2022) pourra évoluer lors des comités de pilotage annuels. Les modalités d'intervention et de financement de l'Anah suivent les mêmes règles que pour le Plan Initiative Copropriétés « site National ».

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

L'action publique et les dispositifs opérationnels en faveur des copropriétés mis en place par Toulouse Métropole privilégient les copropriétés situées dans les quartiers en Politique de la Ville. Plusieurs territoires prioritaires d'intervention complémentaires sont identifiés :

— Le centre historique de Toulouse, notamment le secteur Arnaud Bernard - Gatien Arnoult - Grand Saint-Sernin,
— La gare et les quartiers environnants, en lien avec le projet Grand Matabiau Quai d'Oc,
— Le secteur du projet de 3ème ligne de métro, sur lequel est identifié un enjeu d'habitat nécessitant une mutation urbaine.

## PARTENAIRES

Anah, ANRU, ADIL, AUAT, professionnels de l'immobilier, Chambre régionale des propriétaires, conseils syndicaux, opérateurs sociaux, SEM, Maison de l'énergie

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de copropriétés selon leur taille
- Nombre de copropriétés accompagnées dans les programmes de prévention
- Nombre de dispositifs opérationnels mis en œuvre

ACTION 04

# Lutter contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements

## CONTEXTE

L'habitat indigne recouvre des réalités très diverses, qui affectent les conditions de vie des occupants des logements, et sont parfois dangereuses pour leur santé comme pour leur sécurité : petites copropriétés ou monopropriétés du centre ancien, grandes copropriétés, passoires thermiques, logements insalubres, immeubles dangereux… qui peuvent donner lieu à des situations dramatiques d'effondrement ou d'incendies.

La lutte contre l'habitat indigne est de ce fait un axe capital des politiques publiques de l'habitat visant la revalorisation du parc existant, la lutte contre le mal logement, mais aussi la mise en sécurité des personnes et des biens. Les dispositifs nationaux de lutte contre l'habitat indigne ont été progressivement renforcés jusqu'à l'adoption le 27 mars 2024 de la loi visant l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé.

Sur le territoire de Toulouse Métropole, il reste un potentiel d'intervention relativement important, en dépit des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat ciblés sur la lutte contre l'habitat indigne et du comité technique métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, déployés depuis plus de 20 ans. La dangerosité du patrimoine bâti dégradé constitue un enjeu fort pour la prochaine décennie : la procédure de détection sera améliorée, la réactivité étant un élément clé pour éviter un drame, comme l'a montré l'effondrement de l'immeuble de la rue Saint-Rome à Toulouse en mars 2024. Toulouse Métropole, après l'adoption de son PLUi-H et du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), pourra renforcer les interventions tant préventives que curatives pour éradiquer l'habitat indigne, insalubre ou dangereux. Dans cet objectif un mandat d'étude a été confié à Europolia en 2024 sur le périmètre du centre ville de Toulouse.

De fait, la difficulté de la lutte contre l'habitat indigne réside dans la pluralité et la complémentarité et bien souvent la complexité des approches qu'elle nécessite : sociale, sanitaire, technique, financière, juridique… Le besoin d'une coordination et d'un pilotage ferme est crucial quand les intervenants, les registres d'intervention sont nombreux et les responsabilités partagées. Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne de la métropole toulousaine (les directions de Toulouse Métropole et de la ville de Toulouse impliquées, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, les intervenants du PIG « lutte contre l'habitat indigne » …) partagent ce constat, ainsi que la nécessité de monter en puissance tant au niveau du repérage et de la prévention, que dans la mise en place de nouveaux dispositifs opérationnels, voire coercitifs.

Dans cet objectif, par délibération du 12 décembre 2024, le conseil métropolitain à institué un dispositif de demande d'autorisation préalable de mise en location dit "permis de louer", testé dans un premier temps sur le périmètre du quartier Arnaud Bernard à Toulouse à partir de novembre 2025.

Les immeubles dégradés ou insalubres peuvent aussi abriter des situations de vacance structurelle des logements. Pour identifier les logements structurellement vacants et connaître leurs caractéristiques, Toulouse Métropole, retenue en 2021 comme territoire de mise en œuvre du plan national de lutte contre le logement vacant, a mené en 2022 et 2023 une étude approfondie sur ce sujet. Elle a montré que la vacance de longue durée, qui n'est pas spontanément résorbée, nécessite une intervention publique ciblée et représente au maximum 1800 logements, essentiellement

situés à Toulouse.

Compte-tenu des très fortes tensions que connaît le marché immobilier toulousain, très peu de logements restent durablement inutilisés et ceux-là relèvent de situations de vacance dure, très complexes à dénouer, et qui nécessitent la mobilisation de moyens importants, notamment en capacité d'ingénierie spécialisée, en techniques de rénovation du bâti, en expertise financière et fiscales, en expertise juridique....

L'habitat indigne, la faible qualité énergétique et la vacance structurelle concernent bien souvent les quartiers des centres historiques de la métropole toulousaine dont la valeur patrimoniale est un facteur important d'identité et d'attractivité. C'est le cas en particulier de l'habitat du centre ancien de Toulouse, dont la spécificité des fonctions (commerce, tourisme, vie étudiante...) participe à l'identité toulousaine et à son rayonnement. Sa préservation est indispensable, particulièrement dans le périmètre du secteur sauvegardé (PSMV), entré en vigueur le 13 juin 2025, avec des règles spécifiques qui ajoutent à la complexité opérationnelle.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

L'objectif de Toulouse Métropole est d'activer l'ensemble des leviers à sa disposition pour éradiquer l'habitat indigne, insalubre ou dangereux et remettre sur le marché des logements décents, bien isolés et adaptés aux besoins des habitants.

Si l'enjeu premier de ces interventions publiques est la décence des logements, la sécurité et l'amélioration des conditions de vie des occupants des logements indignes, généralement de condition modeste, captifs de situations de mal logement, exclus du marché du logement, elles s'inscrivent aussi dans l'ambition d'une massification des rénovations globales et performantes des logements et de la préservation de la qualité patrimoniale du bâti.

### Objectifs quantitatifs

Compte-tenu de la complexité des interventions, les objectifs quantitatifs peuvent paraître modestes, mais leur atteinte représente une forte mobilisation de l'action publique :

— Sortir de leur situation d'indignité ou d'insalubrité environ 40 logements par an, hors objectifs propres aux dispositifs spécifiques de type OPAH Copropriétés dégradées et Plans de Sauvegarde (Plan Initiative Copropriétés), ou OPAH Renouvellement Urbain en quartiers anciens,
— Remettre sur le marché environ 20 logements structurellement vacants par an.

### Les principes d'action

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux et la remise sur le marché des logements structurellement vacants requiert une stratégie globale d'intervention qui allie pilotage, observation, prévention et traitement des situations avérées :
— Mettre en place un dispositif de pilotage transversal et partenarial pérenne, piloté par Toulouse Métropole,
— Repérer le bâti dégradé et les signalements de ménages en difficulté,
— Renforcer les moyens de contrôle des logements pour prévenir la dégradation du bâti et lutter contre les pratiques de certains propriétaires bailleurs indélicats et des « marchands de sommeil » notamment avec le "permis de louer",
— Renforcer l'accompagnement préventif à la réalisation de travaux de réhabilitation dans le cadre des dispositifs opérationnels incitatifs en vigueur,
— Assurer un accompagnement renforcé à la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité dans le cadre de dispositifs incitatifs et si nécessaire de procédures coercitives,
— Accompagner des copropriétés privées frappées par un arrêté de péril dans la réalisation d'un programme de travaux,
— Avoir recours si nécessaire au renouvellement urbain dans les quartiers anciens, en arbitrant sur le devenir d'immeubles et de logements qui constituent des « verrues » ou qui sont potentiellement dangereux dans le tissu urbain : réhabiliter durablement ou démolir.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place un comité de pilotage et une équipe projet transversale dédiés à la lutte contre l'habitat indigne

- Mettre en place un observatoire du bâti ancien dégradé et du logement structurellement vacant

- Repérer les propriétaires indélicats et coopérer avec les services du ministère de la justice en vue de poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil

- Mettre en place le permis de louer dans les quartiers qui le nécessitent à l'aune de l'expérimentation menée sur le quartier Arnaud Bernard

- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositifs opérationnels qui prendront le relais du Programme d'Intérêt Général « amélioration de l'habitat indigne » pour inciter les propriétaires à réhabiliter les logements et les immeubles, notamment pour les immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril

- Participer au financement des travaux permettant la rénovation des logements indignes occupés par des propriétaires à faibles revenus ou loués avec un loyer modéré

- Étudier l'opportunité et la faisabilité (étude préalable, étude pré-opérationnelle, étude de calibrage) et mettre en place un dispositif opérationnel renforcé dans le centre ancien de Toulouse et, le cas échéant, dans les autres quartiers anciens de la métropole qui le nécessiteraient

- Mettre en œuvre des opérations ponctuelles de résorption de l'habitat insalubre dans le cadre des signalements relevant du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, du service des risques sanitaires ou de l'agence régionale de santé…

- Mobiliser des outils gradués, d'abord en phase amiable et incitative, puis si nécessaire, coercitive (opérations de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre…) afin :
  – d'amener les propriétaires « réticents » à réhabiliter les logements,
  – d'acquérir des immeubles par voie amiable ou coercitive, lorsque les propriétaires sont défaillants ou l'immeuble trop dégradé.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Quartiers anciens de Toulouse Métropole et, prioritairement, les quartiers situés dans des opérations globales de requalification

Immeubles dégradés repérés et situations de logement indignes signalées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, par le service des risques sanitaires ou par le service des risques structurels de Toulouse Métropole.

## PARTENAIRES

État (ARS), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, Procureur de la République du Tribunal judiciaire de Toulouse, Anah, ANRU, opérateurs sociaux, chambre régionale des propriétaires, associations de locataires, CD31, Caisse d'Allocations Familiales, EPFL

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de signalements
- Nombre et localisation des logements insalubres ou indignes réhabilités ou recyclés
- Nombre de logements structurellement vacants remis sur le marché dans le cadre des dispositifs opérationnels

ACTION 05

# Développer la maîtrise d'usage, la conception bioclimatique de l'habitat et les énergies renouvelables

## CONTEXTE

Depuis 2012, Toulouse Métropole s'est dotée d'une charte de qualité d'usage des logements qui porte l'ambition d'un développement de la qualité et de la durabilité des logements, de leur adaptation à la diversité des modes de vie des habitants, et d'une diffusion de la culture et des compétences en matière de qualité d'usage. En 2019, Toulouse Métropole a établi un « guide de l'accessibilité et qualité d'usage des logements ».

Ces démarches intègrent le fait que le maître d'œuvre ne peut pas être le seul garant de l'intégration au projet urbain de ces dimensions, qui feront la qualité du « vivre ensemble », à l'ère du numérique et de la concertation citoyenne, à toutes les étapes clés des projets. La maîtrise d'usage doit venir en complémentarité de la définition amont des projets, et soutenir les démarches collaboratives qui mettent les citoyens au cœur des projets urbains.

Aujourd'hui, la priorité donnée au renouvellement de la ville sur elle-même et à la sobriété foncière, les enjeux d'atténuation et d'adaptation au réchauffement du climat, l'évolution des modes de vie, la crise sanitaire de 2020… renforcent les attentes en matière de confort d'usage des logements et des immeubles et d'adaptation au changement climatique (notamment aux fortes chaleurs) et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Les réglementations et réflexions nationales évoluent pour intégrer ces attentes, avec par exemple :
— La nouvelle réglementation énergétique et environnementale de la construction neuve, la RE2020,
— Le référentiel du logement de qualité (Rapport Girometti - Leclerq publié en 2021), qui fait le constat d'une baisse de la surface moyenne des logements neufs, de la généralisation des cuisines ouvertes ou encore de la tendance à la mono-orientation, et identifie les objectifs essentiels au confort d'usage des logements : l'évolutivité (pour laquelle la surface est un critère clé), la luminosité, la sensation d'espace, la réponse pratique à des fonctions de base (ranger, faire sécher du linge…) et le rapport à l'espace extérieur (balcons, terrasses, loggias, jardins).

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Accompagner la production de logements durables, pensés pour leurs occupants et présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, comme le préconise la charte de qualité d'usage de Toulouse Métropole : évolutivité, modularité, opportunités d'appropriation, place des espaces extérieurs, intimité, vue, traitement des espaces intermédiaires, rangements, ou espaces collectifs aménagés.

- Promouvoir une réflexion sur la qualité de la conception et de l'agencement des logements produits, en passant d'un logement perçu comme un investissement financier à l'habitat conçu comme un lieu de vie.

- Développer la conception bioclimatique des bâtiments en limitant l'impact carbone des constructions, en concevant les logements dans leur ensemble (habitants et environnement proche), en maximisant la production d'énergies renouvelables sur les espaces déjà imperméabilisés (bâtiments, aires de stationnement, friches industrielles), tout en intégrant ces installations d'énergies renouvelables de manière adaptée à chaque contexte.

- Améliorer la prise en compte des enjeux de santé dans les projets d'aménagement et/ou de construction notamment destinés à accueillir des enfants et/ou des jeunes.

- Soutenir la recherche de solutions locales, innovantes, passives, performantes : encourager l'innovation, notamment en cherchant des méthodes, des éléments constructifs ou des systèmes de performance environnementale, dont la concrétisation vient des « Solutions fondées sur la Nature » (SfN ) ou des démarches biomimétiques.

- Valoriser les retours d'expérience d'opérations innovantes portées par les organismes HLM pour généraliser les montages et les caractéristiques techniques les plus efficaces, avec une volonté de simplifier les règles et les normes.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

**Des préconisations inscrites dans l'OAP Qualité environnementale,** pour limiter l'impact carbone des constructions, développer une conception bioclimatique et privilégier des formes urbaines sobres :

- s'orienter vers une sobriété à tous les niveaux en privilégiant le réemploi et l'économie circulaire, les filières locales, la sobriété des bâtiments résidentiels dès la conception, pour limiter les émissions de GES liés à leur construction.
- adapter l'implantation et la conception des bâtiments résidentiels au changement climatique en anticipant les évènements climatiques extrêmes (canicules, inondations…), en prenant en compte l'environnement immédiat et les futurs occupants, pour améliorer le confort thermique.
- utiliser les bâtiments existants comme supports privilégiés pour le développement des énergies renouvelables, point clé de la lutte contre le changement climatique, en tenant compte du contexte et des contraintes techniques pour chaque projet.

**Des prescriptions dans le règlement écrit du PLUi-H :**

- Dans les dispositions communes qui concernent les logements collectifs, comme l'obligation de 50 % minimum de logements traversants ou bi-orientés, de protections contre les rayonnements solaires et de valeurs d'albedo à respecter pour les façades et les toitures ….
- Un secteur de Performances Énergétiques Renforcées (SPER) dans les zones mixtes du PLUi-H (avec un renforcement de la RE2020, la production obligatoire d'énergies renouvelables pour le logement collectif)

**Poursuivre la mise en œuvre de la Charte de qualité d'usage,** en intégrant les nouveaux besoins (télétravail, stationnement des vélos, recharge des véhicules électriques …) et développer son articulation avec la démarche accessibilité, afin d'élargir la qualité d'usage à tous (personnes à mobilité réduite, personnes en perte d'autonomie…)

**Poursuivre l'intégration aux Contrats d'engagements avec les organismes HLM** d'objectifs de durabilité, de performance environnementale, d'évolutivité des logements et d'intégration des bâtis dans le tissu urbain, dans une approche bioclimatique.

**Concrétiser la dé-standardisation des logements** grâce à un travail de conception architecturale novatrice en amont du projet afin d'en garantir à la fois la bonne qualité d'usage et aussi un loyer ou un prix en adéquation avec les ressources des ménages cibles. Trois modèles de dé-standardisation sont identifiés :

| **Exemples de ménages cibles** | Parent isolé n'ayant pas la garde de son enfant ou personne âgée accueillant ponctuellement un petit-enfant | Travailleur à temps partiel avec un enfant, dont la couverture APL est faible | Famille monoparentale avec 2 enfants |
|---|---|---|---|
| **Dénomination des logements déstandardisés** | Grand T2 | T3 compact | Grand T3 |
| **Aménagement spécifique permettant une maîtrise du loyer** | **Taille cible de 53 m² SHab**<br>Espace « bureau » commandé depuis le salon et permettant un aménagement pour nuitées provisoires | **Taille cible de 57 m² SHab**<br>Très forte qualité d'usage intérieure, notamment limitation des espaces de desserte (couloirs) | **Taille cible de 69 m² SHab**<br>Logement comportant une grande chambre pouvant accueillir confortablement les enfants |

**Poursuivre les réflexions, expérimentations et orientations générales sur le triptyque « habitat - emploi - mobilités »,** en développant des logements proposant une diversité des usages internes, afin de faciliter le développement d'activités professionnelles dans le logement ou à proximité immédiate.

**Promouvoir une approche préalable par questionnements, en amont des projets urbains, chaque projet urbain étant différent et s'inscrivant dans un territoire qui le précède :**

- La conception du projet urbain est-elle évolutive et permet-elle de s'adapter aux changements sociétaux ? (notamment pour les nouveaux quartiers /aménagements dont la réalisation dépassera 10 années).
- La qualification des espaces publics laisse-t-elle une marge de liberté pour la définition à terme des usages, par et pour les futurs habitants ?
- En quoi le phasage de réalisation du projet urbain apporte-t-il une réponse qualitative à la vie au quotidien des premiers habitants ? La gestion des friches et des nuisances de chantier est à anticiper.
- Quelles actions publiques et outils de communication de proximité permettent de créer une dynamique de vie de quartier, impliquant les habitants et accompagnant leurs initiatives dès la première phase de travaux ?

- En quoi la réalisation des espaces publics et privés (ainsi que leurs coutures) permet-elle de créer un aménagement continu et apaisé ?
- La qualification des espaces publics du projet urbain, dans leur définition générale et dans leurs détails, permet-elle d'y diversifier les usages de vie par les habitants ? Dans quelle mesure le design urbain y participe-t-il ?
- Le tracé urbain permet-il une réelle diversité des modes d'habiter et les prescriptions architecturales permettent-elles de protéger l'intimité dans les espaces privatifs ?
- Le découpage parcellaire à terme du quartier est-il suffisamment fin pour permettre la constitution de petites copropriétés, permettant une gestion syndicale plus dynamique et pérenne ?
- Le tracé urbain, notamment les îlots d'aménagement, permet-il de renforcer le sentiment de sécurité et de bien être des futurs habitants ?
- Quelles orientations du projet urbain permettent de conserver et valoriser les patrimoines naturel et architectural existants, qui ancreront le nouveau quartier dans son histoire ?

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Tout le territoire de la métropole

Des prescriptions spécifiques applicables dans le secteur de performances énergétiques renforcées (SPER) qui concerne les zones UM, AUM, UP et AUP

## PARTENAIRES

Urbanistes des projets, opérateurs sociaux, promoteurs privés, SEM et SPL, Ordre des architectes, École d'Architecture, Université, CAUE, ADEME, associations de quartier et associations d'habitants.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Identification des opérations innovantes parmi les opérations de logement livrées, du point de vue de leur qualité d'usage, de leur conception bioclimatique ou de leur intégration d'énergies renouvelables et de récupération.

ACTION 06

# Développer une offre en résidences dédiées sociales et privées de qualité, permettant l'accompagnement des résidents et favorisant le lien social

## CONTEXTE

Les résidences dédiées sociales comme privées offrent une solution de logement adaptée à un public spécifique, qui peut être étudiant, jeune actif, senior, en situation de handicap ou de précarité, ou encore intergénérationnel.

Qu'elles s'adressent à des personnes relevant du logement social ou non, ces résidences proposent à leurs occupants des logements et des espaces de vie conçus spécifiquement pour leurs besoins (ex : logements adaptés pour les seniors, espaces de co-working pour les étudiants et jeunes actifs…) ainsi qu'un accompagnement au quotidien à travers des services et des activités. Leur gestion repose sur la mise en place d'une dynamique de vie collective à l'échelle de la résidence et ouverte sur le quartier, de nature à favoriser le lien social et l'inclusion dans la ville.

A l'image des autres métropoles, Toulouse Métropole observe ces dernières années un développement important de ces résidences dédiées, avec des spécificités selon les publics auxquels elles s'adressent et selon la nature des résidences. Ainsi, au 31 décembre 2023, on recensait de l'ordre de 330 résidences dédiées représentant un total d'environ 34 000 logements sur le territoire métropolitain, tous types de résidences confondues (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, personnes en précarité), dont 57 résidences (près de 5200 logements) livrés depuis fin 2019. Parmi ces 330 résidences, environ 220 sont conventionnées logement social.

En 2023, la quasi-totalité de l'offre dédiée aux jeunes et au publics en précarité se concentrait sur la commune de Toulouse. Le développement des résidences seniors tend à s'intensifier sur les autres communes de la métropole, en réponse aux besoins observés, mais reste à la marge concernant les autres publics.

Parmi les résidences dédiées aux jeunes (étudiants, jeunes actifs) et aux seniors, les résidences privées connaissent un développement important ces dernières années. Ainsi, entre 2019 et 2023, 988 logements ont été livrés en résidences services seniors, et environ 2 000 logements en résidences privées étudiantes.

Ces résidences privées, dont la tarification reste élevée, ne sauraient satisfaire l'ensemble des besoins et notamment ceux des publics aux ressources les plus modestes. L'offre à bas loyer reste insuffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble des publics, malgré un développement réel ces dernières années.

Le développement des résidences dédiées, privées comme sociales, a conduit Toulouse Métropole à mettre en place un travail partenarial avec les maîtres d'ouvrages et les gestionnaires sur les aspects de localisation, de conception architecturale, de montage opérationnel et de gestion, dans un souci d'équilibre sur les territoires, de qualité et de pérennité de l'offre proposée. Pour les résidences privées dont le montage repose sur des mécanismes de défiscalisation, l'enjeu est également celui de la prévention des situations de dégradation et de dérive, telles qu'observées ces dernières années (résidences Midifac et Castalides), et dont le coût social et d'intervention s'est révélé considérable pour la collectivité.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Préciser les attentes par type de public en termes de logements sur le territoire de Toulouse Métropole, poursuivre le travail de caractérisation des besoins et observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des publics, en intégrant le parc diffus, afin de mettre l'offre en adéquation avec les besoins et les usages.

- Accompagner le développement de l'offre de logements en résidences dédiées de qualité, ouvertes sur la ville, et ambitieuses en terme de développement durable, avec une attention particulière :
  – aux publics les plus fragiles, c'est-à-dire les personnes ayant de faibles ressources, en situation de rupture ou d'isolement ou en situation de handicap,
  – à la pérennité des montages proposés pour les résidences privées.

- Orienter la production des résidences dédiées dans les secteurs de la métropole où elle est nécessaire et où elle offre des perspectives dynamiques et pérennes de gestion locative, en veillant à préserver l'équilibre entre les différentes offres à l'échelle des quartiers.

- Poursuivre le travail de requalification de l'offre existante.

- Accompagner les porteurs de projets pour anticiper, lorsque cela est possible, le rachat en bloc de résidences hôtelières ou dédiées en perte d'attractivité et arrivant en fin de conventionnement.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

**Mise à jour régulière de la base de données des résidences dédiées et de l'outil cartographique,** en lien avec les communes instructrices des permis de construire,

**Mise en place d'une veille pour identifier les résidences privées en perte d'attractivité et/ou en fin de conventionnement,** et engager un travail partenarial pour anticiper le rachat de ces dernières par des porteurs de projets en vue de leur reconversion en résidences dédiées, en priorité de logement social,

**Soutien prioritaire au renforcement de l'offre de logements locatifs sociaux en résidences dédiées,**

**Renforcement de la qualité des projets de résidences dédiées par des orientations qualitatives à intégrer dès la conception des projets, privés comme sociaux :**

- Implantation
  – A proximité des transports, des services, des lieux de formation ou d'emploi, des espaces d'agrément (espaces verts, parcs), en veillant à l'accessibilité de l'environnement immédiat, et avec une attention particulière sur les territoires en mutation.
  – Sur la parcelle en ouverture sur le quartier, de manière à favoriser le lien social, les échanges entre les résidents et avec le quartier, en réfléchissant à une offre de service accessible aux riverains.
  – Prenant en compte la notion de distance à parcourir et de topographie (difficulté de déplacement).

- Programmation
  - Limitation de la production de grandes résidences privées
    - Résidences étudiantes et jeunes actifs : taille préconisée de 150 à 200 logements maximum, avec une diversité des typologies (T1, T2, T3 et plus, en réponse à la variété des besoins : colocation, jeunes ménages avec ou sans enfants),
    - Résidences seniors : taille préconisée de l'ordre de 120 logements maximum,
    - Résidences à destinations des plus précaires : leur taille pourra varier en fonction du type de résidence (pension de famille, résidence sociale, FJT, RHVS...) et de la nature des structures gestionnaires (associatives, privées). Pour garantir une bonne intégration du projet sur le territoire d'accueil, Toulouse Métropole recommande de privilégier des résidences de taille moyenne. Lorsque le modèle économique nécessite de développer des résidences de plus grande taille, Toulouse Métropole préconise de limiter la taille de ces résidences à 120-150 logements max (soit une capacité d'accueil de 200 personnes), sous réserve de la solidité de la gestion de la résidence et de la capacité d'accueil du territoire.
  - Calibrage de l'offre de stationnement en cohérence avec les usages (des résidents et du personnel).

- Ambition de qualité
  - Qualité d'usage renforcée : prise en compte des démarches qualité d'usage et accessibilité de Toulouse Métropole, encouragement à la recherche de labellisations / certifications et au recours aux assistants à maîtrise d'usage dans la conception, intégration d'un ou plusieurs espaces et supports de lien social (balcons/loggias et/ou espaces collectifs intérieurs ou extérieurs), intégration du gestionnaire dès la conception du logement pour mieux prendre en compte les spécificités des publics amenés à habiter la résidence..
  - Conception et gestion durable : matériaux biosourcés, performance énergétique, gestion des déchets et de l'eau, mobilités alternatives, sensibilisation aux éco-gestes, vigilance particulière sur le confort d'usage (et notamment le confort thermique).
  - Réversibilité en logement familial intégrée dès le permis de construire : regroupement des logements, fonctionnement en petites unités résidentielles.

- Réalisation
  - Recherche de solutions techniques pour permettre de rendre les logements accessibles au plus grand nombre (ex : seuils de porte nécessaires pour l'isolation phonique, mais contraignants pour les personnes en situation de handicap).
  - Prise en compte de la qualité du projet jusque dans la réalisation et le suivi du chantier.

- Orientations spécifiques à intégrer au développement de l'offre en résidence privée
  - Encouragement à la requalification des résidences privées existantes les plus anciennes plutôt qu'au développement d'une nouvelle offre.
  - Lorsque l'étude de marché aura confirmé le besoin du développement d'une nouvelle offre sur le territoire visé :
    - caractérisation du public cible et garantie de maintien dans le temps de ce public,
    - garantie de stabilité dans la gestion locative (investisseur gestionnaire unique et spécialisé, possibilité de renouveler dans le temps le bail commercial),
    - anticipation de la fin de bail commercial (rachat en bloc à l'issue de la phase de gestion, accompagnement à la désignation du syndic et mise en place du conseil syndical 1 an avant la fin du contrat de gestion),
    - prise en compte de la surface de plancher de la résidence dédiée dans le calcul de la part sociale sur la parcelle, conformément au règlement du PLUi-H. Toulouse Métropole incite ainsi à la réalisation de cette part sociale en logement dédié, dans un soucis de mixité des publics et de renforcement de l'offre locative à bas loyers. Le maître d'ouvrage associera, dès la conception du projet, le bailleur social et le gestionnaire privé, afin qu'un travail partenarial puisse être conduit sur le fonctionnement de la résidence mixte privée/sociale et l'accès des locataires aux services. Une convention pourra être signée entre les 2 parties (HLM et privé), qui fixera les prestations et conditions d'accès à ces derniers.

# TERRITORIALISATION DE L'ACTION

## Principe général

Implantation à proximité des transports en commun, des pôles d'études et de formation (public étudiant) et des principaux pôles d'emploi (public jeune actif), ainsi que des services et commerces, mais également des espaces d'agrément (espaces verts, parcs), en veillant à l'accessibilité de l'environnement immédiat, et avec une attention particulière sur les territoires en mutation.

En ce sens, les territoires de projet (ZAC, OAP, projet urbain structurant...) constitueront des sites privilégiés d'implantation de ces résidences dès lors qu'ils intègrent les aménités indiquées ci-dessus et en veillant aux équilibres avec le logement familial.

Dans et à proximité des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), l'opportunité d'implantation des projets privés comme sociaux sera étudiée au cas par cas, afin notamment de tenir compte des projets de renouvellement urbain et de la fragilité de ces territoires. Concernant les résidences à destination des plus précaires en particulier, la localisation en QPV et par extension dans les quartiers déjà en fragilité sociale devra être évitée et ne pourra être validée, à titre exceptionnel, qu'après une étude spécifique démontrant le besoin à cet endroit et la validation, par le préfet, d'une demande de dérogation aux principes de non financement par le fonds national d'aide à la pierre (FNAP) de PLAi et PLUS en QPV.

La validation de l'implantation se fera en accord avec la commune, en tenant compte de l'offre déjà existante à proximité et de la capacité d'accompagnement (acteurs présents ou intervenant sur le territoire).

Concernant l'opportunité d'implantation des Résidence Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) dans les secteurs d'exposition aux risques, notamment courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et zones de multi-exposition air-bruit définies au DGR 3C5 Risques et Nuisances : conformément à un premier avis rendu par les services de l'État, Toulouse Métropole considère que dans l'usage, la RHVS est assimilable à de l'habitat. Par conséquent, les futurs projets de RHVS (dont mobilité), seront à développer en dehors des courbes de bruit A, B ou C du PEB et des zones de multi-exposition air-bruit du PLUi-H. Sous courbe D, Toulouse Métropole encouragera la réalisation d'une RHVS dans la mesure ou il s'agira d'un projet de reconversion de résidences hôtelières existantes.

## Préconisations spécifiques par public

Se reporter à la cartographie présentée dans les fiches actions n° 10 (jeunes), 11 (seniors), 12 (personnes en situation de handicap) et 13 (personnes en situation de précarité).

## PARTENAIRES

État, Région Occitanie, Département de la Haute-Garonne et autres financeurs des projets

Maîtres d'ouvrages et gestionnaires : bailleurs sociaux, HSOccitanie, promoteurs et gestionnaires privés, Oppidéa/Europolia, professionnels du bâtiment, ordre des architectes, professionnels de santé

Acteurs associatifs et intervenants auprès des différents publics étudiants, jeunes actifs, seniors, en situation de handicap et en précarité.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Évolution de l'offre en résidence dédiée : nombre de résidences et de logements créés, publics cibles, nature de la résidence (privée et/ou sociale), type de résidence (résidence service, résidence sociale...)

ACTION 07

# Consolider le développement du logement locatif social

## CONTEXTE

Toulouse Métropole impulse depuis 2006, avec la prise de délégation des aides à la pierre, et renforce progressivement, un processus de diversification de l'offre de logements et d'amélioration du maillage territorial de l'offre de logements à bas et très bas loyers.

Depuis 2008, Toulouse Métropole concrétise son partenariat avec les opérateurs du logement social dans le cadre de contrats d'engagements, afin que les organismes HLM prennent toute leur place pour proposer une offre de logements adaptée et abordable, en réponse à la demande croissante d'accès à un logement social.

Le processus de diversification de l'offre de logements passe par la poursuite du développement du logement locatif social afin d'apporter des solutions concrètes à des demandeurs de logements sociaux de plus en plus nombreux (plus de 45 000 demandes exprimées au 31/12/2023 pour 25 000 en 2014), en dépit d'un niveau de production de logements élevé dans la période 2011 – 2021, qui a permis au taux SRU métropolitain de passer de 18,09 % au 01/01/2011 à 21,32 % au 01/01/2023. En 2023, seulement 1 demande exprimée sur 7 aboutit à une attribution (pour 1 sur 4 en 2014), le délai moyen d'attente des demandeurs de logements locatifs sociaux continue d'augmenter (25 mois en moyenne pour se voir attribuer un logement social en 2023 contre 13 mois en 2014, 39 mois pour les T5 et + contre 20 mois en 2014).

Aussi, alors qu'elle bénéficie depuis 2017 d'un taux SRU dérogatoire à 20 % de logements sociaux, Toulouse Métropole a toujours maintenu l'ambition de développer le logement social de manière à atteindre le taux légal de 25 % de logements sociaux.

De fait, le développement de l'offre de logements locatifs sociaux est pour Toulouse Métropole à la fois un enjeu social et une enjeu de ressources humaines car la forte dynamique économique métropolitaine a besoin d'être soutenue par une capacité accrue de la métropole à loger les actifs quelles que soient leurs ressources et leurs secteurs d'activités (la fabrication dans l'aéronautique, les services à la personne en particulier pour les personnes en perte d'autonomie, la santé…).

De plus, la diversification de l'offre par le développement du logement locatif social contribue aussi à l'équilibre social dans les communes et les quartiers. Développer les logements à bas et très bas loyers prioritairement dans les communes et les quartiers les moins bien dotés fait partie, avec, notamment, les politiques d'attribution des logements sociaux, des leviers d'amélioration de la mixité sociale.

La production de logements sociaux connaît aujourd'hui une conjoncture pénalisante (hausse des coûts de production, du foncier, des emprunts …) qui se traduit par une forte baisse de la programmation de logements sociaux qui touche Toulouse Métropole comme toutes les grandes métropoles de France. Cette fragilisation des conditions de construction des logements sociaux a conduit Toulouse Métropole à adopter en 2023 un plan de soutien au logement social et intermédiaire qui double pour la période 2023 – 2026 les subventions de Toulouse métropole au logement social.

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

Toulouse Métropole souhaite maintenir son investissement en faveur de la diversité du logement, afin de mettre en œuvre l'ensemble des mesures permettant d'atteindre l'objectif légal de 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales.

Afin d'accroitre le stock de logements sociaux, Toulouse Métropole entend agir à la fois :
— pour accompagner la croissance du parc de logements,
— pour rattraper le retard dans les communes n'ayant pas atteint le taux légal de 25 % de logements sociaux au sens de la loi SRU,
— pour compenser le parc de logements locatifs sociaux qui disparaît par ventes HLM, démolitions (en particulier l'offre démolie dans le cadre du NPNRU) et déconventionnements HLM (notamment des logements PLS investisseurs).

## Les objectifs quantitatifs

L'objectif métropolitain de diversité de la production défini dans la feuille de route intercommunale, fixe par conséquent un objectif annuel de programmation et de livraison de logements locatifs sociaux à hauteur de minimum 35 % de l'objectif global de production de logements.

La répartition des logements locatifs sociaux est la suivante :

- **30 % de logements locatifs de type PLUS / PLAI, dont un minimum de 40 % de PLAI pour le logement résidentiel (hors résidences dédiées) et le reste en PLUS.**

Les logements PLUS et PLAI sont une priorité de production pour Toulouse Métropole, préalable à la programmation de logements de type PLS. Ils incluent les logements destinés à la reconstitution de l'offre locative sociale démolie.

L'objectif de production en PLAI pour la production de logements en résidences sociales (PLAI St) et en logements adaptés (PLAI A) est ajusté chaque année en cohérence avec le calendrier de réalisation des projets de résidences sociales et s'ajoute aux objectifs de PLAI pour du logement résidentiel. Il est également traduit dans les contrats d'engagement signés par Toulouse métropole avec les organismes HLM pour renforcer l'offre à très bas loyers dans le parc locatif social ( 35 logements PLAI Adaptés en diffus par an, en plus des 50 PLAI Adaptés par an mobilisés pour les pensions de famille, pour les contrats signés en 2021).

Toulouse Métropole conduit pour cela une démarche volontariste avec les organismes HLM dans le cadre, notamment, du dispositif « Logement d'abord » ainsi que du programme « 1 station = 1 résidence » actant la réalisation de résidences dédiées aux publics les plus précaires autour de chacune des futures stations de la ligne de métro C, des gares des Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain (AFNT) ainsi qu'autour des futures gares cadencées (voir la fiche action 13 dédiée aux personnes en précarité).

- **5 % logements locatifs PLS en pleine propriété HLM**

Ces PLS sont agréés à des organismes HLM, en pleine propriété (et non en usufruit locatif social). Cette enveloppe d'agréments PLS permettra notamment de mettre en œuvre les orientations de diversité en faveur des PLS inscrits dans la partie réglementaire du PLUi H (Secteurs à pourcentage de logements), et la diversification de l'offre dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Dans les secteurs d'urbanisme réglementé comme les secteurs à pourcentage de logements (SPL) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et en urbanisme maîtrisé (concession d'aménagement notamment), Toulouse Métropole préconise une production de locatifs sociaux d'au moins 35 %, voire 40 %. Cet objectif vise la compensation de la production de logements qui n'est pas couplée à une production de logements locatifs sociaux, comme la den-

sification dans le tissu pavillonnaire, les petites opérations sans mixité prescrite par le règlement d'urbanisme.

À ces 35 % de logements locatifs sociaux, s'ajoutent **25 % de logements abordables**, qui comprennent :

- **5 % de logements locatifs en PLS** réservés pour la mise en œuvre des orientations en faveur de l'Usufruit Locatif Social (ULS), les PLS investisseurs, ainsi que les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI),
- **20 % de logements en accession à la propriété, sociale et à prix maîtrisé** (voir la fiche action 8 dédiée à l'accession à la propriété).

## Les principes d'action

Afin de concilier le développement du parc de logements locatifs sociaux avec la recherche de mixité et d'équilibre social dans les communes et les quartiers, les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont territorialisés et déclinés dans les feuilles de route communales et dans les outils opérationnels, en cohérence avec les projet d'aménagement et de rééquilibrage des QPV :

— dans le document d'urbanisme et son règlement, qui fixent des orientations en faveur du logement social au sein de chaque opération en diffus,
— dans les orientations de diversité des opérations d'aménagement public,
— dans le volet de la stratégie foncière dédié à l'habitat social.

Toulouse Métropole préconise et soutient le développement d'un parc locatif social de très haute performance environnementale et avec une véritable qualité d'usage, permettant de répondre aux attentes des ménages, tout en préservant des valeurs de loyers les plus attractives possibles (voir la fiche action 5 relative au développement de la maîtrise d'usage, de la conception bioclimatique de l'habitat et des énergies renouvelables et l'OAP Qualité environnementale).

Toulouse Métropole priorise la construction de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM afin de répondre aux exigences :

— de calendrier, grâce à une production indépendante de l'état du marché de l'immobilier,
— de qualité, avec des opérations respectant les orientations métropolitaines sur la qualité d'usage et l'accessibilité,
— d'innovation, qu'elle soit sociale ou constructive,
— de durabilité, avec des constructions pouvant aller au-delà de la réglementation environnementale en vigueur,
— de gestion locative dynamique, avec la présence de gardiens, la possibilité de développer un parc de T5+ à bas loyers,
— d'inclusion par le travail, grâce aux clauses d'insertion sociale dans les marchés de construction et d'entretien,
— de soutien aux politiques métropolitaines, au développement d'équipements publics (crèches, maisons de quartier, salles associatives, ...).

Dans les opérations publiques d'aménagement, la production de logements en maîtrise d'ouvrage directe est la règle, la VEFA est l'exception qui devra systématiquement être justifiée par l'aménageur.

Toulouse Métropole recommande d'adapter les typologies de logements locatifs sociaux à la fois au profil de l'offre de logements sociaux et au profil des demandeurs. De manière générale, la plus forte tension est observée sur les petits logements (T2 notamment) et sur les très grands logements (T5 et +). La production de très grands logements à bas et très bas loyers est une nécessité dans toute la métropole et elle est très insuffisante. Aussi Toulouse Métropole demande aux organismes HLM, dans le cadre des contrats d'engagements, de produire des logements T5 et plus, en logements PLAI prioritairement, avec un objectif de 5 % à 10 % de leur programmation de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe.

Dans les communes et les quartiers à dominante pavillonnaire, l'effort devra aussi être porté sur les petits logements.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Conforter les outils de production du logement locatif social en diffus et en opération d'aménagement (voir la fiche action 1 relative au volet habitat de la stratégie foncière).

- Poursuivre la démarche de coopération étroite avec les opérateurs du logement social et le cadre de partenariat formalisé par les contrats d'engagements signés avec les organismes HLM.

- Participer au financement des opérations de logement social qui s'inscrivent dans les objectifs métropolitains en accordant des subventions et des garanties d'emprunt, en contrepartie d'une part de logements réservés à Toulouse Métropole.

- Accompagner systématiquement la production de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) par la production de logements locatifs sociaux.
  La loi impose pour chaque opération intégrant des logements en LLI, que 25 % des logements de l'ensemble immobilier soit en locatif social (PLS, PLUS, PLAI). Par ailleurs, la loi impose également dans le cadre des objectifs triennaux SRU de limiter la production de logements en PLS et de prioriser la production en PLAI. En ce sens, dans les opérations intégrant du LLI, la part obligatoire de locatifs sociaux sera réalisée avec un minimum de 40 % de PLAI, les 60 % restants pouvant être réalisés en PLUS ou en PLS (de pleine propriété, par un organisme HLM).

- Respecter les modalités de mise en œuvre de l'Usufruit Locatif Social.
  Toulouse Métropole a adopté une doctrine d'application pour la mise en œuvre de l'ULS, en déclinaison opérationnelle de sa programmation de logements sociaux. L'ULS permet de réaliser des opérations de logement social là où les schémas classiques de financement atteignent leur limite. Il permet de réaliser davantage de logements sociaux que le taux imposé par la réglementation en vigueur et les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la métropole. Ne venant pas se substituer au logement social pérenne (prescrit en ZAC et dans le règlement d'urbanisme : SPL et ERL), l'Usufruit Locatif Social complète la boîte à outils de production du logement social et permet, par la mobilisation d'investissements privés, la réalisation d'opérations complexes, qu'il s'agisse de construction neuve, de réhabilitation, de transformation de bureaux en logements ou d'acquisition d'actifs occupés.
  L'ULS est financé exclusivement en PLS sur Toulouse Métropole, car la mise en œuvre de l'obligation de relogement des ménages sous plafond de ressources PLS en fin de conventionnement est plus adaptée aux ressources de ce type de ménages, à l'exception des résidences étudiantes et jeunes actifs, compte-tenu du turn-over important dans ce type de résidences.

- Poursuivre l'observatoire des prix des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), afin d'échanger avec les professionnels (promoteurs privés et organisme HLM) sur la valeur cible du prix des VEFA pour les opérations de logements sociaux issues d'une obligation réglementaire. Il est rappelé qu'une valeur cible de VEFA permet :
  – d'équilibrer financièrement les opérations de logements sociaux en limitant le recours aux fonds propres des organismes HLM,
  – de contenir la hausse des prix du foncier par un « compte à rebours » du promoteur fondé sur une valeur cible du foncier dédié à la production de logements sociaux,
  – de garantir des prestations techniques permettant la production de logements locatifs sociaux de qualité.

- Mettre au point une démarche métropolitaine de définition de sites favorables à la mise en place d'Emplacements Réservés Logements (ERL).

# TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont territorialisés et déclinés dans les feuilles de route communales, dans les outils opérationnels et réglementaires.
En complément, Toulouse Métropole préconise :

## Concernant les PLAI

Toulouse Métropole adopte une position volontariste en faveur d'un minimum de 40 % PLAI (et 60 % PLUS), à l'échelle de chaque projet, sur chacune des communes. Il est conseillé de prévoir 100 % de PLAI dans les opérations comprenant moins de 10 logements locatifs sociaux. Ces logements pourront notamment être financés par des PLAI permettant de loger dans de bonnes conditions d'accompagnement des publics victimes d'une exclusion forte du marché logement en utilisant des financements PLAI A (voir la fiche action 13 dédiée aux personnes en situation de précarité)

## Concernant la diversification de l'offre dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Le PLS est le logement locatif social permettant une diversification telle que préconisée par les orientations nationales ANRU. Les financements PLUS et PLAI ne peuvent être mobilisés que par dérogation du Préfet. La justification d'une telle dérogation devra présenter en quoi le programme de logements (libres, en accession et sociaux) permet d'améliorer au final la diversité de l'offre de logements dans le QPV et ses franges le cas échéant.

## Concernant les PLS

Toulouse Métropole a approuvé une doctrine d'application pour la mise en œuvre des PLS, en déclinaison opérationnelle de sa programmation de logements sociaux.

Les secteurs à pourcentage de logements (SPL) du PLUi H définissent des territoires de diversité dans lesquels une obligation de 40 % de locatifs sociaux incluant du PLS (de pleine propriété HLM) est inscrite. Les SPL peuvent conduire à la réalisation de petites opérations avec une part de logements locatifs sociaux inférieure à 4 logements. Dans ce seul cas, des PLS de pleine propriété HLM pourront être agréés. Hormis pour ces petites opérations, les SPL seront mis en œuvre avec des logements PLUS et PLAI.

## PARTENAIRES

Organismes HLM, Action Logement Service

Promoteurs privés, opérateurs de logements locatifs intermédiaires, opérateurs d'usufruit locatif social

État, Département de la Haute-Garonne, Région Occitanie, Caisse des Dépôts et Consignation

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements locatifs sociaux programmés
- Nombre de logements locatifs sociaux livrés
- Nombre et part des PLAI (structure, familiaux, adaptés) et des PLS dans la programmation et les livraisons
- Nombre et part des PLAI T5+ dans la programmation et les livraisons

ACTION 08

# Développer un parc locatif privé à vocation sociale

## CONTEXTE

L'offre locative privée à vocation sociale est en mesure d'apporter des réponses complémentaires à celles portées par le parc HLM en proposant des solutions accessibles, bien réparties, insérées dans le territoire et répondant à des besoins diversifiés. Elle est en particulier un des moyens d'élargir les voies d'accès au logement des personnes à la rue ou hébergées.

Cette offre est cependant insuffisamment développée et mobilisée. Ainsi, au 1er janvier 2023, seulement 737 logements locatifs privés font l'objet d'un conventionnement Anah, avec ou sans travaux, sur le territoire de Toulouse Métropole (0,4 % du parc locatif privé), car :

— En dépit des actions qu'ils portent dans ce domaine, les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) et les aides financières aux travaux peinent aujourd'hui à convaincre les propriétaires bailleurs privés de s'engager,
— L'accompagnement et la sécurisation des bailleurs privés solidaires sont insuffisants et peu lisibles,
— L'articulation entre les dispositifs, les opérateurs Anah et les opérateurs de l'intermédiation locative a progressé mais reste encore insuffisante,
— Le moyen de contrôle des engagements pris par les propriétaires bailleurs (plafonds de loyers, de ressources des occupants, état de décence du logement) ne sont pas suffisants.

La mise en synergie des dispositifs et des initiatives existantes de captation et de gestion d'une offre locative sociale dans le parc privé est une condition de plus grande efficacité. Elle reste à accomplir, en s'appuyant sur :

— La structuration et le déploiement de l'agence immobilière sociale métropolitaine « Actions Locales Immobilières et Solidaires » (ALIS), dont l'objectif en 2024, première année de déploiement, est la captation de 50 logements en mandat de gestion locative sociale,
— Les dispositifs d'intermédiation locative du fonds solidarité logement (Toulouse Métropole et CD31) et de l'accompagnement vers et dans le logement (Etat),
— Les dispositifs qui prennent le relais des OPAH et des PIG dans le cadre du Pacte territorial France Renov' et qui proposent une offre de services aux propriétaires bailleurs privés pour les inciter à remettre leur patrimoine locatif aux normes et à conventionner leurs loyers,
— Les mesures développées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements (voir Fiche action 4).

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Assurer la fonction sociale du parc privé conventionné et inciter à sa pérennisation.
- Déployer le conventionnement, avec ou sans travaux, dans le parc existant, en s'assurant de la qualité des logements, notamment de leur efficacité énergétique et leur bonne localisation.
- Construire une offre d'accompagnement lisible et coordonnée pour les bailleurs privés solidaires qui acceptent de louer leurs biens à des ménages en difficulté (conseil aux propriétaires, intermédiation locative, gestion locative adaptée…).
- Développer et coordonner l'activité des opérateurs de l'intermédiation locative pour assurer un maillage territorial suffisant et une offre de services répondant au besoin d'accompagnement des locataires et de sécurisation du bailleur privé solidaire.
- Encourager le développement d'autres services de captation et de gestion locative sociale au sein du réseau associatif de l'hébergement.
- Développer la synergie entre la mise en place de conventionnements Anah, avec et sans travaux, et les opérateurs de l'intermédiation locative (AIS, FSL, AVDL).

## Objectifs quantitatifs

- Au moins 10 logements locatifs conventionnés Anah avec travaux, dont au moins 25% en conventionné de type LOC 3, et 120 logements locatifs conventionnés sans travaux par an. Ces logements devront s'inscrire en priorité dans le cadre de la politique de lutte contre le logement vacant.
- Au moins 50% de ces logements devront faire l'objet de mesures d'intermédiation locative (sous location, bail glissant, mandat de gestion…).

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Recenser et localiser le parc locatif privé faisant l'objet de mesures d'intermédiation locative (sous-location, bail glissant, gestion locative sociale), mettre en place un suivi de cette offre.
- Repérer les logements en fin de conventionnement et informer systématiquement les propriétaires bailleurs des possibilités de nouveau conventionnement avec le dispositif Loc'Avantages et de gestion en intermédiation locative.
- Intégrer aux cahiers des charges des dispositifs qui prendront le relais des OPAH et des PIG dans le cadre du futur Pacte territorial France Renov', un volet dédié à la mobilisation du parc locatif privé à vocation sociale, afin d'agir dans le cadre d'approches intégrées (amélioration de l'habitat, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, revitalisation des centres-villes, développement du parc locatif conventionné social et très social, relogement de personnes dépourvues de logement…).
- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement des travaux et de l'intermédiation locative,
- Poursuivre la structuration et le développement de l'activité d'ALIS, l'agence immobilière sociale métropolitaine, pour développer l'intermédiation locative en mandat de gestion locative sociale : prospection et captation de logements, structuration de l'offre de service aux propriétaires bailleurs solidaires…
- Elaborer et diffuser un guide métropolitain du propriétaire bailleur solidaire.
- Développer, en coordination avec l'Etat, le contrôle du respect de leurs engagements par les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Sur tout le territoire métropolitain.

## PARTENAIRES

Etat, Anah, CD31, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, opérateurs de l'intermédiation locative.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Edition du guide métropolitain du propriétaire bailleur solidaire
- Nombre de logements locatifs privés, conventionnés ou non, avec ou sans travaux, faisant l'objet d'une mesure d'intermédiation locative, en distinguant le type de mesure (mandat de gestion, sous location , bail glissant).

ACTION 09

# Développer l'accession à la propriété à prix abordable

## CONTEXTE

L'accession à la propriété constitue un maillon important de l'offre de logement qui contribue à renforcer l'attractivité résidentielle de la métropole, et ainsi à éviter des départs de ménages en dehors de la métropole où les prix du foncier et de l'immobilier sont moins élevés. L'enjeu est aussi d'améliorer la mobilité ou la stabilisation professionnelle vers et au sein de Toulouse Métropole.

En travaillant plus spécifiquement sur la production neuve à prix abordable, en accession sociale et en accession à prix maîtrisés, ainsi que sur l'accession à la propriété dans le parc de logements HLM mis en vente, Toulouse Métropole souhaite accompagner les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes.

Le développement d'une offre de logements en accession dont les prix sont encadrés est aujourd'hui d'autant plus essentiel que l'augmentation des taux bancaires et des prix de vente des logements (liée aux coûts de construction, au prix du foncier en renouvellement urbain ...) ont compromis bon nombre de projets d'accession de ménages aux revenus modestes. L'enjeu est donc de faciliter les parcours résidentiels au sortir du parc locatif ou dans le cadre de la décohabitation des jeunes.

L'accession sociale réalisée par les organismes HLM, en neuf et dans l'ancien, avec les ventes de logements HLM, est par ailleurs un levier de financement important pour la production de logements locatifs sociaux. Elle leur permet de constituer des fonds propres à réinvestir dans les opérations neuves de logements locatifs sociaux ou de réhabilitation du parc existant. Depuis 2018, le contexte législatif évoluant, la vente HLM a, en particulier, pris une place importante dans le modèle économique des bailleurs sociaux. Au regard de cette réalité, la métropole est vigilante quant à l'impact de ces ventes sur l'offre locative sociale dans les communes et leurs objectifs SRU.

Depuis 2020, Toulouse Métropole doit faire face à un ralentissement du rythme de production du logement (et donc du logement social), alors que le nombre de ménages éligibles au logement social s'accroît.

La collectivité souhaite donc répondre au triple enjeu :
— d'accompagner les communes pour garder le cap de l'objectif SRU d'un stock de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Les logements en accession sociale participent pour partie à cet objectif (les logements en PSLA sont comptabilisés au titre des objectifs SRU les premières années après la levée d'option et les logements en BRS de façon pérenne),
— de conserver/accroître la capacité d'accueil des ménages à faibles ressources sur le territoire, en locatif social comme en accession,
— et de préserver le modèle économique de financement du logement social en fonds propres des organismes HLM.

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

Toulouse Métropole entend favoriser l'accession à la propriété par les différents outils de la fabrique urbaine, avec une attention particulière pour les familles et les primo-accédants dont le niveau de revenus ne permet pas d'acquérir un logement sur le marché libre. Ainsi, des objectifs sont fixés en matière de production pour les logements d'accession sociale et d'accession à prix maîtrisés.

Ces deux catégories de logements s'adressent à des ménages ne dépassant pas un certain plafond de ressources fixé au niveau national ou local, et engagent les opérateurs à respecter des niveaux de prix de vente maximum. Avec l'accession en libre, trois segments d'offre sont ainsi proposés sur le territoire avec des niveaux de prix gradués : accession sociale < accession à prix maîtrisé < marché libre.

Ainsi, en matière d'accession sociale, telle que définie par Toulouse Métropole, la gamme de prix visée doit permettre le développement d'une offre d'accession pour les ménages aux revenus plus modestes, grâce à des prix de commercialisation pouvant être inférieurs aux plafonds réglementaires (notamment en zone A).
En ce qui concerne l'accession réalisée dans le cadre des ventes HLM, l'objectif de Toulouse Métropole est d'articuler au mieux les plans de vente HLM des organismes avec les objectifs SRU des communes. L'enjeu est en effet de ne pas dégrader l'offre locative sociale, ni de fragiliser la situation des communes au regard de leur taux SRU.

## Objectifs quantitatifs

### Pour la production neuve

L'objectif métropolitain de diversité de la production fixé dans la feuille de route intercommunale établit un objectif annuel de 20 % de l'objectif global de production de logements en accession à prix abordable, avec une répartition par gamme de prix et de produits entre au moins 10 % en accession sociale et au moins 10 % en accession à prix maîtrisé.

— En diffus, ces objectifs sont traduits dans le document d'urbanisme et son règlement : l'accession pourra être prescrite dans des territoires de la métropole au sein desquels elle permet d'apporter une diversité dans la gamme des logements produits et de favoriser la mixité sociale des statuts d'occupation. Il s'agit des secteurs à pourcentage de logements (SPL) ou des emplacements réservés logement (ERL).
— En urbanisme maîtrisé, ces objectifs s'imposent dans toutes les opérations

### Pour les logements HLM mis en vente

Toulouse Métropole ne fixe pas d'objectifs quantitatifs pour ce type d'accession à la propriété, mais accompagne les organismes HLM dans la définition de plans de ventes mesurés respectant les modalités de mise en œuvre ci-après.

## Principes d'action

### Pour la production neuve en accession sociale

L'accession sociale, telle que définie par Toulouse Métropole, peut être réalisée grâce à 3 montages juridiques : le prêt social location accession (PSLA), le bail réel solidaire (BRS) et la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCI APP).

La production en accession sociale par les opérateurs sociaux sera encouragée dans la mesure où ceux-ci proposent un accompagnement adapté aux candidats à l'accession, ainsi que la sécurisation des parcours résidentiels des ménages par la mise en œuvre d'une garantie de rachat et de relogement pour les accédants rencontrant une difficulté dans leur projet d'accession.

Afin de favoriser les parcours résidentiels, chaque opérateur social, ou la filiale d'accession qui lui est rattachée, s'engage à privilégier les candidatures des ménages issus du parc locatif social pour les opérations d'accession à la propriété.

L'opérateur social, ou la filiale d'accession qui lui est rattachée, s'engage également à rester syndic de l'opération, dans la mesure où ses fonctions le lui permettent, à l'issue de la commercialisation de ses logements, ou à désigner après consultation, un syndic solidaire intégrant la dimension sociale et les spécificités de la résidence livrée.

### Pour l'accession à prix maîtrisé

Il s'agit de logements acquis dans le cadre d'une accession à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale. Ces logements doivent respecter des plafonds de prix de commercialisation et de revenus des ménages.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les modalités de mise en œuvre sont précisées pour les deux catégories de l'accession sociale en production neuve, et celles de l'accession dans le parc HLM mis en vente. Toulouse Métropole souhaite également apporter des préconisations sur les projets d'habitat participatif afin d'encourager le caractère innovant et social de ce modèle d'accession à la propriété.

## Pour la production neuve en accession sociale

Toulouse Métropole préconise que les prix de ventes pratiqués pour les logements en accession sociale soient établis en deçà des prix de commercialisation réglementaires définis au niveau national selon le zonage affecté à chaque commune. Pour cela, la collectivité engage un travail en partenariat avec les opérateurs sociaux afin de s'accorder sur les niveaux de prix pertinents selon le type d'offre (PSLA ou BRS), et au regard des demandes d'accession sociale. Les gammes de prix retenus apparaissent dans un premier temps dans les contrats d'engagements que Toulouse Métropole signe avec les organismes HLM. Ultérieurement, ce travail vise à établir un référentiel de prix communs qui pourra être intégré au POA pour l'Habitat.

Les modalités de mise en œuvre de la production d'accession sociale sont définies par Toulouse Métropole selon les 3 catégories de montages juridiques :

### Pour l'accession en PSLA, avec une commercialisation et des garanties portées par les opérateurs sociaux.

En cas d'échec de commercialisation des PSLA, la réglementation nationale autorise leur transformation en agrément PLS. Toulouse Métropole exige des organismes HLM une information argumentée quand le cas se présente, ceci afin de maintenir à jour une connaissance sectorisée du marché de l'accession.

### Pour l'accession en BRS porté par des organismes de foncier solidaire (OFS)

Le BRS, présente l'avantage d'être une accession sociale pérenne, non spéculative, et contribuant, également de façon pérenne, au taux SRU de la commune. L'évolution des prix à la revente est encadrée réglementairement et les candidats accédants doivent respecter des plafonds de ressources. En ce sens, Toulouse Métropole encourage fortement les opérateurs sociaux et leurs filiales d'accession à développer et promouvoir le BRS en lieu et place du PSLA, ainsi qu'à développer l'acculturation des habitants à cette forme spécifique de propriété.
Eu égard à leur pérennité et à leur caractère non spéculatif, Toulouse Métropole ne s'interdit pas d'identifier des secteurs de développement exclusif de logements en BRS. Dans le cadre du plan de soutien au logement social 2023-2026 Toulouse Métropole a adopté en octobre 2024 des mesures de soutien à leur production, avec des aides conditionnées au respect de prix de vente et de redevances définis selon les secteurs de la métropole.
Les OFS, habilités à développer du logement en BRS, sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région. Leur objet est d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser principalement des logements à usage de résidence principale vendus en BRS. Les OFS peuvent aussi, en complément, réaliser des locaux d'activité (BRS Activité) et des logements destinés à la location.
Toulouse Métropole accompagne le développement des OFS de gouvernance HLM qui présentent des capacités de garantie (rachat, relogement) indispensable à la mise en œuvre des BRS, ainsi que l'OFS métropolitain rattaché à l'EPFL du Grand Toulouse.

### Pour l'accession en SCI APP

La SCI APP présente l'avantage d'une meilleure solvabilisation des ménages qui permet à des ménages modestes exclus du système bancaire, d'accéder à la propriété. C'est un dispositif particulièrement pertinent pour apporter une diversité sociale dans les opérations d'habitat participatif notamment. Toulouse Métropole maintient les modalités de financement sur fonds propres pour le financement des logements PLUS, PLAI en SCI APP.

## Pour le parc de logements HLM mis en vente

La vente de logements HLM constitue un moyen d'accéder à la propriété pour les locataires occupants et permet de développer des parcours résidentiels sur une partie du parc, notamment celui où le taux de rotation est faible. C'est un mode d'accession sécurisé offrant des garanties de rachat et de relogement.

En 2019, de nouvelles modalités de vente des logements du parc social ont été introduites par la loi ELAN, et notamment l'obligation pour les bailleurs sociaux d'annexer aux conventions d'utilité sociales (CUS) leur plan de vente pluriannuel. Toulouse Métropole encadre, coordonne et compile ces plans de vente afin d'accompagner les organismes HLM et les communes dans la définition d'objectifs répondant à la fois aux impératifs économiques des organismes HLM et à la recherche des équilibres territoriaux de l'offre de logement au regard notamment des objectifs SRU. Les communes de Toulouse Métropole ont ainsi engagé depuis plusieurs années, et avec l'appui des organismes HLM, d'importants efforts afin de tendre vers les 25 % de logements sociaux exigés

par la loi SRU modifiée.

Les orientations métropolitaines concernant la vente de logement HLM doivent être poursuivies :

- Sécuriser et pérenniser l'accession des ménages locataires HLM, les accompagner dans leur projet d'acquisition et maîtriser les coûts énergétiques. En quartier prioritaire de la politique de la ville, une attention particulière sera portée afin que la vente HLM participe pleinement aux objectifs de mutation du quartier (parcours résidentiel des ménages habitant le quartier et diversification de l'offre).

- Prévenir les situations de précarité et de copropriétés dégradées issues de la vente HLM par une sélection et un accompagnement, par les bailleurs, des candidats accédants et par un examen du programme de travaux à engager sur la résidence. La loi SRU a d'ailleurs introduit des obligations réglementaires de mise en visibilité des travaux à réaliser dans le logement et dans les parties communes auprès des futurs acquéreurs.

- Promouvoir la mission de syndic du bailleur social dans la mesure où ses fonctions le lui permettent, ou désigner, après consultation, un syndic solidaire intégrant la dimension sociale et les spécificités de ces copropriétés. Dans les résidences mises en vente, et pour lesquelles le bailleur social envisagerait de se retirer des instances de gestion, il s'assurera au préalable de la « bonne mise en route » des copropriétés nouvellement formées, afin que celles-ci ne se retrouvent pas livrées à elles-mêmes après son départ.

- Maintenir le parc de logements sociaux dans les communes pour lesquelles le taux de logements sociaux est éloigné de l'objectif défini par la loi SRU et anticiper la reconstitution de l'offre vendue. A ce titre, les bailleurs sociaux veilleront à :
  - Reconstituer par commune les logements vendus, en nombre et en nature notamment pour les grands logements T5 et plus, et les logements à très bas loyers équivalent au PLAI.
  - Requérir l'avis de Toulouse Métropole préalablement à toute vente de logements sociaux (dont cession à l'Organisme Nationale de Vente)
  - Privilégier les ventes HLM en BRS permettant une accession sécurisée et pérenne, non spéculative et décomptée à l'inventaire SRU. Dans la continuité de cette dernière recommandation, Toulouse Métropole préconise depuis 2021 des orientations de proportions de ventes HLM (vente directe ou vente BRS) selon le taux SRU de la commune ou du quartier de Toulouse.

## Pour l'habitat participatif

L'habitat participatif concourt également à l'objectif de développement de l'accession à la propriété souhaité par Toulouse Métropole, en promouvant des initiatives et des montages innovants pour des logements abordables et durables, dans lesquels l'habitant est remis au centre du dispositif de conception du bâtiment et des espaces collectifs. L'habitat participatif repose sur la volonté d'habitants de s'organiser collectivement pour concevoir, et faire réaliser leur logement, mais aussi gérer ensuite collectivement leur habitat, ce qui signifie une forte implication de leur part dans le « vivre ensemble », la solidarité et l'ouverture sur le quartier. Toulouse Métropole soutient ces initiatives dans son territoire et incite au développement de projets répondant aux critères suivants :
— Les opérations d'habitat participatif dans les opérations d'aménagement (ZAC) ou dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
— Les projets d'habitat participatif adossés à un bailleur social, pour garantir la faisabilité financière et juridique des opérations, leur qualité constructive et leur pérennité.

Par ailleurs, Toulouse Métropole veille, avec l'aménageur et l'opérateur social à ce que :
— Le choix des projets soit équitable et établi sur la base de critères objectifs,
— Les modalités de constitution des groupes (candidatures individuelles ou groupes pré-constitués) soient définies,
— Une structure professionnelle spécialisée soit mandatée pour informer et accompagner les groupes d'habitants,
— Une charte soit si possible proposée par l'opérateur social, signée par les candidats habitants, posant notamment les règles collectives ou les clauses anti-spéculatives.

# TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Les objectifs de production de logements en accession neuve à la propriété sont territorialisés et déclinés dans les feuilles de route communales, dans les outils opérationnels et réglementaires.

## Concernant la diversification de l'offre de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Il s'agit d'assurer, dans les communes et quartiers à fort taux de logement locatif social, une diversité des statuts d'occupation et une plus grande mixité sociale en y développant une offre de logements en accession. L'objectif est de doubler la part de propriétaires occupants dans ces quartiers, par l'accession à la propriété, dans le neuf ou dans l'ancien, afin de réduire leur fonction très sociale tout en confortant leur dimension essentiellement résidentielle. Ainsi, il s'agit de ramener le taux de logement social des QPV de plus de 3000 habitants en dessous de 50 % à terme.

Dans les territoires en QPV, la réussite de la commercialisation des logements ne peut être effective sans :

— Une requalification préalable des espaces publics avec un apaisement des usages qui y sont constatés. Grâce à de la conduite d'innovation sociale et de promotion des atouts de ces quartiers, le constat de changement d'image et de vécu sur le quartier sera un signal fort permettant de démarrer les commercialisations de logements neufs, pour lesquels une forte attractivité sera recherchée (qualité d'usage, innovation, formes urbaines douces, ...).
— Le repositionnement des quartiers ANRU dans le marché de l'immobilier en accession à la propriété de Toulouse Métropole. Maîtriser les coûts d'acquisition des logements en accession à la propriété en variant les produits, les typologies et les formes urbaines, permettra d'élargir la cible des acquéreurs potentiels.

## Concernant la vente HLM

Dans les communes en constat de carence SRU, pour lesquelles l'objectif de production de logements locatifs sociaux est prioritaire, certains des dispositifs d'accession seront limités, tels que la vente des logements HLM. Toulouse Métropole souhaite aussi privilégier la vente HLM en BRS afin de contenir l'inflation des prix de l'immobilier et soutenir la dynamique de rattrapage des taux SRU des communes. Les orientations territoriales sont définies en fonction des taux SRU des communes et des quartiers de Toulouse :

| Taux de SRU de la commune ou du quartier de Toulouse | Part de BRS dans la vente HLM à partir de 2026 |
|---|---|
| Taux SRU >20 % | Incitation forte à enclencher des commercialisations en BRS |
| 15 %< Taux SRU <20 % | 50 % des ventes HLM sont réalisées en BRS |
| Taux SRU <15 % | 100 % des ventes HLM sont réalisées en BRS |

## PARTENAIRES

Communes, État, opérateurs sociaux, acteurs de la construction, SCI APP.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre annuel des ventes HLM effectives
- Nombre annuel d'agréments PSLA, BRS et SCI APP

ACTION 10

# Développer des solutions de logement de qualité, abordables et flexibles pour les jeunes afin de faciliter leur entrée dans la vie adulte

## CONTEXTE

Avec plus de 200 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans (soit plus du quart de la population), Toulouse Métropole constitue une métropole très attractive auprès de l'ensemble des jeunes, qu'ils soient étudiants, en début de parcours professionnel, en formation ou au chômage. 3ème polarité étudiante de France hors Paris, Toulouse Métropole comptait plus de 110 000 étudiants inscrits pour la rentrée 2021-2022 dont environ 110 000 à Toulouse, parmi lesquels 32 000 étudiants boursiers et environ 10 000 apprentis de 18-29 ans. 14 % des étudiants en 1ère année viennent d'autres pays.

Si la situation des jeunes de 16-30 ans recouvre des réalités très variées, une partie importante d'entre eux est confrontée à des difficultés, en premier lieu financières, avec un phénomène de précarisation à la suite des différentes crises sanitaires et économiques, impactant leurs besoins élémentaires dont le logement.

L'isolement des jeunes, les conditions d'habitat dans des logements parfois exigus, sans extérieur et mal isolés, mais également la barrière de la langue ou le manque de repères, constituent autant de facteurs de fragilité pour un public en grande partie nouvellement arrivé sur le territoire métropolitain.

L'académie de Toulouse est par ailleurs la 2ème académie au niveau national accueillant le plus grand nombre d'étudiants en situation de handicap (plus de 1 800) après Paris, ce qui renforce l'enjeu d'offrir des solutions d'accueil et de logements adaptées à leur quotidien.

Qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, la majorité des moins de 30 ans résidant dans la métropole se logent dans le parc privé diffus. C'est le cas de 60 % des étudiants décohabitant de chez leurs parents. La majorité des jeunes étudiants s'inscrit dans une logique de proximité avec les sites de formation et se loge à Toulouse.

Ces dernières années, l'offre en résidences dédiées aux jeunes s'est considérablement développée sur le territoire de Toulouse Métropole, à destination des étudiants, et elle est essentiellement située à Toulouse.

L'offre à bas loyer (résidences CROUS ou résidences gérées par les bailleurs sociaux), à destination des jeunes autonomes ou offrant un accompagnement, est insuffisante pour répondre aux besoins malgré un développement réel et un important effort de requalification ces dernières années.

Les résidences destinées aux jeunes actifs ont une logique d'implantation plus large que Toulouse, en lien avec les bassins d'emploi. Si la question de la mobilité pour les jeunes en situation d'emploi est tout aussi prégnante que pour les étudiants, la solution en matière de logement ne peut reposer uniquement sur la question de l'accès aux transports en commun. Elle dépend aussi de la recherche d'une qualité de vie selon leur situation : l'avancée en âge se traduit pour une partie d'entre eux par une nouvelle façon d'habiter, privilégiant la superficie du logement (jeunes couples avec enfant) et un environnement plus paysager plutôt que la proximité immédiate du cœur de Toulouse. Le recours aux transports en commun n'est pas systématique, et la mobilité s'appréhende tant du point de vue de la connexion à Toulouse que des liaisons transversales inter-communales, et en direction des bassins d'emploi et des centralités.

Le parcours résidentiel des jeunes est ponctué par plusieurs moments clés et des attentes différentes en matière de logement et d'accompagnement à chaque étape de la vie : décohabitation du foyer familial (qui peut intervenir plus ou moins tôt selon l'origine géographique), accès à l'autonomie financière, mise en ménage ou arrivée d'un enfant… Certains d'entre eux connaissent également des situations de rupture ou de décrochage (perte d'emploi, retour au domicile parental…), ou de vulnérabilité (interruption de l'accompagnement pour les jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance, problématiques d'addiction, barrière de la langue…). De fait, le parcours résidentiel des jeunes est souvent composé d'allers-retours entre ces différentes phases nécessitant une approche et des réponses plurielles et flexibles en matière de logement et d'accompagnement.

Beaucoup de jeunes sont confrontés à une offre de logements inadaptée à leurs ressources, leur étape de vie ou leur besoin de mobilité. La nécessité du double logement pour les stagiaires ou alternants reste une difficulté majeure, de même que le manque de flexibilité et les délais d'accès au logement. Chaque année, la période de rentrée universitaire est également marquée par une pression accrue sur le logement étudiant.

L'État a annoncé en 2023 un nouveau plan visant la création de 35 000 logements abordables à destination des étudiants et encouragé la production d'une offre de logements étudiants à caractère social. Un Comité Régional du Logement des Jeunes (CRLJ), co-animé par la DREAL et la Région Occitanie, coordonne la déclinaison territoriale de ce plan et s'attache à répondre aux enjeux de mobilité et de lutte contre la précarité des jeunes.

L'aire métropolitaine de Toulouse dispose d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), labellisé en 2019. Un label « Habitat Étudiant » a été créé en 2023 à l'initiative de l'Association des Villes Universitaires de France, avec la contribution de Toulouse et Toulouse Métropole. Ce label valorise les résidences étudiantes privées, sociales et CROUS engagées sur la qualité de la résidence et des logements, le bien-être et la vie sociale des étudiants, l'accueil des étudiants internationaux et/ou en situation de handicap.

Toulouse Métropole soutient le développement d'une offre variée de logements à destination des jeunes, et en priorité des jeunes à faibles ressources : soutien à l'investissement et notamment pour développer des logements à très bas loyers (PLAI en résidence sociale/FJT ou en logement familial – article 109 loi ELAN), contractualisation avec les bailleurs sociaux sur les engagements de production, incitations aux formes d'habitat et pratiques innovantes (colocation solidaire)… La démarche « 1 station -1 résidence », approuvée en 2021 par Toulouse Métropole, constitue également un levier pour développer, aux abords des stations de la ligne C du métro, des résidences dédiées aux jeunes les plus fragiles. Cette démarche a vocation à s'étendre sur les périmètres de projets des aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT), ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

Le soutien financier aux jeunes est également renforcé depuis le 1er juillet 2023 avec l'ouverture à ces derniers de toutes les aides financières et mesures d'accompagnement social du fonds de solidarité logement (FSL). La ville de Toulouse a aussi développé le dispositif Instal'toit (aide à l'équipement et aux frais d'installation sur Toulouse) sous la forme d'un prêt à taux zéro pour les étudiants. Dans la logique territoriale du plan « Être jeune en Métropole », ce dispositif pourra évoluer et être déployé, en accord avec les communes.

Le fort développement des résidences dédiées aux jeunes (privées comme sociales) a conduit Toulouse Métropole à mettre en place un travail partenarial avec les maîtres d'ouvrages et les gestionnaires sur la localisation, la conception architecturale, les montages opérationnels et de gestion, dans un souci d'équilibre sur les territoires, de qualité et de pérennité de l'offre proposée (voir la fiche action n° 6 sur les résidences dédiées).

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Préciser les attentes des jeunes en matière de logement sur le territoire de Toulouse Métropole, poursuivre le travail de caractérisation des besoins et observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des jeunes, en intégrant le parc diffus, en vue de la mettre en adéquation avec les besoins et les usages.

- Accompagner les parcours résidentiels des jeunes, de la décohabitation familiale jusqu'à l'accès à l'autonomie financière et à la vie adulte, et faciliter leur accès à un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins :
  - Encourager les dispositifs visant à faciliter l'installation des jeunes dans le diffus et les actions d'accompagnement, notamment en direction des nouveaux arrivants et des publics en fragilité,
  - Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux jeunes les plus fragiles (à faibles ressources, en situation d'isolement, en situation de handicap),
  - Accompagner le développement de la qualité de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux jeunes, dans ses différentes composantes,
  - Soutenir les projets et les formules diversifiées et innovantes favorisant le lien social et luttant contre l'isolement,
  - Adapter la gestion des résidences dédiées au rythme des étudiants ou jeunes en mobilité (période de stage…) pour éviter la vacance locative et limiter l'effet du double loyer,

- Favoriser la mobilité internationale en accueillant dans de bonnes conditions les étudiants et jeunes actifs, y compris ceux qui ont de faibles ressources.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Piloter la politique du logement en faveur des jeunes

- Continuer à participer aux instances partenariales (CRLJ, OTLE…)

- Mettre en place un suivi des loyers et du reste à charge dans les résidences jeunes, privées, sociales et CROUS, pour identifier et cibler les actions d'accompagnement nécessaires

- Réaliser une étude sur les modes de vie des jeunes et de leurs attentes en terme de logement (notamment les jeunes logés dans le parc diffus) et poursuivre la réflexion partenariale engagée lors des ateliers POA pour l'habitat pour un soutien global des jeunes dans l'accès au logement et la réduction des risques de rupture dans leur parcours résidentiel : soutien financier, accompagnement à la vie sociale, au « savoir habiter » en logement autonome, à l'accès aux droits, amélioration de la qualité de vie (équipements internet/mobilier, mobilité, bail courte durée, salle commune support de lien social et d'accompagnement)…

## Accompagner le développement d'une offre diversifiée

- Continuer à soutenir le renforcement et la diversification de l'offre de logements sociaux conventionnés et de l'offre d'hébergement (offre nouvelle et requalification de l'existant) :

  – **En résidences dédiées aux jeunes**
    - Résidence sociale (résidence sociale jeunes actifs, résidence Habitat Jeunes), pour des jeunes nécessitant un accompagnement,
    - Résidence de logement locatif social (100 % HLM et CROUS ou part sociale au sein des résidences privées) pour des jeunes autonomes, en visant un public diversifié (des étudiants, des jeunes travailleurs et/ou en insertion et/ou en contrat d'apprentissage – alternance) et en renforçant la part de logements dédiés aux jeunes à plus faibles ressources (PLUS-PLAI).

  – **Au sein du parc locatif social généraliste**, en incitant les bailleurs à proposer un contingent de logements réservés aux étudiants boursiers et à mobiliser l'article 109 loi ELAN pour prioriser l'accès des jeunes de moins de 30 ans au logement social.

  – **Au sein des structures d'hébergement**, en développant et identifiant des places à destination des jeunes en situation de précarité avec un accompagnement renforcé en vue de l'accès à terme à du logement pérenne.

  – **En soutenant les programmes de requalification des cités et résidences universitaires (CROUS)** pour les adapter à l'évolution des usages en cohérence avec le PCAET de Toulouse Métropole.

- Développer les échanges sur les besoins et les programmations avec les partenaires concernés (Etat, Département, URHAJ, CAF..)

- Accompagner les projets répondant aux besoins des jeunes autonomes et s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire (bailleurs sociaux, associations).

- Développer l'accession sociale à la propriété, notamment en bail réel solidaire, pour retenir les jeunes ménages dans la métropole (avec, pour les jeunes toulousains accédant à la propriété, la possibilité d'avoir recours au prêt à taux zéro de la ville de Toulouse).

- Soutenir les projets répondant aux besoins des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle de 16-29 ans (mobilité, coworking...) et s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire (universités, centres de formation, entreprises, mais également acteurs associatifs et institutionnels) dans une logique d'accompagnement des personnes.

- Inciter les bailleurs sociaux et les gestionnaires privés à mettre en place une gestion locative réactive et adaptée permettant de répondre à l'évolution des besoins : séjours de plus courtes durées, typologies variées permettant d'accueillir des familles, espaces de coworking, mais également hébergement en structures collectives avec un accompagnement nécessaire vers l'autonomie...

- Encourager le renforcement, dans l'ensemble des projets, de la part des logements permettant l'accueil de jeunes en situation de fragilité, et notamment les jeunes sortant d'aide sociale à l'enfance, les jeunes en situation de handicap (avec possibilité d'accueil des chiens-guides) et les étudiants internationaux...

- Encourager l'inscription des projets de résidences étudiantes dans la labellisation « Habitat Étudiant » ou toute autre recherche d'ambition équivalente.

- Soutenir les projets et les formules alternatifs et innovants, notamment :
  - L'habitat intergénérationnel favorisant le lien social et l'entraide au sein d'une résidence ou d'un quartier.
  - La colocation choisie et solidaire : colocations étudiantes solidaires dans le parc social (dispositif KAPS de l'AFEV), le CROUS et la mairie de Toulouse ; colocations solidaires dans le parc privé diffus (avec structure qui prend en charge l'accompagnement de la mise en place et du suivi de la colocation).
  - L'intermédiation locative (ex : Campus & Toit)
  - Les logements temporaires locatifs meublés pour les étudiants étrangers, apprentis, chercheurs, etc.

**Mettre en place un guichet unique métropolitain** d'information des jeunes et d'accompagnement aux démarches avec l'ensemble des acteurs concernés, proposant une plateforme numérique.

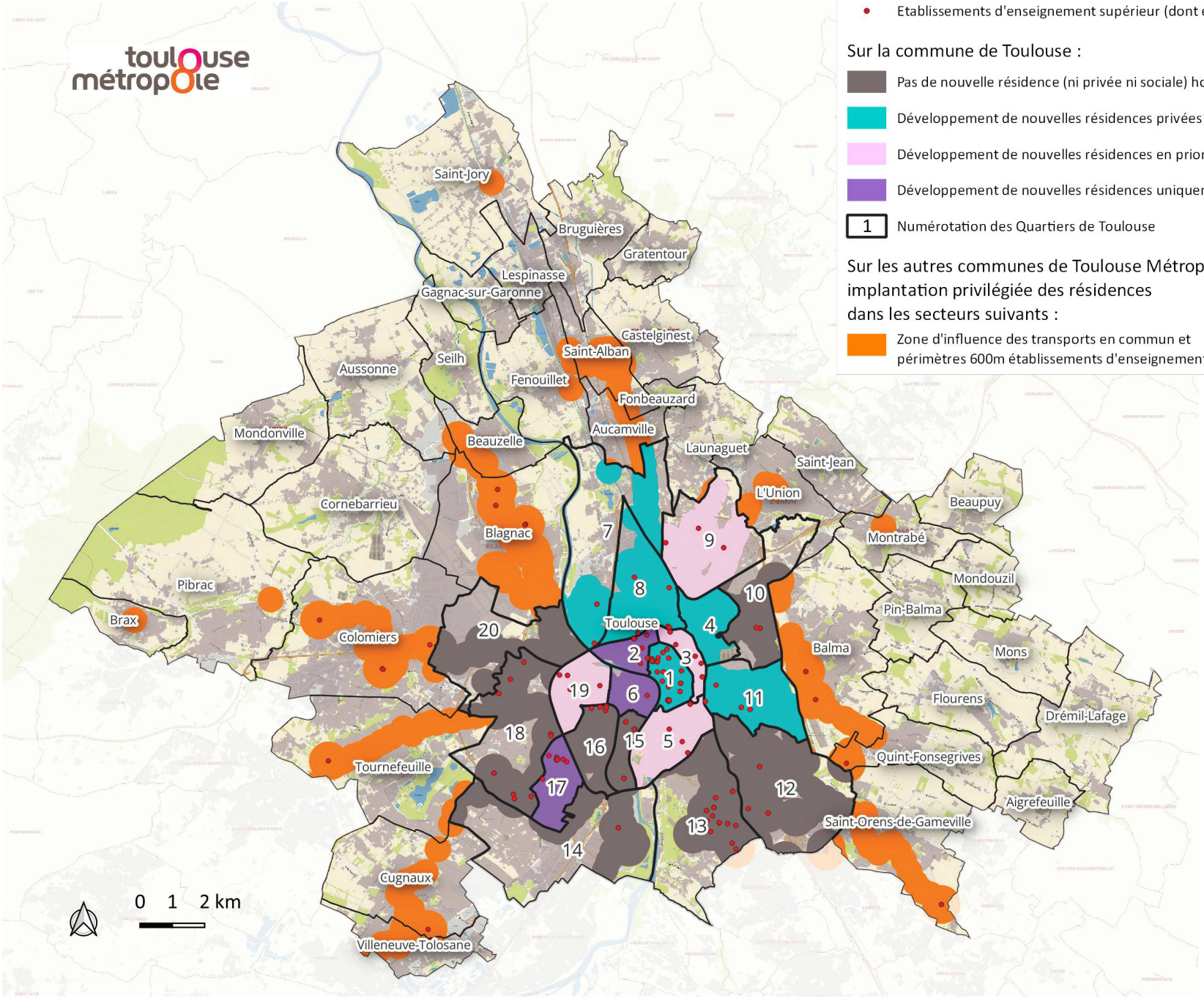
**Dématérialiser le guide de l'urgence sociale** pour accompagner les jeunes en rupture (Ville de Toulouse).

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Tout le territoire métropolitain.
Les orientations relatives aux implantations de nouvelles résidences dédiées aux jeunes sont présentées dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.
Leur traduction spatiale pour l'implantation des résidences dédiées aux étudiants et aux jeunes actifs est présentée dans les deux cartes pages suivantes.

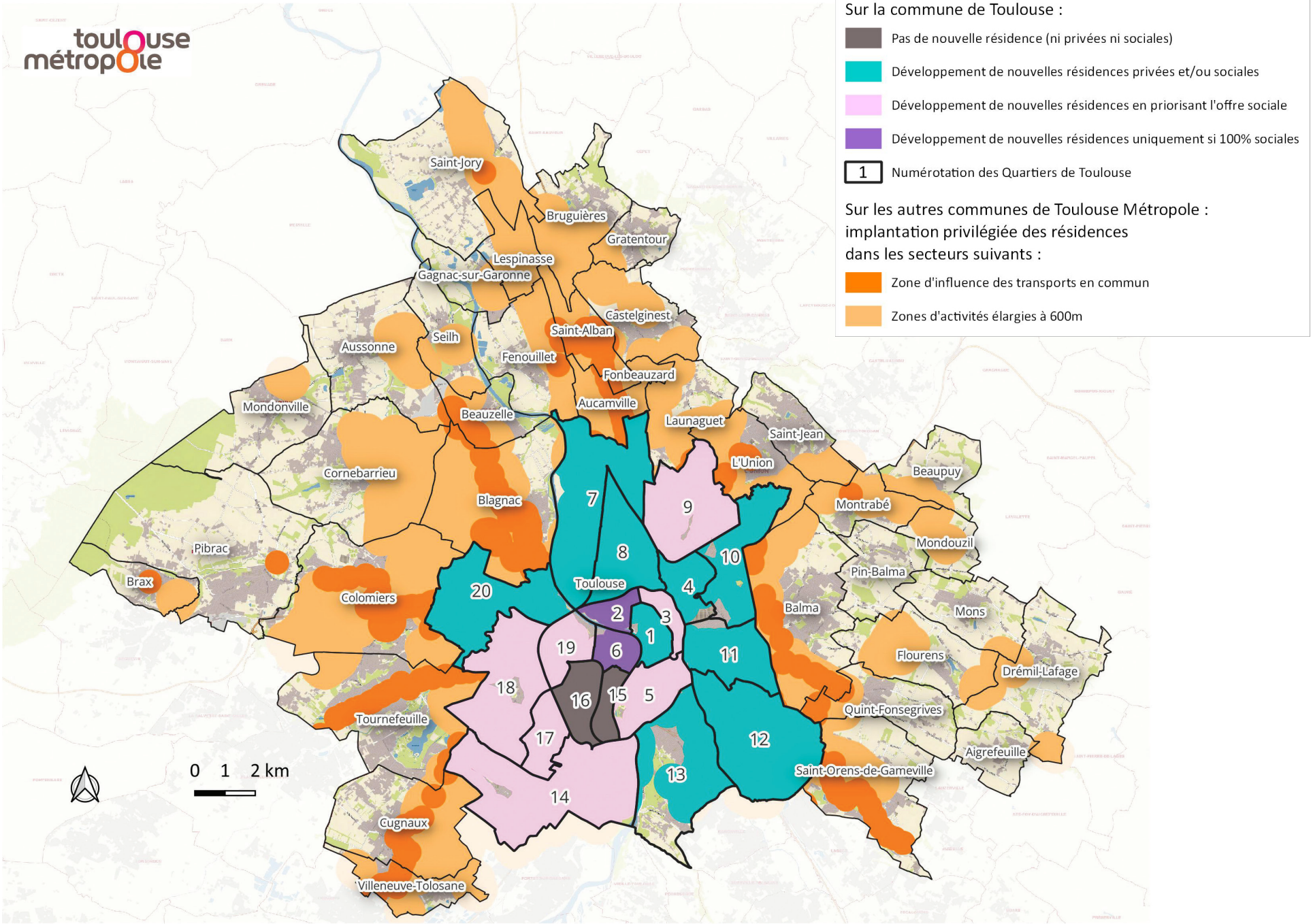
# Territorialisation des résidences étudiantes sur Toulouse Métropole

POA Habitat 2025-2035



## Territorialisation des résidences jeunes actifs sur Toulouse Métropole

POA Habitat 2025-2035



## PARTENAIRES

État, Région Occitanie, Département de la Haute-Garonne, Action Logement, Universités, CDC, MDPH, ARS, CAF, Anah

Opérateurs HLM, HSO Occitanie, promoteurs et gestionnaires privés, Oppidéa/Europolia

URHAJ, CLLAJ, CRIJ, Missions Locales, Centres de formation, PRES, CROUS, syndicats étudiants, Adoma, CAF, GCSMS Un chez soi Jeunes, AVUF

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre d'étudiants et de jeunes en formation, en insertion ou en début de parcours professionnel
- Demandes et attributions de logements à destination des jeunes dans le parc social.
- Évolution de l'offre en résidences dédiées aux jeunes : nombre de résidences et de logements, public cible, nature de la résidence (privée et/ou sociale), type de résidence (résidence service, résidence sociale...)

ACTION 11

# Développer des solutions de logements diversifiées, adaptées et accompagnées pour les seniors privilégiant le maintien au domicile

## CONTEXTE

La population âgée de Toulouse Métropole augmente fortement et son poids va continuer à progresser. Ce vieillissement est plus marqué dans les communes hors Toulouse, même si les plus de 60 ans sont plus nombreux à Toulouse. On distingue généralement les jeunes seniors (60/75 ans), les seniors (75/85 ans) qui connaissent des premières fragilités liées à une perte de mobilité et d'autonomie, et les aînés (85 ans et plus) dont le maintien à domicile est plus problématique quand leur dépendance s'accentue. L'entrée dans l'âge senior se caractérise également, pour la majorité des ménages, par une baisse des moyens financiers au moment du passage à la retraite, et des ressources très limitées pour les plus fragiles ou ceux qui sont en situation de handicap.

Les personnes âgées souhaitent en général continuer à vivre dans leur logement. De fait, 96 % des ménages de plus de 60 ans vivent dans un logement ordinaire. La part de seniors relevant d'une structure d'hébergement médico-sociale est faible : 8 % des plus de 75 ans, 16 % des plus de 85 ans. Les problématiques de dépendance et d'isolement se posent plus ou moins tôt selon les personnes et s'amplifient avec l'âge. Le logement peut alors constituer une difficulté supplémentaire s'il n'est pas adapté ou s'il est excentré et loin de toute aménité. L'enjeu réside donc dans l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et dans l'accompagnement des seniors dans l'anticipation de l'évolution de leur mode de vie et de leurs besoins.

L'offre en résidences comptait, au 31/12/2023, près de 7 700 places ou logements : plus de 4 300 places en EHPAD (57 structures), 600 logements en résidences autonomie (16 résidences) et environ 2 330 logements en résidences services (29 résidences). Cette offre est répartie sur 17 communes de la métropole, mais fin 2022, 72 % des logements en résidences en projet étaient situés à Toulouse.

Le développement des résidences services privées s'est fortement accéléré ces dernières années. Elles recouvrent des réalités différentes et des niveaux de tarifications très variables : de la résidence haut standing avec de nombreux services (piscine, spa, restaurant…) à la résidence plus modeste. Même lorsqu'elles s'en tiennent aux services minimums, ces résidences privées ne répondent pas à tous les besoins, notamment à ceux des seniors aux ressources les plus modestes. Toulouse Métropole a mis en place un travail partenarial avec les maîtres d'ouvrages et les gestionnaires pour veiller à l'implantation des projets sur les territoires, la qualité et la pérennité de l'offre proposée. Pour les résidences privées dont le montage repose sur des mécanismes de défiscalisation, l'enjeu est également celui de la prévention des situations de dégradation et de dérive.

Dans le parc locatif social, l'offre à destination des seniors est principalement développée au sein des résidences de logement familial, soit par l'adaptation de logements existants, soit par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans les opérations neuves. L'offre locative sociale dédiée aux seniors est cependant amenée à se développer en résidence dédiée, grâce à la possibilité, introduite par décret mi 2023, de financer en PLAI les logements foyers d'habitat inclusif à destination des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Enfin, les résidences intergénérationnelles sont de nouvelles formes d'habitat qui ont vu le jour ces dernières années sur le territoire de Toulouse Métropole. Ces résidences qui, pour certaines, s'inscrivent dans le champ de l'habitat inclusif, proposent des logements adaptés aux seniors et un principe de mixité des publics (jeunes, familles). La forte dimension de vie sociale à l'échelle de la

résidence, voire du quartier, repose en général sur un espace collectif dimensionné et sur une ou plusieurs personnes dédiées à l'animation. Essentiellement portées par les bailleurs sociaux, et majoritairement situées sur la commune de Toulouse, ces résidences ont vocation à se développer plus largement sur le territoire métropolitain. Dans le parc privé, de nouveaux modèles émergent également à l'exemple de l'habitat senior partagé qui constitue une alternative à la maison de retraite.

Des solutions pour répondre à l'isolement des personnes âgées sont également développées par des associations comme les colocations solidaires jeunes-seniors dans le parc privé et dans le parc social, en partenariat avec Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV).

Le cadre de référence départemental des politiques publiques en faveur des personnes âgées est le Schéma départemental en faveur des personnes âgées de la Haute-Garonne qui relève de la compétence du Conseil départemental et engage l'ensemble des acteurs locaux vers une société plus inclusive. En cohérence avec ce schéma, l'adaptation du parc de logements existants à la perte d'autonomie est engagée depuis longtemps, tant dans le parc privé que dans le parc locatif social, soutenue par des politiques publiques nationales et les aides de Toulouse Métropole. Concernant le parc privé, la mise en place par l'Anah de MaPrimeAdapt en 2024 devrait permettre de développer l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, les adaptations réalisées dans le cadre des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat restant modestes au regard des besoins.

Investie de longue date en faveur d'une métropole inclusive et accessible à tous, Toulouse Métropole a mis en place, en 2019, une démarche Accessibilité Logement, articulée autour de 2 axes :
— L'amélioration de la connaissance du parc de logements sociaux pour en faciliter l'attribution aux seniors en perte d'autonomie ou aux personnes en situations de handicap,
— La promotion de l'accessibilité dans les nouvelles résidences et les programmes de réhabilitation, avec la mise à disposition d'un cahier de préconisations sur l'accessibilité et la qualité d'usage du logement sur Toulouse Métropole auprès de l'ensemble des acteurs du logement. Ces préconisations s'inscrivent en complémentarité des labellisations (type Habitat Seniors Services) qui visent à garantir un niveau de qualité dans la conception des projets et les services apportés aux seniors.

Les contrats d'engagement signés en 2021 entre Toulouse Métropole et les organismes de logement social identifient le développement de l'offre sociale à destination des seniors comme un enjeu majeur, qu'il s'agisse d'une offre nouvelle en logement accompagné ou autonome, ou de l'adaptation de l'offre existante dans le parc social ou privé conventionné.

La démarche « 1 station - 1 résidence » approuvée en 2021 par Toulouse Métropole, constitue également un levier pour développer, aux abords des stations de la ligne C du métro, des résidences dédiés aux seniors les plus fragiles. Cette démarche a vocation à s'étendre sur les périmètres de projet des Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT), ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Préciser les attentes des seniors en matière de logement sur le territoire de Toulouse Métropole, poursuivre le travail de caractérisation des besoins et observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des seniors (autonomes, dépendants), notamment l'offre adaptée dans le parc locatif social, afin de développer son adéquation avec les besoins et les usages.

- Renforcer les solutions permettant le maintien au domicile des seniors dans de bonnes conditions de confort et d'autonomie, en tenant compte des besoins de la personne et dans une logique d'inclusion sociale et de lutte contre l'isolement :
  - Poursuivre le soutien à l'adaptation des logements dans le diffus (parc privé et social),
  - Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux seniors les plus fragiles (à faibles ressources, en situation d'isolement, en situation de handicap),
  - Accompagner le développement de la qualité de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux seniors, dans ses différentes composantes,
  - Soutenir les projets et les formules diversifiées et innovantes entre le domicile ordinaire et l'établissement spécialisé, en alternative aux résidences dédiées.

- Encourager les dispositifs et les actions d'accompagnement, notamment en direction des nouveaux arrivants et des publics en fragilité, mais aussi par anticipation des phénomènes de perte de d'autonomie

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Piloter la politique du logement en faveur des seniors

- Établir un état des lieux de l'offre dédiée aux seniors dans le parc de logements sociaux diffus,

- Poursuivre la réflexion collective et partenariale engagée lors des ateliers POA pour l'habitat pour un soutien global des seniors dans l'accès au logement, et notamment en matière de soutien financier, d'accompagnement à l'adaptation ou au changement de logement, d'accès à l'information sur les dispositifs,

- Renforcer les partenariats avec l'ensemble des communes et le réseau associatif, notamment sur les mesures d'accompagnement dédiées aux seniors.

### **Apporter un soutien renforcé aux actions visant l'accès et le maintien à domicile des seniors** pour leur permettre de vivre et vieillir dans de bonnes conditions dans leur logement

- Soutenir les actions d'accompagnement à l'adaptation des logements et au maintien à domicile dans le parc privé et social existant (en collectif et en diffus), et notamment :
  - Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositifs qui sont mis en place dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' pour adapter les logements privés à la perte d'autonomie,
  - Accompagner les communes dans la démarche de recensement des logements accessibles et adaptés réalisés par les bailleurs sociaux : mise à disposition du guide méthodologique réalisé par le Domaine Handicap de la Ville de Toulouse, sensibilisation à la prise en compte de tous les handicaps (dont cognitifs) depuis les abords de la résidence jusqu'à l'intérieur des logements,
  - Développer la mise en relation de l'offre et de la demande, en sensibilisant les agents des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande de logement social (plan de formation annuel) sur la nécessité de préciser les besoins des seniors en perte d'autonomie et /ou en situation de handicap et, ainsi, de permettre aux bailleurs sociaux de mieux cibler l'attribution des logements accessibles et adaptés du parc existant et du parc neuf.

- Accompagner la construction d'une culture commune sur la prise en compte des enjeux de perte d'autonomie dans le logement, en partageant largement la démarche de l'accessibilité des logements (dont le cahier des préconisations Toulouse Métropole) et en poursuivant le partenariat avec les associations et les acteurs du logement sur ce sujet.

### Accompagner le développement d'une offre diversifiée

- Soutenir en priorité le renforcement et la diversification de l'offre sociale conventionnée à destination des seniors à plus faibles ressources :
  - Pour les seniors autonomes, par le développement de l'offre de logements sociaux à bas loyers (PLUS et PLAI) et intermédiaires (PLS) :
    - En résidences 100 % sociales dédiées aux seniors,
    - En résidences seniors mixtes privé-social (grâce à la mobilisation de la part sociale),
    - Dans le diffus, pour les programmes neufs ou en réhabilitation de logement familial, intergénérationnels et/ou inclusifs.

  - Pour les seniors nécessitant un accompagnement :
    - Par le développement d'une part de logements à destination des seniors au sein des résidences sociales et des pensions de famille,
    - Dans le cadre des dispositifs d'accompagnement des seniors en grande précarité (construction de pensions de famille et de résidences sociales notamment).

- Accompagner les projets répondant aux besoins des seniors autonomes et s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire (bailleurs sociaux, associations),

- Encourager les projets de logements alternatifs, innovants et démonstrateurs sur la thématique du handicap et/ou des seniors, visant à lutter contre l'isolement social, favoriser les liens intergénérationnels et plus généralement l'inclusion des seniors dans la société et leur parcours résidentiel :
  - Habitats inclusifs, reposant sur un projet de vie sociale et partagée, ayant signé une convention avec le Conseil départemental pour le versement de l'Aide à la vie Partagée.
  - Résidences adaptées pour seniors autonomes : logements proposés à l'achat ou à la location,
  - Résidences ou logements « intergénérationnels » dans un environnement attractif, dans le neuf comme dans l'existant,
  - Habitat alternatif pour grands précaires âgés avec animaux (avec accompagnement social).

### **Accompagner le développement de l'offre de résidences pour personnes âgées dépendantes,** en articulation avec les besoins identifiés par l'ARS et le département

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

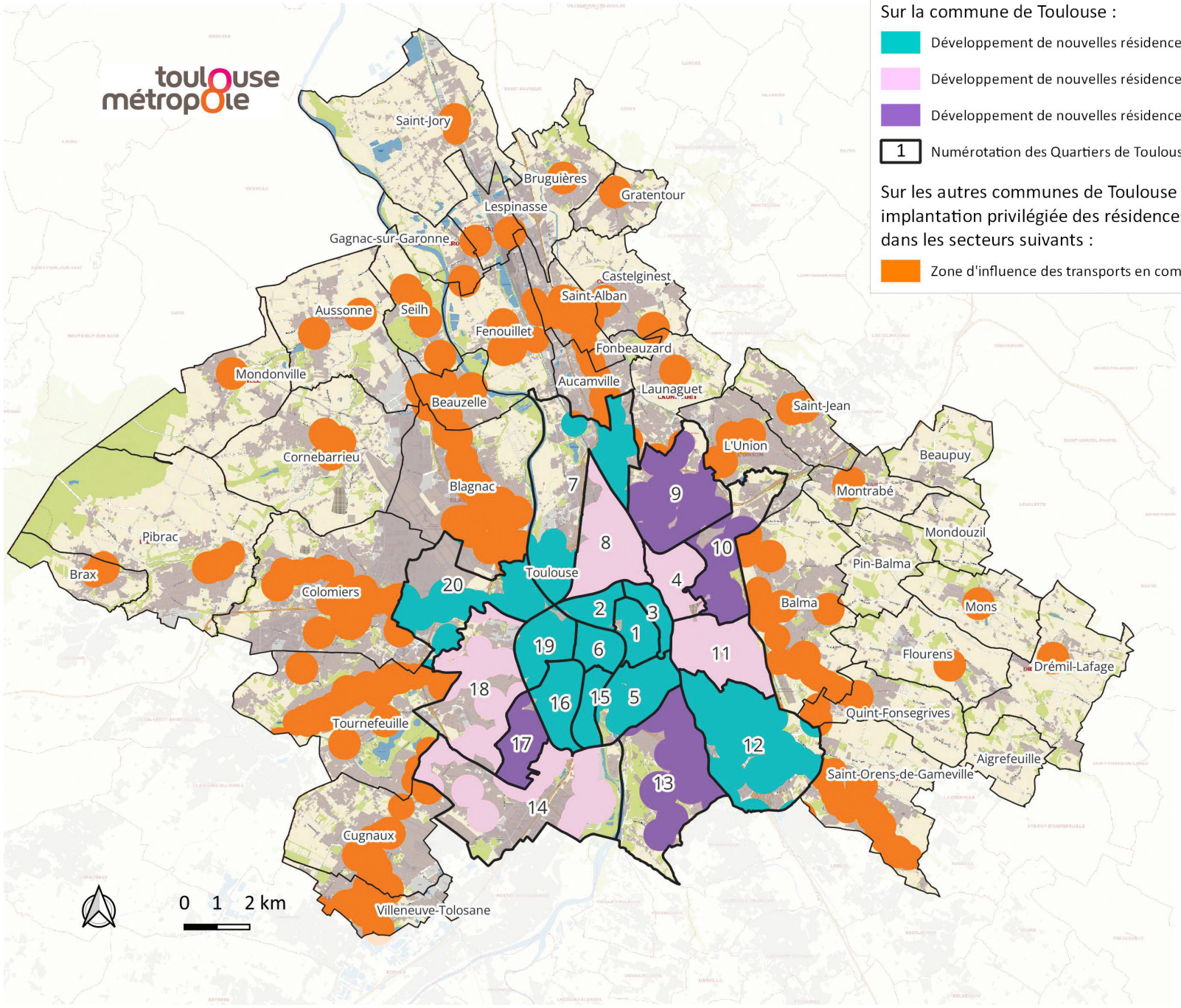
Tout le territoire métropolitain.

Les orientations relatives aux implantations de nouvelles résidences dédiées aux seniors sont présentées dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.

Leur traduction spatiale pour l'implantation des résidences dédiées aux seniors est présentée dans la carte ci-contre.

## Territorialisation des résidences seniors sur Toulouse Métropole

POA Habitat 2025-2035



## PARTENAIRES

État, Région Occitanie, Département de la Haute-Garonne, CDC, MDPH, ARS, CHU Gérontopole, CAF, Anah, CARSAT, CNAV

Opérateurs HLM, HSO Occitanie, promoteurs et gestionnaires privés, architectes, Oppidéa/ Europolia

Associations spécialisées (aide à domicile, aidants), associations gestionnaires de résidences dédiées aux seniors et personnes en situation de handicap, CCAS, professionnels de santé

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Évolution de l'offre en résidences dédiées aux seniors : nombre de résidences et nombre de logements par type de résidence (sociale, privée, personnes autonomes ou dépendantes)
- Nombre et localisation des logements sociaux adaptés aux seniors dans le diffus
- Nombre de logements privés adaptés dans le cadre des dispositifs Anah de type MaPrimeAdapt
- Nombre de demandes et d'attributions de logements aux seniors dans le parc locatif social

ACTION 12

# Développer des solutions de logements adaptées et accompagnées, pour faciliter l'accès ou le maintien à domicile et l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap

## CONTEXTE

Près d'un habitant sur dix dans la métropole toulousaine dispose d'une reconnaissance de handicap par la Maison Départementale des Personnes Handicapées de la Haute-Garonne, ce qui recouvre une grande variété de situations individuelles et de handicaps qui peuvent à leur tour correspondre à une grande variété de besoins de logement ou d'hébergement, adapté ou non : type et degré de handicap, problématiques physiques et/ou psychiques, âge, degré d'autonomie, insertion professionnelle, revenus... Cette diversité de situations appelle des solutions de logement variées et accessibles financièrement, qui offrent la possibilité de prendre en compte l'environnement familial de la personne en situation de handicap dans la proposition de logement (par exemple : accompagner la mutation dans un logement plus grand lorsque la famille s'agrandit, permettre aux proches de loger dans la résidence pour faciliter l'accompagnement de la personne en situation de handicap...).

L'habitat des personnes en situation de handicap nécessite une démarche globale qui mette l'inclusion et le lien social au cœur des projets, tout en s'attachant à proposer un environnement accessible à tous (espaces publics, transports, services...) et doté des ressources nécessaires (aides-soignants, services accessibles dont médicaux, commerces...). L'inclusion des personnes en situation de handicap passe également par une évolution des représentations et du regard posé par la société sur le handicap (et notamment les troubles de santé mentale et cognitifs). Les projets favorisant le lien social, les rencontres et les échanges, constituent ainsi des outils précieux pour accompagner l'évolution des mentalités sur ce sujet et lutter contre l'isolement des plus fragiles.

Bien qu'il n'existe pas de quantification précise du besoin, les acteurs du domaine soulignent le déficit d'offre et la difficulté d'y accéder pour les personnes qui ont besoin d'un logement adapté.

La loi de 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées constitue le socle de l'intervention de Toulouse Métropole en matière de handicap. Elle prévoyait que les logements soient adaptés au handicap de l'occupant ou accessibles pour les futurs occupants. On distingue en effet le logement accessible, qui correspond à une définition légale indépendante des besoins de l'occupant, du logement adapté, lié au résident. La loi ELAN a limité à 20 % l'obligation de produire des logements accessibles, les logements restant devant être évolutifs.

Le cadre de référence départemental des politiques publiques en faveur des personnes en situation de handicap est le Schéma départemental des personnes en situation de handicap de la Haute-Garonne qui relève de la compétence du Conseil départemenal et engage l'ensemble des acteurs locaux vers une société inclusive. En cohérence avec ce schéma, Toulouse Métropole a engagé de longue date et en partenariat avec les acteurs concernés une série d'actions en faveur d'une métropole inclusive et accessible à tous.

L'adaptation des logements constitue le moyen le plus économique et le plus adapté pour développer les possibilités de maintien à domicile. Le parc effectivement adapté, qu'il soit privé ou locatif social, n'est que partiellement recensé. Aucun recensement n'existe dans le parc privé. Entre 2020 et 2022, 1 459 résidences de logement social anciennes (permis de construire antérieur à

2007) ont été auditées sous l'initiative de Toulouse Métropole, en lien avec les bailleurs sociaux et les communes. Parmi celles-ci, moins de 15 % ont été considérées comme accessibles d'un point de vue réglementaire, ce qui ne veut pas dire adapté à la situation de handicap de l'occupant. Ainsi, le parc de logements accessibles se trouve dans les bâtiments récents ou réhabilités.

Par ailleurs, un groupe de travail est envisagé, sous pilotage national et avec les bailleurs sociaux, pour intégrer dans le répertoire du parc locatif social (RPLS) un champ descriptif concernant l'accessibilité des logements et disposer ainsi d'une vision exhaustive de l'offre dans le parc social.

Pour faciliter le maintien à domicile des personnes dépendantes en adaptant les logements privés au handicap, des dispositifs d'aide existent, notamment dans le cadre de la prestation de compensation du handicap (PCH) ou des subventions attribuées par l'Anah. La mise en place de MaPrimeAdapt en 2024 devrait permettre de développer l'adaptation du parc privé existant, les adaptations réalisées dans le cadre des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat restant modestes au regard des besoins.

Pour les nouvelles opérations et la réhabilitation des logements existants (parc social et privé), un cahier de préconisations sur l'accessibilité et la qualité d'usage du logement dans la métropole est mis à disposition de l'ensemble des acteurs du logement depuis 2019. Conçu de façon pédagogique et évolutive, ce document propose des solutions techniques à moindre coût qui permettent de prendre en compte tous les types de handicap, depuis l'accès à la résidence jusqu'au logement, dans le neuf comme en réhabilitation. Validé en 2019 par la Délégation Ministérielle à l'Accessibilité, il est régulièrement mis à jour afin d'intégrer les évolutions réglementaires et les retours d'usage partagés avec les acteurs du logement privé et social, ainsi que les associations représentant les personnes en situation de handicap.

Toulouse Métropole soutient la réalisation de projets dédiés aux plus fragiles, parmi lesquels les personnes en situation de handicap (tous handicaps, dont cognitifs). La diversité des situations rencontrées nécessite de développer une offre variée, qu'il s'agisse de résidences inclusives (reconnues par la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes handicapées) ou de résidences familiales intégrant des logements dédiés aux personnes en situation de handicap. Cette offre constitue un élément essentiel dans le parcours résidentiel de ces publics : elle peut offrir pour certains d'entre eux, soit un logement pérenne, soit une solution de transition entre l'institution et le logement autonome familial. Le renforcement et la diversité de l'offre doivent permettre aux personnes en situation en handicap de disposer d'un réel choix quant à leur lieu de vie, et d'expérimenter un type de logement avant de pouvoir confirmer leur installation.

Toulouse Métropole s'est engagée à réaliser 6 résidences à destination des personnes en situation de handicap sur la période 2021-2026, qui pourront s'inscrire dans la labellisation habitat inclusif de la loi ELAN. Ces résidences pourront pour partie trouver leur place dans le cadre de la démarche « 1 station - 1 résidence » qui vise à développer une offre de logements à destination des plus fragiles à l'occasion des recompositions urbaines prévues aux abords des stations de la 3ème ligne de métro. Celle-ci a vocation à s'étendre sur les périmètres de projet des aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Approfondir la connaissance des besoins et de l'offre adaptée ou accessible aux personnes en situation de handicap.
- Mettre en relation l'offre et la demande, dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL).
- Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux personnes en situation de handicap, par l'adaptation du parc existant privé et social, et par la construction de nouveaux logements, avec une attention particulière aux personnes à faibles ressources.
- Lutter contre l'isolement social, favoriser les liens intergénérationnels et, plus généralement, l'inclusion dans la société des personnes en situation de handicap.
- Favoriser l'émergence de projets innovants et démonstratifs sur la question du logement à destination des personnes en situation de handicap (expérimenter et capitaliser).
- Renforcer les partenariats avec le réseau associatif.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Piloter la politique du logement en faveur des personnes en situation de handicap

- Identifier dans le RPLS les logements dédiés aux personnes en situation de handicap (bailleurs sociaux, en lien avec la démarche engagée au niveau national).
- Améliorer le repérage des demandes des personnes en situation de handicap, qui peuvent par ailleurs être reconnues comme prioritaires au titre du PDALHPD et/ou au titre du droit au logement opposable (DALO), lorsque le logement occupé n'est pas adapté, en sensibilisant les agents des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande de logement social (plan de formation annuel) sur la nécessité de préciser leurs besoins, et ainsi, de permettre aux bailleurs sociaux de mieux cibler l'attribution des logements accessibles et adaptés du parc existant et du parc neuf.
- Poursuivre la réflexion collective et partenariale engagée lors des ateliers POA pour l'habitat en faveur d'un soutien global des personnes en situation de handicap dans l'accès au logement et, notamment, en matière de soutien financier, d'accompagnement à l'adaptation ou au changement de logement, d'accès à l'information sur les dispositifs.
- Renforcer les partenariats avec l'ensemble des communes et le réseau associatif, notamment sur les mesures d'accompagnement dédiées aux personnes en situation de handicap (ex : formation des aides soignant(e)s pour assister les personnes lors de la constitution de leur dossier de demande de logement social).
- Poursuivre la démarche mise en place par Toulouse Métropole sur l'accessibilité des logements, en partenariat avec les associations et les acteurs du logement, et renforcer les actions de sensibilisation sur les bonnes pratiques dans la construction comme en réhabilitation. Afin de diffuser auprès des acteurs de la construction une culture commune de la prise en compte du handicap, Toulouse Métropole souhaite développer l'approche qualitative avec des visites de résidences livrées, des actions de sensibilisation des acteurs de la construction (école d'architecture, fédération de la promotion immobilière...), la valorisation des retours d'expérience des usagers...

**Accompagner l'adaptation des logements et le maintien à domicile** dans le parc privé et social existant en réponse aux situations rencontrées (difficultés de mobilité, troubles cognitifs, visuels...)

- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositifs qui sont mis en place dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' pour adapter les logements privés aux personnes en situation de handicap.

- Accompagner les communes dans la démarche de recensement des logements accessibles et adaptés réalisés par les bailleurs sociaux : mise à disposition du guide méthodologique réalisé par le Domaine Handicap de la Ville de Toulouse, sensibilisation à la prise en compte de tous les handicaps depuis les abords de la résidence jusqu'à l'intérieur des logements.

- Mettre en relation l'offre et la demande dans le cadre de la CIL.

- Mettre en place des services d'accompagnement à la vie sociale.

**Accompagner le développement d'une offre variée de logements** (en institution, en résidence ou dans le diffus) en réponse à la diversité des besoins / souhaits des personnes et de leur famille

- Intégrer dès leur conception la possibilité d'adapter les logements pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

- Soutenir le renforcement et la diversification de l'offre sociale conventionnée à destination des personnes en situation de handicap à plus faibles ressources :

  – Pour les personnes autonomes, par le développement de l'offre de logements sociaux à bas loyers (PLUS et PLAI) et intermédiaires (PLS) :
    › En résidences 100 % sociales,
    › En résidences mixtes privé-social (grâce à la mobilisation de la part sociale),
    › Dans le diffus (programmes neufs ou en réhabilitation de logement familial, intergénérationnels et/ou inclusifs), en encourageant les bailleurs sociaux à la mobilisation, au sein de leurs opérations de logement familial, du dispositif introduit par la loi « Adaptation de la société au vieillissement » (article 20), qui permet d'attribuer prioritairement des logements sociaux, notamment PLAI et PLUS à des personnes en perte d'autonomie.

  – Pour les personnes nécessitant un accompagnement, par le développement d'une part de logements dédiés aux personnes en situation de handicap au sein des résidences gérées et par le développement d'une offre dédiée aux personnes en situation de handicap (résidences accueil, logements-foyers).

- Encourager les projets de logements alternatifs, innovants et démonstrateurs sur la thématique du handicap, visant à lutter contre l'isolement social, en favorisant les liens intergénérationnels et plus généralement l'inclusion des personnes dans la société, et leur parcours résidentiel :

  – Résidences ou logements inclusifs reposant sur un projet de vie sociale et partagée ayant signé une convention avec le Conseil départemental pour le versement de l'Aide à la vie Partagée, et qui bénificient de la présence d'un espace collectif commun et ouvert sur le quartier, ainsi qu'un projet d'animation pérenne,

  – Résidences ou logements « intergénérationnels », dans le neuf comme dans l'existant,

  – Projets innovants répondant aux besoins non pourvus des personnes en situation de handicap et de leur famille, s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire, avec une attention particulière portée aux personnes les plus fragiles (ex : projets facilitant l'accueil des étudiants avec chiens d'aveugle, au sein des résidences étudiantes),

  – Petits logements adaptés aux personnes seules en situation de handicap,

  – Logements plus grands en adéquation avec la taille des ménages demandeurs ou dans la perspective d'un logement accompagné sous forme de colocation (T6 Cocoon), avec possibilité de loger à proximité la famille ou un aidant familial,

  – Projets offrant la possibilité d'un parcours résidentiel (ex : résidence médicalisée avec possibilité de passerelle sur site vers du logement autonome, tout en bénéficiant des services ou animations de la résidence médicalisée ; possibilité de mutation dans un logement plus grand lorsque la famille s'agrandit...) et la possibilité d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat avant de s'engager.

- Mobiliser l'Agence immobilière sociale métropolitaine (ALIS) pour capter des logements du parc privé pouvant être adaptés aux besoins de demandeurs en situation de handicap.

- Mettre en place un « point info handicap » complémentaire au dispositif Allo-Toulouse, en partenariat avec les associations représentant les personnes en situation de handicap, les acteurs du territoire et les Maisons Toulouse Service.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

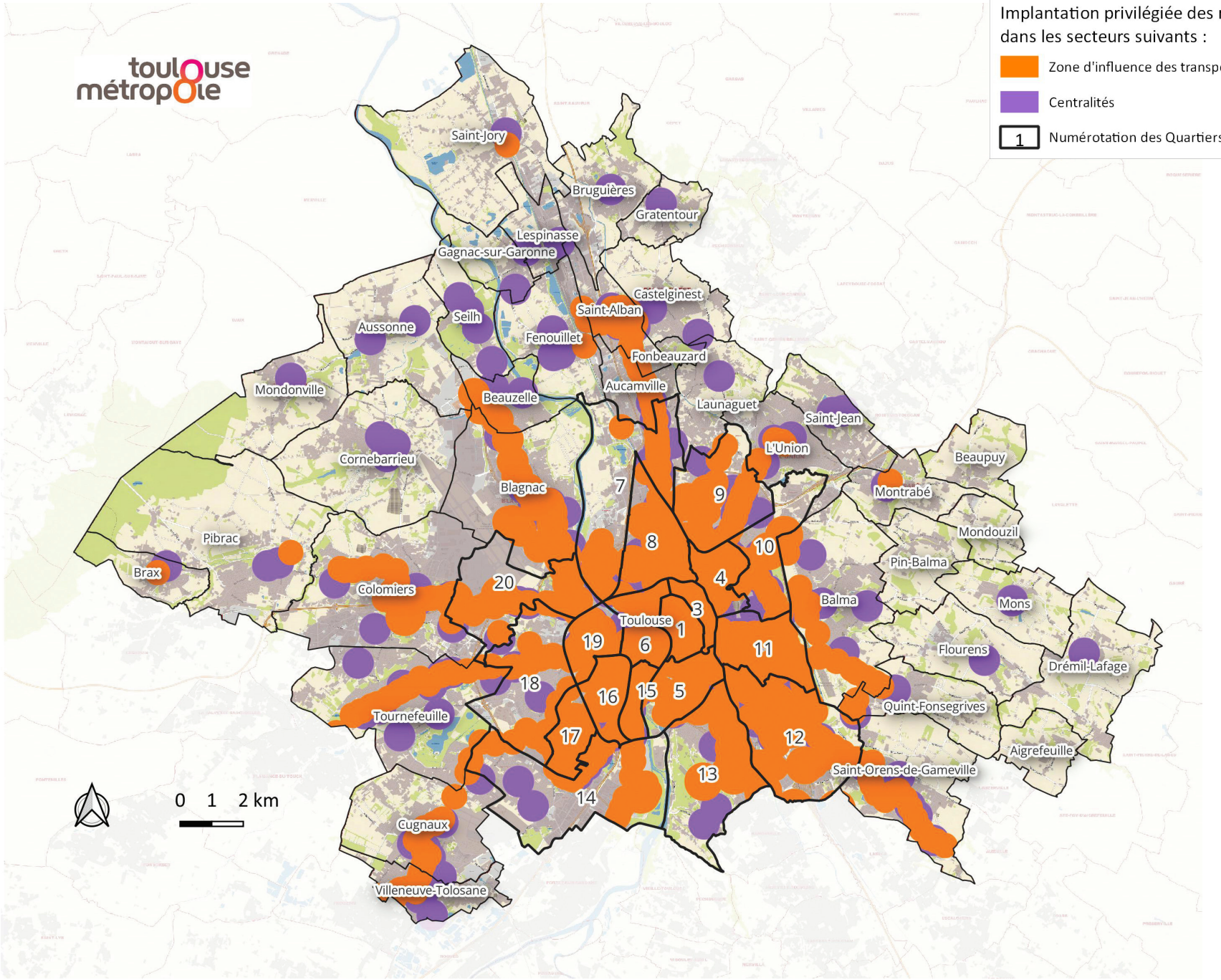
Tout le territoire métropolitain.

Les principes généraux relatifs à l'implantation de nouvelles résidences dédiées sont présentés dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.

La traduction spatiale des préconisations pour l'implantation des résidences dédiées aux personnes en situation de handicap est présentée dans la carte page suivante.

## Territorialisation des résidences dédiées aux personnes en situation de handicap

POA Habitat 2025-2035



## PARTENAIRES

État, Région, Département, bailleurs sociaux, associations spécialisées, CCAS, Chambre régionale des propriétaires, administrateurs de biens, professionnels du bâtiment, ordre des architectes, professionnels de santé, CIL.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Évolution de l'offre en résidence dédiée aux personnes en situation de handicap : nombre de résidences et nombre de logements par type de résidence.
- Nombre de logements adaptés dans le cadre des dispositifs Anah de type MaPrimeAdapt.
- Nombre de demandes et d'attributions de logements aux personnes en situation de handicap dans le parc social.

ACTION 13

# Renforcer et diversifier l'offre de logements et d'hébergements destinés aux personnes en situation de précarité

## CONTEXTE

Par son développement économique, son rayonnement touristique et la qualité de vie qu'elle propose, Toulouse Métropole constitue un territoire fortement attractif pour les ménages de tous âges, résidents permanents ou de passage. Poursuivant l'ambition d'une métropole inclusive et solidaire, Toulouse Métropole joue également un rôle primordial dans l'accueil et l'accompagnement des publics les plus fragiles, parmi lesquels les personnes en situation de précarité. Dans un contexte socio-économique qui impacte fortement les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, Toulouse Métropole, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi de leur proposer des solutions de logement et d'hébergement répondant à leurs besoins. L'action de Toulouse Métropole en faveur du logement et de l'hébergement des personnes en situation de précarité s'inscrit dans la mise en œuvre des orientions du Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Haute-Garonne, volet social du Plan Habitat de la Haute-Garonne, piloté conjointement par l'État et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, et dont la révision pour la période 2025-2029 a été aboutie fin 2024.

La diversité des situations à traiter appelle une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome. Les personnes en situation de grande précarité, et plus particulièrement celles qui sont à la rue, connaissent des difficultés qui peuvent relever d'une conjonction de facteurs liés à leur histoire, leur mode de vie, leurs difficultés familiales, comportementales et sanitaires, psychiques ou psychologiques. Dès lors, ces ménages nécessitent un accompagnement social, voire d'insertion ou de réinsertion sociales et une aide au rétablissement. Aussi, les besoins identifiés sur le territoire ne concernent pas seulement la forme et la nature du logement, mais relèvent aussi de politiques d'accompagnement permettant d'éviter les ruptures et l'isolement pour remettre les personnes dans une perspective positive de parcours de vie. Le travail partenarial et la coordination de l'ensemble des acteurs de la construction et de l'accompagnement sont indispensables pour garantir la bonne adéquation des solutions proposées aux personnes, mais également la bonne intégration des nouveaux projets sur les territoires accueillants en leur permettant d'anticiper l'arrivée de ces logements et structures d'hébergement.

Si l'offre de logement et d'hébergement à destination des publics en précarité s'est développée ces dernières années, elle reste encore largement insuffisante au regard des besoins et essentiellement localisée à Toulouse et dans une moindre mesure dans les communes de première couronne. L'insuffisance de l'offre d'hébergement d'urgence ou d'insertion au regard des demandes se traduit par de fortes de tensions qui rendent l'accès à l'hébergement de plus en plus difficile. Les structures sont très vite saturées et embouteillées, en raison de la hausse des demandes, des durées de séjour de plus en plus longues et du manque de rotation. Ainsi, en 2022, près de 18 000 personnes distinctes ont sollicité le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) dans le cadre d'une demande de mise à l'abri, d'hébergement ou de logement adapté sur les volets 115 (mise à l'abri, urgence) et insertion (hébergement d'insertion, habitat adapté) pour 16 300 en 2022. Seules 1120 personnes distinctes ont accédé à un hébergement en continuité et 1048 personnes distinctes ont accédé à un dispositif de logement d'insertion ou d'habitat adapté. Si les besoins concernent majoritairement Toulouse, ils concernent aussi la quasi-totalité des communes de la métropole, et plus particulièrement les communes de première couronne. L'enjeu est donc de pouvoir accompagner ces publics, qui résident d'ores et déjà dans ces communes, vers un logement autonome ou adapté à leur situation, grâce à une offre plus importante, mieux adaptée à la diversité des situations et aux besoins de chaque territoire.

La mise à l'abri en urgence via le recours aux dispositifs hôteliers s'est accrue. La durée de séjour des publics accueillis tend à s'allonger, du fait de la tension sur l'offre d'hébergement et de logement accompagné et autonome. Ainsi, cette solution, coûteuse pour la collectivité et pour les services de l'État, et non satisfaisante pour les personnes hébergées, ne peut être une solution durable. Dans une démarche commune avec les services de l'État, Toulouse Métropole recherche des solutions alternatives de qualité pour se substituer aux nuitées hôtelières proposées au public dans l'urgence. En ce sens, la résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) qui intègre dans son montage des contingents État (30 % pour la résidence mobilité, 80 % pour la résidence d'intérêt général) apparaît comme une réponse pertinente et de qualité pour faire face à l'urgence.

La sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire constitue un autre axe de la politique du logement. Retenue territoire préfigurateur de la mise en œuvre accélérée du Plan logement d'abord en 2018, la Ville de Toulouse, et désormais Toulouse Métropole, sont engagées à travers un plan d'action visant à favoriser l'accès au logement pérenne des plus démunis. Au vu de la pression existante sur le parc de logement social, le Plan logement d'abord soutient la recherche de logements dans le parc privé au travers de l'intermédiation locative (IML) afin d'augmenter l'offre à loyer social ou très social. Cette captation de logements dans le parc privé s'appuie, depuis 2018, sur un partenariat avec plusieurs associations qui ont développé leurs compétences en la matière, mais qui pratiquent davantage la location/sous-location. Ainsi 166 logements (532 places) du parc privé, dont 149 à Toulouse, ont été captés et attribués à des ménages en situation administrative régulière et disposant de ressources (au moins les minima sociaux) orientés par le SIAO.

Par ailleurs, dans le cadre du premier Plan logement d'abord, la métropole avait prévu la création d'une Agence immobilière sociale (AIS) portée par la collectivité au sein d'un groupement d'intérêt public (GIP Logement d'Abord). Cette agence, mise en place en 2023, a pour objectif de compléter l'offre à loyers social et très social dans le parc privé, mais en privilégiant le mandat de gestion, permettant une occupation plus pérenne, en adéquation avec la démarche du Plan logement d'abord.

Les ménages logés dans ce cadre peuvent bénéficier d'un accompagnement social adapté, développé par la plateforme pluridisciplinaire d'accompagnement et soutenu par le fonds de solidarité logement (FSL).

Le Plan logement d'abord prévoie également la création de deux nouvelles pensions de famille par an sur le territoire métropolitain. Une partie de ces programmations seront réalisées dans le cadre de la démarche « 1 station - 1 résidence », approuvée en 2021 par Toulouse Métropole, qui vise à développer aux abords des stations de la ligne C du métro, des résidences dédiés aux plus fragiles. Cette démarche a vocation à s'étendre sur les périmètres de projet des Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

L'humanisation de l'offre d'hébergement existante en CHRS se poursuit également avec le soutien de l'Anah : 3 CHRS en 2021/2022 et 2 projets en 2024 pour le CCAS Toulouse (CHRS Antipoul et Pont Vieux).

Les dispositifs « Un chez soi d'abord » et d' « Accompagnement dans et vers le logement » (AVDL), ainsi que l'axe logement du Conseil local de santé mentale (CLSM) de Toulouse, Santé mentale France Midi-Pyrénées (pour les personnes présentant des troubles psychiques sévères et d'addiction), ont été localement les premières expérimentations dans la recherche d'un accès direct à un logement autonome. Les publics concernés sont aujourd'hui reconnus ultra-prioritaires par la commission de médiation du DALO, et prioritaires par la Commission territoriale sociale d'examen (CTSE) relevant des autres critères de priorité du PDALHPD, pour être soutenus dans leur accès au parc HLM.

Les dispositifs de relogement prioritaire doivent ainsi davantage participer à l'effort de fluidification de l'hébergement et à la limitation des recours aux nuitées d'hôtel.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Poursuivre le travail de qualification et de quantification du besoin et de l'offre de logements et d'hébergements à destination des plus démunis.

- Renforcer l'offre d'hébergement et de logement temporaire et pérenne, adapté ou autonome, en réponse à la variété des besoins identifiés, en priorité sur les territoires bien desservis (Toulouse et les communes de 1ère couronne) et en anticipant l'arrivée des personnes (renforcement de l'accompagnement, sensibilisation du territoire et des publics...)

- Accompagner le développement de la qualité de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux plus précaires, dans ses différentes composantes.

- Poursuivre et renforcer le travail partenarial pour permettre plus de flexibilité et de réactivité autour de la prise en charge des publics et des réponses apportées en termes de logement ou d'hébergement dans une logique de parcours résidentiel, notamment dans le cadre du travail partenarial de la CIL autour des publics prioritaires.

- Contribuer à la mise en oeuvre des orientations du PDALHPD 2025-2029.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- **Poursuivre l'observatoire social du sans-abrisme** permettant d'avoir un état des lieux actualisé quantitatif et qualitatif des besoins pour les personnes vivant à la rue, en squat ou en hébergement hivernal (enquêtes de rue, recueil des données du SIAO) en élargissant l'observation, notamment, aux travailleurs pauvres qui vivent dans un camion ou dans leur voiture.

- **Poursuivre le travail partenarial de la CIL pour l'accès au logement des publics prioritaires** (dont besoin d'offre à bas loyer pour des publics en situation d'hébergement) : suivi des engagements de la Convention intercommunale des attributions (CIA) qui précise les objectifs quantitatifs annuels d'attributions aux ménages prioritaires avec la mobilisation de tous les réservataires.

- **Poursuivre et développer à l'échelle métropolitaine une offre de logement et d'hébergement variée**, répondant à la diversité des situations, et favorisant le parcours résidentiel pour les personnes qui ne peuvent accéder directement au logement autonome

  – Avec la mise en œuvre du plan Logement d'Abord 2, en favorisant l'accès direct au logement pérenne des personnes en situation de grande précarité, et pour cela :
    - Mobiliser les logements locatifs très sociaux du parc public ou du parc privé conventionné avec l'Anah, avec attributions prioritaires aux personnes sans domicile dans le cadre de la CIL, en lien avec le SIAO.
    - Développer l'intermédiation locative, avec la montée en charge de l'AIS métropolitaine (ALIS), pour développer la captation de logements privés, notamment les logements conventionnés avec l'Anah.
    - Soutenir l'accompagnement pour l'accès vers et dans le logement, avec la plateforme partenariale d'accompagnement pluridisciplinaire (FSL).
    - Soutenir le développement de l'offre de pensions de familles (2 par an, soit environ 50 logements), en tenant compte des préconisations des études menées (par la FNARS notamment), dans le cadre du partenariat avec Toulouse Métropole.
    - Soutenir l'axe logement du Contrat local de santé mentale.

– En développant plus largement :
  › L'offre en logements accompagnés, temporaires ou pérennes, à destination des plus fragilisés, et permettant une transition entre la rue et le logement familial notamment en logements-foyers (résidence sociale, résidence accueil, pension de famille, appartements communautaires)
  › L'offre d'hébergement (CHRS, CHU, RHVS…) en déclinaison des besoins à préciser par les services de l'État. Concernant les RHVS d'intérêt général, permettant notamment l'accueil de demandeurs d'asile, Toulouse Métropole souhaite accompagner la réalisation d'ici 2026 d'au moins une résidence, et prévoit les crédits afférents à son financement.

– En participant au financement de la production de logements sociaux et d'hébergements à destination des plus précaires (PLAI et PLAI Adapté, Produit spécifique hébergement (PSH))

  Les contrats d'engagement signés en 2021 entre Toulouse Métropole et les organismes HLM fixent un objectif de production de 35 logements PLAI A en diffus par an, en plus des 50 PLAI A mobilisés pour les pensions de famille. Ces 35 PLAI A en diffus seront travaillés en réponse aux besoins spécifiques identifiés dans le cadre de la CIL, avec un effort à porter prioritairement en direction des grandes familles et des personnes en situation de handicap, et également des ménages en situation de sur-occupation ou à très faibles ressources, présentant un taux d'effort supérieur à 45 % et/ou un reste à vivre inférieur à 10 € par jour et par unité de consommation.

- **Poursuivre et renforcer le travail partenarial avec les services de l'État, le SIAO, le CD31 et les autres partenaires**

  Objectifs :
  – Partager les besoins en offre d'hébergement et en offre accompagnée sur le territoire de Toulouse Métropole : publics cibles, dimensionnement de l'offre, stratégie de déploiement territorial y compris sous courbe de bruit du Plan d'Exposition au Bruit… Concernant les RHVS, un bilan sera partagé fin 2026 avec les services de l'État, afin de confirmer les orientations métropolitaines en termes de production.
  – Garantir la qualité et la pérennité des projets et leur bonne intégration sur le territoires
  – Accompagner l'arrivée de l'offre nouvelle sur les territoires, en cohérence avec le développement et la capacité d'accueil de ces derniers (enjeu d'anticipation des implantations et des conditions d'accueil).

  Méthode d'instruction : poursuivre le mode opératoire sur les pensions de famille et les résidences sociales, et appliquer celui-ci aux projets d'hébergement (CHRS, RHVS d'intérêt général, foyers d'hébergement…) :
  – Présentation du projet (volet social et volet conception) par le porteur de projet (maître d'ouvrage et gestionnaire), à l'ensemble des financeurs,
  – Articulation avec les priorités définies par les acteurs intervenant sur le champ de la grande précarité (Etat, Département, Fondation pour le logement des défavorisés…) : jeunes sortant de l'ASE, femmes seules avec enfant(s), personnes à la rue atteintes de troubles psychiques…
  – En amont, le porteur de projet s'assurera de la validation de la programmation par la commune d'implantation et planifiera l'ouverture de la résidence en lien avec les capacités d'accompagnement des publics par la commune,
  – Pour les pensions de famille et les résidences sociales (et par extension les résidences accueils) : se référer à la fiche « méthodologie d'instruction des projets de résidence sociale et de pension de famille » réalisée conjointement par les services de l'État et Toulouse Métropole.

- **Accompagner l'implantation des nouvelles résidences** par des actions de communication en direction du territoire accueillant (meilleure connaissance de ces structures et des publics accueillis) et des futurs résidents (connaissance du territoire) pour in fine favoriser l'acceptation des projets sur les territoires et l'inclusion sociale des publics :
  - Réaliser un guide pratique de l'implantation des résidences de logement ou d'hébergement des publics fragilisés/précarisés, à destination de l'ensemble des acteurs (communes, bailleurs sociaux, associations…) et visant à accompagner la mise en place des nouveaux projets (résidences sociales, résidences accueil…),
  - Développer un travail partenarial tout au long de la mise en œuvre du projet (de la conception à la gestion).

- **Accompagner la requalification des résidences existantes** (soit dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration, soit via les financements sur la réhabilitation énergétique du parc social), en profitant des travaux pour améliorer l'accessibilité des logements.

- **Mettre en place une veille sur le territoire de Toulouse Métropole pour anticiper les fins de conventionnement de résidences privées ou hôtelières** et permettre la captation de bâtis existants en vue de leur requalification et transformation en résidences de logement ou d'hébergement

- **Soutenir l'émergence de dispositifs alternatifs et innovants :**
  - Projets participatifs et coopératifs,
  - Projets favorisant la mixité des publics et des réponses sur une même résidence / un même site (ex : Résidences intergénérationnelles Habitat & Humanisme),
  - Utilisation temporaire des bâtiments inoccupés en attente du projet définitif pour le site (urbanisme transitoire), en concertation avec les territoires pour anticiper les besoins d'accompagnement,
  - Solutions modulaires d'hébergement, pour améliorer les conditions d'accueil lors de l'hébergement hivernal notamment,
  - Formes d'habitat alternatifs (ex : maison Paléficat avec l'Union Cépière Robert Monnier (UCRM), Hameau Toulousain) en proposant de petites unités (une dizaine de personnes) pour des publics spécifiques (personnes avec animaux, personnes âgées à la rue, personnes avec troubles de santé mentale…) ayant besoin d'accompagnement et pouvant fonctionner en autogestion.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Tout le territoire métropolitain.

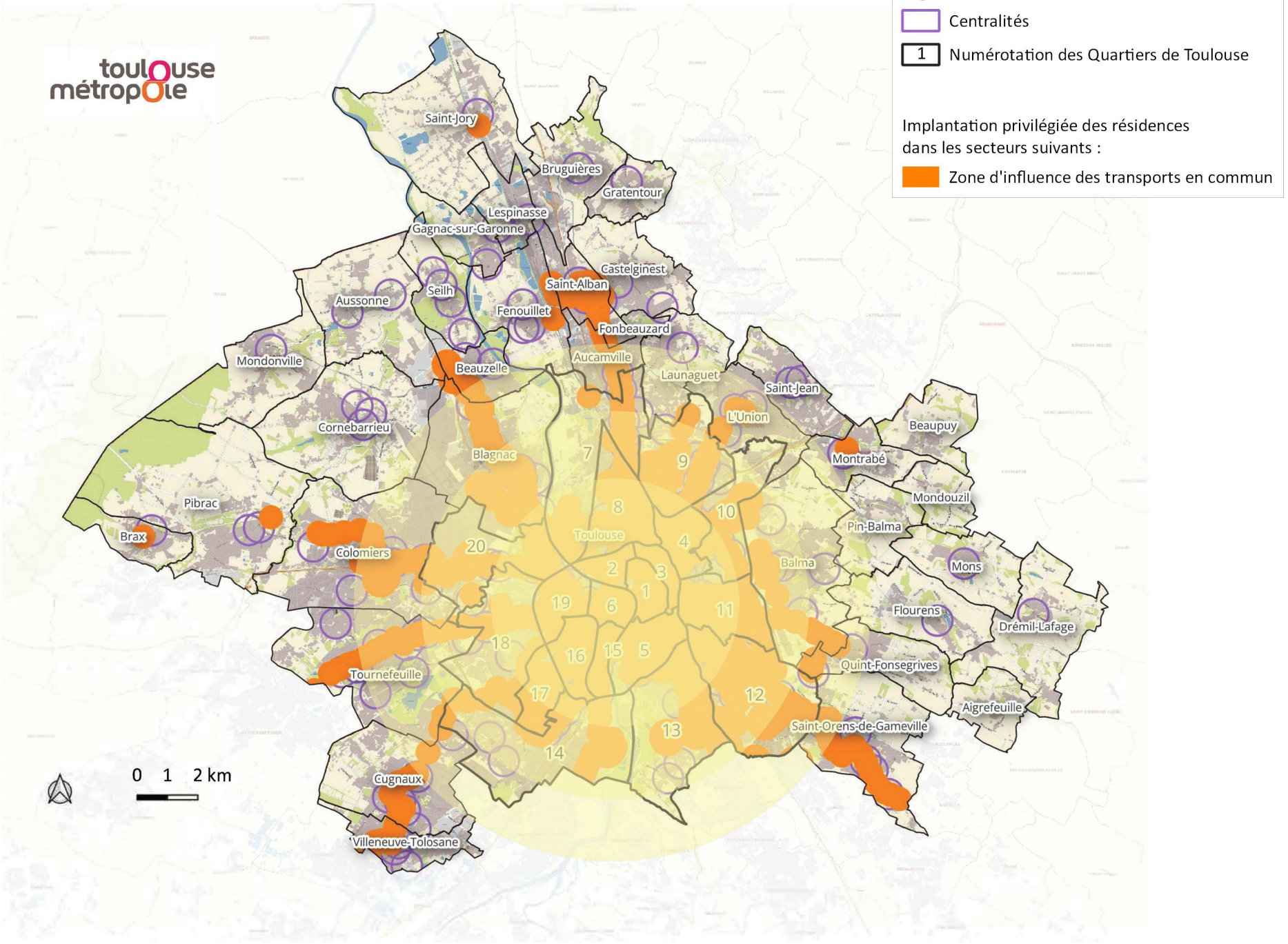
Les principes généraux relatifs à l'implantation de nouvelles résidences dédiées sont présentés dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.

La traduction spatiale des préconisations pour l'implantation des résidences dédiées aux personnes en situation de précarité est présentée dans la carte page suivante.

Toulouse et les communes de 1ère couronne sont identifiées comme secteur privilégié d'implantation des résidences. Cependant, lorsque le projet social le nécessite, la résidence pourra être implantée, avec l'accord de la commune, dans un territoire plus périphérique.

**Territorialisation de l'offre dédiée aux personnes en précarité**

POA Habitat 2025-2035



## PARTENAIRES

Services de l'État, Département de la Haute-Garonne, SIAO, associations d'insertion par le logement, partenaires médicaux-sociaux, bailleurs sociaux, gestionnaires de résidences dont associatifs, associations ou structures intervenant dans le champ de l'urbanisme transitoire.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Évolution de l'offre en résidences dédiées aux personnes en précarité : nombre de résidences et nombre de logements créés par type de résidence
- Rapport d'observation sociale du SIAO
- Bilan de la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord
- Nombre de demandes et d'attributions de logements aux publics prioritaires pour l'accès au logement social
- Rapport de la nuit de la soldarité

ACTION 14

# Accueil et habitat des gens du voyage

## CONTEXTE

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit que, dans chaque département, soit établi un Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV). Celui de la Haute-Garonne fait partie du Plan Habitat de la Haute-Garonne 2025 - 2030, piloté conjointement par l'État et le Conseil Départemental. Le SDAHGV 2025-2030 à été adopté en février 2025.

Ce schéma a constaté à la fois l'arrêt des créations d'équipements d'accueil et le fait que les aires existantes ont perdu leur vocation de passage en étant mobilisées au long cours par les mêmes familles. Elles s'y sont résidentialisées faute de solutions davantage adaptées aux besoins d'ancrage. Le processus de sédentarisation de fait sur les aires d'accueil est révélateur et nécessite que les réponses aux besoins de passage ET d'ancrage soient travaillées de concert. Aussi le schéma soutient la double ambition d'améliorer et de détendre les conditions d'accueil ainsi que de développer les réponses adaptées aux besoins d'ancrage.

La mise en œuvre du SDAHGV relève de la compétence des EPCI à fiscalité propre, notamment les métropoles, qui détiennent depuis le 1er janvier 2017, la compétence en matière de création, d'aménagement et de gestion des équipements d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Toulouse Métropole s'est engagée à répondre aux objectifs de ce schéma et de l'adapter au territoire avec la production d'un projet territorial, qui a été validé par le Conseil de métropole en octobre 2021, et complété en décembre 2024 par un programme de mise en conformité de Toulouse Métropole avec le SDAHGV.

La loi précitée prévoit que soit apportée une réponse visant à répondre à la liberté d'aller et venir et à l'aspiration des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes, y compris à l'occasion de leurs grands rassemblements traditionnels ou occasionnels. Dans ce cadre, le SDAHGV prescrit six aires de grand passage (AGP) sur le département, dont deux sur le territoire de Toulouse Métropole, contribuant également à limiter les installations illicites, sources de difficultés de coexistence avec les populations locales. Outre les AGP, la loi et le schéma départemental fixent un cadre et des obligations pour répondre aux besoins des gens du voyage en matière d'accueil permanent et d'habitat adapté (terrains locatifs familiaux, logements sociaux adaptés).

Toulouse Métropole compte 18 aires d'accueil, représentant 434 places, et 14 places d'ancrage sur son territoire, en y intégrant les places identifiées dans le Schéma comme devant être reconstituées et 1 aire de grands passages pérenne à Toulouse. Sur les 18 aires, deux sont situées à Toulouse pour 120 places. Parmi elles, treize aires sont conventionnées et perçoivent à ce titre l'aide à la gestion de l'Etat (ALT).

Le diagnostic social et territorial a mis en exergue, outre l'hyper-attractivité de la métropole toulousaine :
— Une production des aires d'accueil de passage à l'arrêt depuis plusieurs années et un volume cumulé de 182 places prescrites et non réalisées.
— Des aires d'accueil détournées de leur vocation de « passage » en raison de l'installation de ménages qui s'y sont sédentarisés faute de solutions plus adaptées à leurs besoins,
— Environ 300 à 400 caravanes circulant sur le territoire de la métropole et passant d'un stationnement illégal à un autre.

Le SDAHGV 2025-2030 a prescrit pour Toulouse Métropole :

- la réalisation de 268 places supplémentaires d'ici 2026, nécessitant :
  - d'identifier 202 places à créer. Au moins 50% de ces places doivent répondre au besoin d'ancrage et de sédentarisation, en prenant la forme soit de terrains familiaux, soit d'habitat social adapté à l'habitat mobile, financés de préférence en PLAI, dont chaque emplacement (pour 1 ménage) compte pour 2 places-caravanes.
  - de reconstituer 36 places vandalisées à Toulouse-La Mounède,
  - de reconstituer les 30 places de l'aire permanente d'accueil de Blagnac située en zone inondable.

- la réhabilitation de l'aire de Cugnaux et son extension de 8 à 12 places.

Il recommande en complément la création de 40 places d'ancrage supplémentaires correspondant aux communes qui ont franchi ou vont franchir le seuil des 5000 habitants.

12 communes sont concernées par des opérations de création de nouveaux équipements d'accueil ou d'habitat, dont 7 communes en situation de non-conformité (communes non conformes à la loi de 2000 qui impose un équipement obligatoire aux communes ayant franchi le seuil des 5 000 habitants ou communes ne respectant pas le volume des prescriptions faites par le schéma).

Par ailleurs, une aire de grand passage supplémentaire et de préférence pérenne doit être créée dans la métropole en dehors de Toulouse.

Les principes retenus par Toulouse Métropole dans son projet territorial pour mettre en œuvre ces prescriptions sont les suivants :
— Diversification des solutions, au regard de la présence des équipements actuels (il n'existe que des aires d'accueil dans la métropole) et de leurs modalités d'utilisation (« sédentarisation-résidentialisation » des aires d'accueil). Face à l'absence de solutions d'ancrage, le projet territorial promeut le développement de l'ancrage ;
— Rééquilibrage géographique de l'offre entre les communes de Toulouse Métropole. Dans cette perspective, les prescriptions du SDAHGV ont été territorialisées selon 5 secteurs. Les communes ont été réunies par secteur pour partager un état des lieux et faire émerger des propositions permettant de mettre en conformité leur secteur géographique avec les prescriptions formulées. Ce format a favorisé l'affirmation d'une dynamique commune sur cette politique métropolitaine ;
— Anticipation du franchissement du seuil des 5 000 habitants pour les communes concernées. Des communes n'ayant pas encore franchi ce seuil d'habitants se sont mobilisées sur la mise en œuvre des prescriptions du schéma, sans attendre que l'obligation légale ne leur soit imposée ;
— Création de nouvelles places dans le diffus, sur l'ensemble du territoire métropolitain, en évitant la construction de lotissements identifiés « Gens du voyage » ;
— Possibilité, pour les ménages séjournant dans la durée sur les aires d'accueil, d'accéder à des terrains familiaux ou des logements sociaux adaptés, selon des critères définis et dans le cadre d'une Commission d'attribution ;
— Reconstitution et réhabilitation de places existantes.

Une démarche de projet a été engagée depuis 2023 pour accompagner les communes dans l'identification des terrains et la mise en place des conditions de réalisation du projet territorial métropolitain en faveur des gens du voyage.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage sur le territoire de Toulouse Métropole dans le cadre d'une démarche de projet global.

- Développer les solutions d'ancrage à l'échelle de la métropole, notamment en créant des terrains familiaux locatifs, pour répondre aux besoins croissants de sédentarisation, d'une part et fluidifier les aires d'accueil permanentes, d'autre part.

- Réaliser une deuxième aire de grand passage pérenne en dehors de Toulouse et assurer la gestion de deux aires de grand passage pour permettre aux gens du voyage d'assurer dans de bonnes conditions le déroulement de leurs grands rassemblements.

- Assurer la gestion des aires d'accueil des gens du voyage afin de renforcer la qualité de l'accueil des résidents, en garantissant un lien privilégié entre Toulouse Métropole (compétence obligatoire) et les communes d'implantation des aires.

- Conduire les actions de réhabilitation des aires d'accueil programmées.

- Créer et garantir une bonne gestion des logements en habitat adapté, de manière différenciée selon les besoins des familles et groupes familiaux sédentarisés ou en perspective de sédentarisation.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Poursuivre la démarche de projet engagée en 2023 pour assurer la mise en conformité de la métropole avec le SDAHGV d'ici 2030, avec :

- Un pilotage structuré autour d'une équipe projet pluridisciplinaire (solidarité, habitat, foncier, urbanisme), qui s'appuie sur une revue de projet régulière et l'animation d'une dynamique partenariale associant pleinement les communes de Toulouse Métropole.

- Une priorité, compte tenu des tensions pour l'accès au foncier accentuées par la démarche de sobriété foncière qui préside à la mise en œuvre du ZAN : la déclinaison par commune du projet territorial métropolitain adopté en 2021, qui se traduit par :
  – l'identification d'emprises foncières, en lien avec les communes ;
  – l'analyse de leur compatibilité réglementaire au titre de l'urbanisme et le cas échéant, traduction dans le zonage du PLUi-H pour garantir leur faisabilité ;
  – le cas échéant, la conduite d'une démarche d'acquisition foncière

- Le financement par Toulouse Métropole de la réalisation des équipements d'accueil, de grands passages et des terrains familiaux

- L'aménagement : un mandat de maîtrise d'ouvrage délégué est à l'étude pour confier l'aménagement à un opérateur en capacité d'apporter l'ingénierie pluridisciplinaire nécessaire à la bonne conception des projets, dans leurs composantes tant technique que sociale,

- L'organisation d'un accompagnement à la réalisation des aires et des terrains familiaux ou logements adaptés, à l'attribution aux familles, à leur installation et à une appropriation durable et réussie, en lien avec la MOUS départementale.

- La création et la mise en service par Toulouse Métropole d'une aire de grand passage à Aussonne

Mettre à niveau l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage présentes sur le territoire de Toulouse Métropole.

Poursuivre l'harmonisation des modalités de gestion des aires d'accueil.

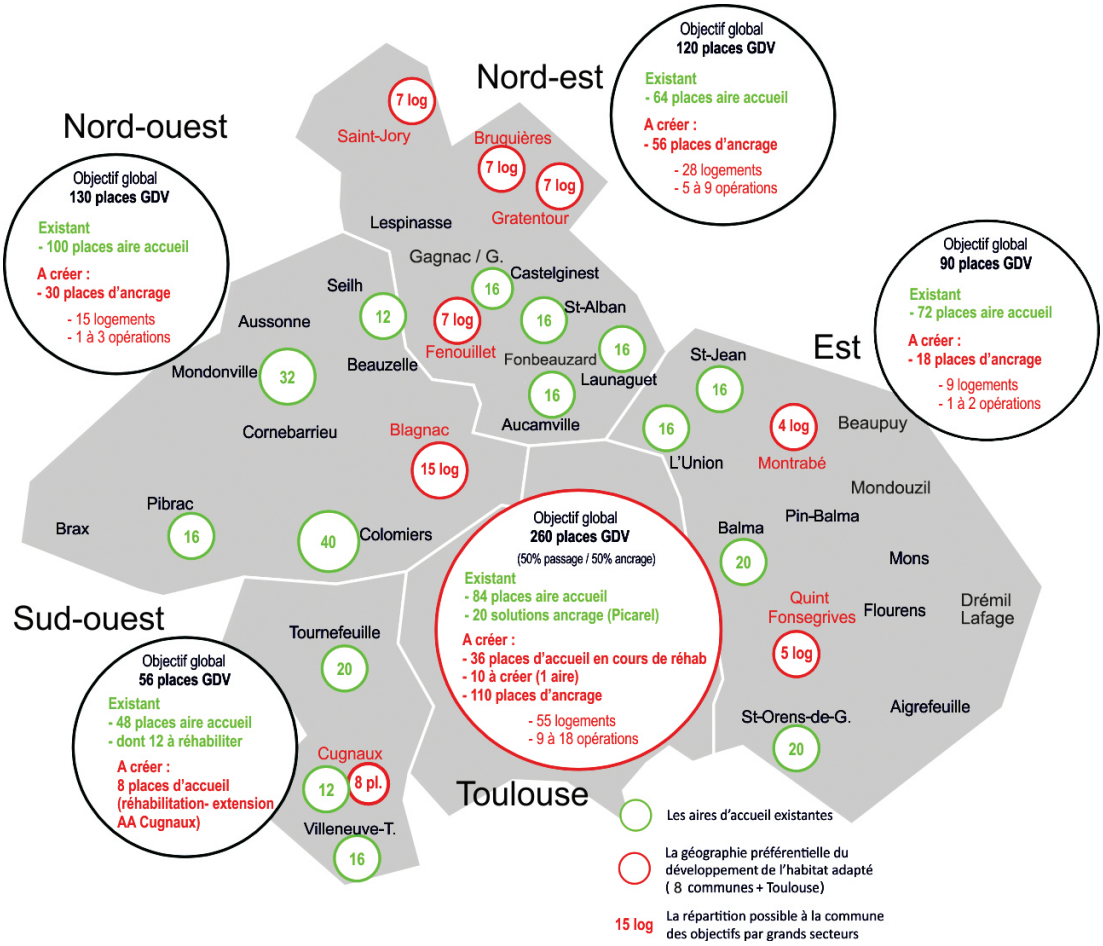
Consolider l'accompagnement social global des gens du voyage (accès aux droits, santé, scolarité...).

Repérer les modes de sédentarisation existants sur le territoire de Toulouse Métropole : terrains familiaux, habitat adapté, logement en locatif social ou privé.

Consolider les partenariats avec les acteurs concernés : Département, Direction départementale des territoires, Préfecture, associations représentatives des gens du voyage, opérateurs sociaux, associations spécialisées, prestataires gestionnaires d'aire d'accueil.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Les orientations par secteurs du projet territorial métropolitain pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage adopté en octobre 2021 :



## L'état d'avancement de la territorialisation du projet métropolitain :

| Commune | Prescription du SDAHGV faite à la commune | Projet territorial de TM délibéré en octobre 2021 | Maîtrise foncière : propriété de la parcelle identifiée | | Nombre de places prévisionnel |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | parcelle publique | parcelle privée | |
| **Toulouse** | 36 places à réhabiliter | **Toulouse**<br>36 places à réhabiliter<br>+ 120 places à créer | X | | Réhabilitation de 36 places d'accueil |
| **Toulouse** | 120 places à créer, hors places à réhabiliter | | | X | Création d'habitat adapté (16 places d'ancrage) |
| | | | X | | Extension de 10 places d'accueil |
| | | | recherche foncière en cours | recherche foncière en cours | Création de 31 places d'ancrage |
| | | | | X | Labellisation des logements existants en logements sociaux adaptés (6 places) |
| | | | X | | Extension à l'étude pour 8 places d'accueil |
| **Cornebarrieu** | - | **Secteur nord-ouest**<br>30 places à reconstituer | X | | Création de 25 places d'ancrage |
| **Pibrac** | - | | X | | Création de 8 places d'ancrage |
| **Aussonne** | - | | X | | Extension de 4 places d'accueil |
| **Blagnac** | 30 places à reconstituer | | | X | Terrains familiaux ou logements adaptés, phase 3 ZAC Andromède (à définir) |
| **Gratentour** | - | **Secteur nord-est**<br>56 places<br>Places fléchées :<br>14 à Gratentour<br>14 à Bruguières<br>14 à Fenouillet<br>14 à Saint-Jory | | X | Création de 8 places d'ancrage |
| **Bruguières** | + 20 places | | | X | Création de 20 places d'accueil |
| **Castelginest** | - | | X | | Extension : +10 places d'accueil |
| **Fenouillet** | 20 places | | | X | Création de 16 places d'accueil |
| **Saint-Jory** | 16 places | | | X | Création de 16 places d'accueil |
| **Tournefeuille** | - | **Secteur sud-ouest**<br>8 places fléchées à Cugnaux | X | | Labellisation des terrains familiaux locatifs existant (8 places) |
| **Cugnaux** | 8 places | | X | | Création de 8 places d'ancrage |
| **Quint-Fonsegrives** | 18 places | **Secteur est**<br>Places fléchées :<br>10 à Quint<br>8 à Montrabé | | X | Création de 18 places d'ancrage |

## PARTENAIRES

Etat, CD31, associations représentatives des gens du voyage, opérateurs HLM, aménageurs (Europolia...), associations spécialisées, prestataires gestionnaires d'aire d'accueil.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre et localisation des places d'accueil et d'ancrage non réalisées, reconstituées, créées, réhabilitées
- Nombre de places d'accueil résidentialisées dans les aires d'accueil
- Nombre de places dans les aires d'accueil ayant retrouvé leur vocation de passage

ACTION 15

# Mieux organiser la mixité sociale

## CONTEXTE

L'attractivité de la métropole toulousaine ne doit pas faire oublier la tendance spontanée à la spécialisation des communes et des quartiers qui fragilisent le vivre ensemble et la solidarité intercommunale. L'ambition de mixité sociale, pour être opérationnelle, doit être envisagée et partagée à l'échelle métropolitaine et déclinée à toutes les échelles : communes, quartiers, jusqu'au palier... Elle se traduit en particulier dans chacune des feuilles de route communales qui fixent des objectifs précis en la matière et en assurent la faisabilité opérationnelle.

Les leviers d'action relèvent de tous les domaines de l'action publique en matière de logement et d'aménagement urbain, pour tous les types de quartiers (quartiers d'habitat social, quartiers centraux, quartiers résidentiels et pavillonnaires, quartiers d'extension ou en renouvellement urbain...) : en créant les conditions d'une diversité sociale dans la programmation du logement et des opérations d'aménagement, dans les actions globales de requalification des quartiers urbains au titre de la politique de la ville, dans la recherche d'équilibre de l'occupation sociale grâce aux politiques d'attribution des logements sociaux, tout en assurant le droit au logement des publics ultra-prioritaires et prioritaires, notamment ceux repérés par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le dispositif Droit au logement opposable (DALO).

Les lois Egalité et citoyenneté en 2017, Elan en 2018, puis 3DS en 2022 ont renforcé le rôle des EPCI en matière de politique d'attribution des logements sociaux, par l'obligation d'élaborer une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et de mettre en place une gestion en flux des logements locatifs sociaux réservés sur le territoire métropolitain.

Toulouse Métropole a mis en place en 2017 sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), approuvé en 2019 son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et en 2020, sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). En 2022, son système de cotation de la demande de logements sociaux a été approuvé. Quant à la gestion en flux des contingents réservataires, elle est effective depuis le 1er janvier  2024.

Le Contrat de ville signé en 2015 avait identifié 16 quartiers prioritaires répartis dans 4 communes de Toulouse Métropole, 56% des logements de ces quartiers relevant du parc social. Le Contrat de ville 2024-2030 signé en avril 2024 s'appuie sur une géographie prioritaire actualisée qui concerne aussi 16 quartiers et 4 communes (12 à Toulouse, 2 à Colomiers, 1 à Blagnac et 1 à Cugnaux) logeant 9% des habitants de la métropole.

Le Programme de renouvellement urbain (PNRU) a été conduit depuis 2003 sur trois quartiers toulousains (Empalot, Les Izards et Grand Mirail). En 2014, deux nouveaux territoires de projet (les quartiers Trois cocus - La Vache à Toulouse et Val d'Aran – Fenassiers - Bel Air - Poitou à Colomiers) sont entrés dans la géographie prioritaire. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) signé en 2019 et dont la mise en œuvre opérationnelle est prévue jusqu'en 2030, s'attache à concrétiser la diversification et la requalification durable de l'offre de logements et des quartiers prioritaires, ainsi que le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux avec le reste de la métropole. L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des quartiers inscrits dans la politique de la ville (QPV) et d'y développer la mixité tout en confortant une dimension résidentielle.

Dans les QPV faisant l'objet d'un programme de renouvellement au titre du NPNRU, les orientations en matière de programmation habitat poussent, au regard du projet de renouvellement urbain, à reconstruire sur site au maximum 30 % de l'offre sociale démolie, l'objectif étant de passer à la fin du projet de renouvellement, en deçà de 50 % de logement en locatif social à l'échelle de chaque QPV ANRU. L'objectif est également d'augmenter la part de propriétaires occupants par de l'accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien avec des formes urbaines répondant à la demande de la clientèle toulousaine.

Pour la commune de Toulouse, le programme de démolition concerne 2 487 logements sociaux à échéance 2030 dont 687 démolis au 31 décembre 2023. Le nombre de logements reconstruits sera équivalent au nombre de logements démolis. A cette date, 1 149 logements ont été identifiés pour la reconstitution de l'offre dont 1 495 en dehors des quartiers de la politique de la ville. Par ailleurs, 2 246 logements sociaux sont prévus à la réhabilitation dont 587 réhabilitations terminées.

Pour la commune de Colomiers, 134 logements sociaux ont été démolis dans le cadre de la convention du NPNRU, avec un ratio de reconstitution en locatif social équivalent, majoritairement hors QPV. Au 31 décembre 2023, 44 logements sociaux ont été reconstruits en dehors du quartier politique de la ville et 90 logements restent à reconstruire, dont 60 logements en dehors du quartier de la politique de la ville. Par ailleurs, 208 logements sociaux ont été réhabilités et 87 logements sociaux seront réhabilités à échéance 2030.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

Afin d'assurer un développement équilibré de son territoire et de maintenir son attractivité, Toulouse Métropole souhaite améliorer les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement, le devenir des quartiers en renouvellement urbain, faciliter et fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social.

### Créer les conditions de la mixité sociale à l'échelle de la Métropole

- S'appuyer sur la forte attractivité de Toulouse Métropole pour générer dans les quartiers nouveaux une offre suffisamment diversifiée permettant une mixité sociale et générationnelle, et un développement plus équilibré de la métropole.
- Dans les quartiers existants, préserver la mixité sociale là où elle existe (faubourgs notamment, certains quartiers anciens) et la renforcer dans les secteurs plus spécialisés.
- Poursuivre la requalification des grands quartiers d'habitat social pour y attirer de nouveaux habitants et recréer les conditions d'un vivre ensemble.
- Rendre possibles et plus fluides des itinéraires résidentiels entre les quartiers ou les parcs de logements de la métropole toulousaine, en s'appuyant sur le système de cotation de la demande, la Convention Intercommunale d'Attribution et la convention de gestion en flux des réservations.
- Renforcer les solidarités entre les communes et entre les quartiers.

### Reloger les habitants des QPV dont le logement doit être démoli

- Proposer des solutions de relogement aux ménages dont le logement doit être démoli (dans le cadre de l'ANRU ou hors ANRU), qui répondent aux attentes et aux capacités financières des ménages et ce, à l'échelle de la métropole, pour permettre aux ménages des QPV d'accéder à une mobilité résidentielle choisie.
- Renforcer le dispositif inter bailleurs existant pour les relogements ANRU, afin de répondre au mieux aux souhaits des ménages à reloger.
- Veiller au respect du planning prévisionnel de relogement/démolition fixé par la convention NPNRU.
- Produire des logements, notamment des grands logements, adaptés pour les ménages en difficulté d'intégration à leur environnement.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Créer les conditions de la mixité sociale à l'échelle de la Métropole

- Mettre en œuvre la convention du Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain, notamment les opérations de relogement, démolition et réhabilitation.
- Produire l'offre à bas loyers en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- Élaborer une charte de mixité en partenariat avec les promoteurs privés et les opérateurs sociaux.
- Inscrire des objectifs de mixité dans les cahiers des charges des aménageurs, pour les opérations publiques d'aménagement et opérations privées d'envergure.
- Diversifier l'offre de logements par des acquisitions-améliorations d'immeubles en partenariat avec les bailleurs sociaux.
- Produire une offre diversifiée (accession à la propriété, loyers libres, accession sociale) dans les quartiers de la politique de la ville.

### Améliorer les conditions d'attributions des logements sociaux et l'information des demandeurs

- Assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des engagements contractuels du PPGDID, de la CIA, du système de cotation, de la convention de gestion en flux et des accords de gestion dans le cadre des instances de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Préparer en concertation avec l'ensemble des partenaires du logement, les avenants et les renouvellements des différentes conventions en tenant compte des bilans.

### Reloger les habitants des QPV dont le logement doit être démoli

- S'appuyer sur le volet habitat social de la stratégie foncière pour favoriser la reconstitution de logements sociaux hors QPV adaptés aux besoins des familles (à la fois dans le neuf et l'existant), veille via les DIA sur les quartiers, recherche par les opérateurs sociaux de sites potentiels de reconstruction en diffus, mise à disposition de foncier par la collectivité à destination des bailleurs sociaux
- Mettre en œuvre la charte de relogement annexée à la convention NPNRU et veiller à l'atteinte de ces objectifs de relogement hors QPV, de relogement dans le neuf et de maitrise du Reste à Charge des ménages concernées.
- Mettre en œuvre la MOUS Inter bailleurs notifiée en juin 2023, pour favoriser le relogement des ménages ANRU par l'inter bailleurs.
- Mobiliser les financements spécifiques (PLAI « adapté » ou PLAI « ressources ») et définir les règles pour la production de logements appropriés aux ménages en difficulté d'adaptation.
- Promouvoir le financement majoré de Toulouse Métropole à la construction de grands logements en PLAI (T5 et +).

- Travailler sur des critères précis pour mieux cibler la production de grands logements : réfléchir très en amont dès la conception, à la localisation, à la forme, au niveau d'équipement des logements (ex : chauffage collectif ou individuel) et au type de charges qui leur seront associées ; concevoir des grands logements modulables et prenant en compte le mode vie des ménages ; réfléchir à la répartition des typologies au sein d'un immeuble pour favoriser le relogement de très grandes familles (ex : T3 + T4 contigus qui communiquent) ; développer en pied d'immeuble de logements familiaux T5 avec entrée séparée (et jardin privatif si possible) en locatif social (ou accession sociale) ; prendre en compte, lors du choix de localisation, du niveau de service disponible pour les familles, ou travailler avec les communes pour permettre le développement de certains services.

- Soutenir l'accession sociale à la propriété pour les ménages qui en ont les capacités.

- Mobiliser la bonification de l'aide à la pierre pour minoration de loyers, afin de favoriser le relogement des ménages hors QPV.

- Suivre la mise en œuvre des objectifs de relogement des ménages issus des QPV prévus dans la CIA.

- Mobiliser les dispositifs d'accompagnement social des familles, avant et après relogement (MOUS Interbailleurs, FSL, bailleurs sociaux, ...)

Le programme d'actions et les modalités de mise en œuvre du renouvellement urbain sont pilotés et suivis par un comité de pilotage et un groupe d'orientation ad hoc, auxquels participent les services de l'État.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Tout le territoire métropolitain, dont les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## PARTENAIRES

État, Département de la Haute-Garonne, opérateurs sociaux, USH 31, promoteurs privés, Action Logement, associations de locataires, associations d'insertion par le logement.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

**En cohérence avec le suivi de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) :**

- Nombre et taux de logements sociaux (dont très sociaux) par commune et par quartier
- Population des communes et des quartiers selon leurs ressources, leur lien à l'emploi, la taille des ménages
- Nombre et caractérisation (profil des ménages et des logements) des demandes et attributions de logements sociaux
- Répartition géographique et par bailleurs des attributions des logements
- Nombre de ménages attributaires de logements sociaux selon les seuils d'attribution fixés par la Loi Egalité et Citoyenneté ou ajustés en fonction de l'état des lieux et de la capacité d'accueil des quartiers et communes
- Nombre et caractérisation des ménages relogés, issus des opérations de déconstruction-reconstruction, dont ménages en difficulté d'insertion
- Niveau de « reste à vivre » par unité de consommation et nouveaux loyers des ménages relogés
- Localisation et taille des logements proposés en relogement
- Nombre, caractérisation et statut d'occupation des nouveaux ménages accueillis dans les opérations de renouvellement urbain

ACTION 16

# Mettre en œuvre les engagements de la Conférence Intercommunale du Logement en mobilisant notamment le Fonds de Solidarité Logement

## CONTEXTE

Les lois ALUR et Égalité et Citoyenneté ont introduit, pour les EPCI et notamment les métropoles, l'obligation de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (PPGDID), dont l'objectif majeur est de définir les orientations et actions permettant d'assurer la gestion partagée et transparente des demandes de logement social et la bonne information des demandeurs de logements sociaux sur l'avancement de leur demande. Les lois Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) en 2018 et Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (3DS) en 2022 ont renforcé le rôle des intercommunalités en matière de politique d'attribution des logements sociaux en fixant l'obligation d'élaborer une Convention intercommunale d'attribution (CIA) et de mettre en place la gestion en flux des contingents réservataires de logements sociaux sur leur territoire.

Conformément à la législation, Toulouse Métropole a mis en place sa Conférence intercommunale du logement (CIL) en 2017. Le PPGDID et le document cadre d'orientation sur les attributions ont été validés en 2019.

Le PPGDID s'articule autour de 3 axes principaux :
— Assurer une plus grande transparence et une meilleure lisibilité des parcours résidentiels : il définit le système d'enregistrement de la demande et l'organisation du service d'accueil ;
— Assurer une meilleure efficacité et une plus grande équité dans le traitement des demandes et dans le système d'attribution : il fait état des dispositifs d'accompagnement existant et définit la politique des mutations pour le territoire ;
— Assurer le suivi et l'évaluation du plan : il définit les instances et les modalités de suivi de la mise en œuvre.

Conformément à la législation, ce document a fait l'objet d'une première révision, validée en octobre 2022, permettant de mettre à jour les évolutions concernant l'organisation du service d'accueil et d'enregistrement et introduisant la mise en place du système de cotation de la demande de logement social. Opérationnel à compter du 1er janvier 2024, il constitue une aide à la désignation des candidats pour les commissions d'attribution des bailleurs sociaux.

Le document cadre d'orientation sur les attributions s'articule autour de 4 grands axes :
— Mieux repérer les fragilités territoriales et définir une stratégie commune pour rééquilibrer les attributions et l'occupation sociale ;
— Mieux accueillir les publics fragiles ;
— Favoriser les mutations et fluidifier les parcours résidentiels ;
— Renforcer l'offre à bas loyer en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ce document cadre a été décliné dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA) validée en 2020. Ce document contractuel, signé par l'État, Toulouse Métropole, les 37 communes de l'agglomération, le Conseil départemental, Action Logement et les bailleurs sociaux du territoire, engage l'ensemble des partenaires du logement pour la période 2019-2025 à contribuer à la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs sur lesquels ils se sont accordés. Ainsi, les acteurs du logement ont pris 5 engagements :

- Appliquer les règles d'attribution au regard des fragilités constatées afin de rééquilibrer l'occupation sociale. Ces règles s'appuient sur une analyse de l'occupation sociale du parc de logements sociaux et du parc privé permettant de définir le potentiel d'accueil de chaque commune et des quartiers de Toulouse.

- Accueillir les publics fragiles et prioritaires de la métropole. Il s'agit de faciliter l'accueil des publics prioritaires au titre du DALO, du PDALHPD, des opérations de relogement liées au démolitions ANRU, hors ANRU et des copropriétés dégradées. L'objectif quantitatif d'accueil des publics prioritaires est cohérent avec ceux de l'Accord Collectif Départemental (ACD) pour les périodes 2019-2021 et 2022-2024. Il implique de consacrer 37,5 % des attributions aux publics prioritaires et que chaque réservataire y contribue à hauteur de 25 % de son propre contingent réservataire. De même, une attention particulière concerne les ménages du premier quartile de ressources : 25 % des attributions, suivies de baux signés, réalisées en dehors des QPV, doivent être consacrées au relogement des ménages du 1er quartile de ressources et aux relogements ANRU. Un objectif minimum de 50 % des attributions en quartier prioritaire, doivent être consacrées aux demandeurs de trois autres quartiles de ressources.
  Il devra faire l'objet d'un avenant pour la prochaine période triennale. Par ailleurs, l'objectif quantitatif fixé à chaque bailleur social est recalculé chaque année en fonction des nouvelles livraisons et du taux de rotation.

- Favoriser les mutations et fluidifier les parcours résidentiels : 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux mutations. Par ailleurs, une analyse plus approfondie des situations les plus complexes a été engagée afin de trouver des solutions de relogement dans le cadre de l'interbailleurs.

- Renforcer l'offre de logements à bas loyers sur la métropole : cet objectif s'appuie sur la stratégie foncière de Toulouse Métropole, mais aussi sur des aides financières soutenant la production de logements, notamment des grands logements en PLAI.

- Participer et contribuer aux instances de pilotage et d'évaluation. Une commission de coordination, se réunissant 2 fois par an, a été mise en place et permet d'examiner les bilans et de proposer des réorientations si nécessaire.

La réforme de la politique d'attribution des logements sociaux s'est poursuivie en 2023 avec la mise en place de la gestion en flux effective à compter de janvier 2024.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2017, et conformément à la loi NOTRe, Toulouse Métropole a pris la compétence du Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour son territoire. Ce fonds a pour objet de venir en aide à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison, notamment, de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, afin qu'elle accède ou se maintienne dans un logement indépendant et adapté à sa situation familiale et financière et dispose de la fourniture d'énergie, d'eau et d'accès au numérique. Les conditions et modalités d'attribution des aides financières et des mesures d'accompagnement social sont définies dans un règlement intérieur, commun au département de Haute-Garonne et à Toulouse Métropole, et permettant de soutenir, entre autres, les ménages prioritaires au titre du PDALHPD.

Le règlement initial a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis 2017 :

**Avril 2019 :**

Approbation de la première modification portant sur les plafonds de ressources, qui n'avaient pas été modifiés depuis 2014 et qui ne correspondaient plus à la réalité des situations, et sur le taux d'effort qui a été aligné avec celui utilisé par les bailleurs sociaux au moment des attributions de logement (le taux d'effort ne devra pas dépasser 33 % ou 40 % si le chauffage est inclus dans les charges).

**Décembre 2020 :**

Afin de venir en soutien aux étudiants en situation de précarité du fait des conséquences de la crise sanitaire, cet avenant a permis d'ouvrir, à titre dérogatoire, les aides du FSL aux étudiants.

**Février 2021 :**

Dans le cadre de la réorganisation du service public de l'eau, les négociations portant sur les contributions financières de Veolia et SETOM, ont permis de revoir les aides financières pour la paiement des factures d'eau. Ainsi, l'aide financière aux ménages a pu intégrer le paiement de la facture d'assainissement également.

**14 octobre 2021 :**

Dans un contexte de crise sanitaire et économique générant une hausse des impayés de loyers, un nouvel avenant au règlement intérieur a permis de mettre en place un dispositif temporaire d'aide financière pour le maintien dans le logement (suppression de la condition de reprise du paiement du loyer, hausse du plafond de ressources, aide intégralement sous forme de subvention).

**22 juin 2023 :**

Dans un souci de mise en cohérence des objectifs du PDALHPD et de la CIL, de la mise en œuvre du Plan logement d'abord, mais aussi des enseignements issus des bilans annuels, une révision en profondeur du règlement intérieur a été menée en réponse à l'évolution des besoins sociaux. Le nouveau règlement, co-rédigé par Toulouse Métropole et le Département, en vigueur depuis le 1er juillet 2023, aligne le plafond de ressources sur le seuil de pauvreté augmentant ainsi l'assiette des ménages éligibles, et intègre de nouveaux publics : étudiants n'occupant pas un logement CROUS, propriétaires occupants, gens du voyage sur les aires d'acceuil soumis à la facturation au réél. Il créé une nouvelle aide pour contribuer à l'accès aux services numériques nécessaires aux démarches d'insertion sociale et professionnelle et offre de nouveaux dispositifs d'accompagnement social pour soutenir la mise en oeuvre du Plan de Logement d'abord. Il réaffirme également le principe de subsidiarité du FSL par rapport aux aides de droit commun.

Les évolutions concernant les dispositifs d'accompagnement social entérinent la démarche de mise en place, à titre expérimental dans le cadre du Logement d'abord, d'une plateforme d'accompagnement pluridisciplinaire (parentalité, insertion professionnelle, psychosocial…) réunissant plusieurs partenaires.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Poursuivre la mise en œuvre du PPGDID : faire vivre les lieux d'accueil, poursuivre la mise en œuvre de la cotation de la demande.
- Poursuivre la mise en œuvre de la CIA.
- Poursuivre la mise en œuvre la convention de gestion en flux des contingents réservataires.
- Poursuivre la mise en application du règlement intérieur du FSL.
- Structurer la communication autour de la demande de logement social, de la cotation, du processus d'attribution des logements sociaux, des aides du FSL : mise à jour du site internet, plaquettes d'information, foire aux questions, sessions d'information et de formation…

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Former les agents d'accueil et travailleurs sociaux des 65 lieux d'accueil de Toulouse Métropole

Organiser 4 sessions de formation par an, chacune pouvant accueillir 50 à 60 participants afin de consolider le réseau des professionnels (CCAS, Maisons des Solidarités, bailleurs sociaux, communes, associations). Ces formations abordent plusieurs thématiques : les fondamentaux du logement social, la priorisation, la cotation de la demande, le demandeur en situation de handicap, le traitement de la demande pour les personnes victimes de violence. D'autres thématiques pourraient être abordées en fonction des besoins des acteurs du territoire et en lien avec les évolutions législatives.

### Faire vivre les instances de pilotage de la CIL

Séance plénière annuelle de la CIL, commissions de coordination, comité technique, groupes de travail thématiques qui ont pour mission d'assurer le suivi de la mise en œuvre, d'effectuer l'analyse des données, de dresser des bilans quantitatifs et qualitatifs, de proposer des modifications et ajustements nécessaires pour l'atteinte des objectifs de la CIA et de la convention de gestion en flux.

### Animer l'observatoire des demandes de logement social, des attributions et du potentiel d'accueil du territoire

Analyse par l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT) des données extraites du fichier partagé géré par l'association territoires logement et analyse sociale (ATLAS) afin de continuer à améliorer la connaissance concernant les demandes et les attributions de logements sociaux et d'adapter la production à la réalité des besoins, des données de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) et des données concernant l'occupation du parc privé, afin d'ajuster les objectifs de mixité et d'équilibre de peuplement.

### Assurer le suivi du FSL

Analyse des données, réalisation des bilans quantitatifs et qualitatifs, modifications et ajustements nécessaires pour répondre aux évolutions du contexte, des besoins des usagers et des partenaires contribuant à l'accès et au maintien dans le logement sur le territoire.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Tout le territoire métropolitain.

## PARTENAIRES

État, Département de la Haute-Garonne, opérateurs sociaux, HSOccitanie, promoteurs privés, Action Logement, associations de locataires, associations d'insertion par le logement.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Demandes et attributions de logements sociaux (caractéristiques des demandeurs et des attributaires)

- Bilan annuel de la CIA
  - Nombre d'attributions dont familles, étudiants et seniors
  - Pourcentage de satisfaction et délai moyen d'attente par typologie
  - Composition familiale et ressources des attributaires et types de logements attribués (neuf ou ancien)
  - Nombre d'attributions faites aux personnes en situation de handicap, en QPV et hors QPV
  - Nombre d'entrées dans les lieux pour les publics prioritaires dont ANRU
  - Bilan des relogements par réservataire
  - Caractéristiques des attributaires prioritaires
  - Nombre d'attributions et caractéristiques des attributaires par mutation (interne, inter-bailleurs) ; nombre de mutations nécessitant un bien spécifique
  - Nombre de logements HLM vendus
  - Nombre de logements programmés, dont PLAI familiaux et adaptés.

- Bilan annuel de la gestion en flux

- Nombre de logements proposés par typologie (taille et niveau de loyer PLAI, PLUS et PLS), nombre d'entrées dans les lieux

- Bilan annuel du FSL

ACTION 17

# Organiser la gouvernance du volet habitat du PLUi-H pour garantir son opérationnalité

## CONTEXTE

Depuis l'élaboration du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en 1995 à la suite de la création du District du Grand Toulouse, deux PLH successifs ont permis de construire et animer une politique intercommunale de l'habitat partagée par l'ensemble des communes, dont le périmètre a peu à peu évolué jusqu'à celui de Toulouse Métropole en 2014. L'animation et le pilotage de cette politique sont conduits par Toulouse Métropole, en étroite collaboration avec les communes, seule ou en lien avec l'Etat.

Le dernier PLH approuvé venant à son terme au 31/12/2015 avait été prorogé et modifié dans l'attente de l'entrée en vigueur du premier PLUi-H, approuvé en 2019, qui avait permis d'intégrer le PLH au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Son annulation par le Tribunal Administratif de Toulouse en 2021, a entrainé l'annulation de son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) valant PLH, sans retour possible au PLH antérieur, lequel n'était plus prorogeable. Dans l'attente d'un nouveau PLUi-H et pour maintenir l'ambition métropolitaine sur l'habitat, Toulouse Métropole a adopté un Pacte métropolitain pour l'habitat le 14 octobre 2021.

En dépit de cette situation qui a fragilisé les conditions de pilotage de la politique métropolitaine de l'habitat, depuis la création de Toulouse Métropole en 2014, l'intégration de la politique sociale du logement dans la politique de l'habitat (transfert des compétences FSL, gens du voyage, mise en place de la Conférence intercommunale du logement…) et de la politique métropolitaine de l'habitat au PLU intercommunal ont enrichi et renforcé la dimension intégratrice de cette politique publique.

De plus, le rôle et les responsabilités de Toulouse Métropole dans la politique locale de l'habitat et du logement se sont accrus avec des compétences élargies : une implication croissante dans les politiques de renouvellement urbain et les politiques sociales du logement (attribution des logements sociaux, lutte contre le sans abrisme…) et l'exercice, depuis 2005, de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah en faveur de la production de logements sociaux, de places d'hébergement, de logements en accession sociale à la propriété et de la réhabilitation des logements privés.

La profonde crise du logement que traverse la France, à laquelle l'agglomération de Toulouse n'échappe pas, les enjeux de plus en plus complexes et interdépendants auxquels cette politique doit apporter des solutions, ont considérablement renforcé la nécessité d'améliorer l'organisation de la gouvernance de la politique métropolitaine de l'habitat et du logement.

C'est un domaine dans lesquels les compétences sont partagées et où la réussite de l'action publique dépend de sa capacité à mobiliser et accompagner efficacement l'action de nombreux acteurs (institutions publiques, financeurs, opérateurs, associations …). En particulier, le pilotage de la politique métropolitaine de l'habitat se mène en co-construction permanente avec chacune des communes et passe par un accompagnement très régulier des communes dans la mise en œuvre de leur feuille de route communale.

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Renforcer la capacité d'un pilotage affirmé et reconnu par Toulouse Métropole de la politique métropolitaine de l'habitat et du logement au service de la réussite de cette politique.

- Veiller à l'articulation entre les instances du PLUi-H et l'ensemble des lieux de pilotage thématiques (CIL, Comité responsable du PDALHPD, du NPNRU, du Contrat de Ville, de la Maison de l'Energie…) et territoriaux (comités de pilotage des dispositifs territoriaux…) de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et du logement.

- Assurer un rôle d'ensemblier des politiques locales de l'habitat en organisant des temps de rencontre et de débat avec les acteurs institutionnels et locaux autour des grandes thématiques structurantes du PLUi-H et de son POA pour l'habitat.

- Poursuivre l'accompagnement des communes à la mise en œuvre de leur feuille de route et du programme d'action sur leur territoire, particulièrement les plus petites communes qui ne disposent pas de services dédiés.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

**Mettre en place et animer une Conférence métropolitaine de l'habitat, chargée de :**

- Piloter la mise en œuvre du POA pour l'habitat

- Renforcer le lien et la transversalité entre les instances de pilotage thématiques et territoriales qui interviennent sur l'habitat et ont fortement évolué ces dernières années :
  - Les instances de pilotage du PLUi-H (comité de pilotage, séminaire réunissant l'ensemble des maires, groupe de travail technique avec les services techniques des communes) ont pris le relais du comité de pilotage du PLH, et sont les lieux de dialogue entre Toulouse métropole et les communes ;
  - Les instances de pilotage de la politique des attributions des logements sociaux : Conférence intercommunale du logement (CIL) et instances liées, notamment commission de coordination des attributions et commissions inter-bailleurs ;
  - Les instances de coordination entre Toulouse Métropole et l'Etat pour le suivi de la délégation des aides à la pierre : commission locale pour l'amélioration de l'habitat (CLAH), bilatérales DDT31 – Direction Habitat Opérations Foncières de Toulouse Métropole (DHOF), instances animées par la DREAL ;
  - Les instances de pilotage de la stratégie foncière : COSUI stratégie foncière ;
  - Les instances de travail avec les opérateurs de la production du logement : Comité de suivi du logement social, Groupe de travail avec les professionnels de l'immobilier (GTPI) ;
  - Les instances de pilotage des dispositifs d'action sur le parc privé : Pacte Territorial France Renov', Plan initiative Copropriétés, instances de pilotage de la Maison de l'énergie ;
  - Les instances de pilotage des dispositifs de renouvellement urbain (revue de projets ANRU, Comité de pilotage du contrat de ville et Comité de pilotage renouvellement urbain…) ;
  - Les instances de pilotage des politiques sociales du logement : instances du plan Logement d'Abord, Comité de pilotage gens du voyage…

- D'organiser le débat métropolitain sur les questions d'habitat et de foncier et les sujets liés (mobilités, climat, évolutions socio-démographiques…) de manière à nourrir la réflexion collective et à faire vivre les synergies entre acteurs. Cette conférence permettra ainsi de partager :
  - Le bilan annuel de la politique métropolitaine de l'habitat,
  - Les études et analyses issues de l'observatoire habitat foncier.

**Poursuivre l'appui technique aux communes** dans la mise en œuvre de la feuille de route communale sur leur territoire, dans la continuité de ce qui a été engagé dans le précédent PLH. Cet accompagnement est particulièrement marqué pour le suivi de la production des logements sociaux. Toulouse Métropole, en tant que délégataire des aides à la pierre, conduit un travail de suivi de la programmation et accompagne chaque commune dans sa production de logements sociaux ainsi que dans l'atteinte des objectifs SRU assignés par l'État. A cet égard, le travail d'accompagnement est renforcé auprès des communes en fort retard SRU, grâce notamment à la mise en œuvre sur ces communes d'une stratégie foncière dédiée à l'habitat adaptée.

Organiser, avec le soutien des services de l'Etat, **une mise en place de la délégation de gestion des aides à la pierre de type 3** intégrant aux services de Toulouse Métropole l'instruction et la gestion financière de la délégation ;

Etudier l'opportunité d'une prise en charge par Toulouse Métropole de la **compétence d'Autorité Organisatrice de l'Habitat** en fonction de l'évolution du contexte réglementaire national.

## MOYENS FINANCIERS AFFECTÉS AU PROGRAMME D'ACTION

**Budget prévisionnel affecté par Toulouse Métropole à la mise en œuvre de la politique métropolitaine de l'habitat pour la période 2024 – 2026**
(hors comptabilisation des ETP mobilisés par Toulouse Métropole en interne)

| | Budget prévisionnel d'investissement 2024 – 2026 (en M€) | Budget prévisionnel de fonctionnement 2024 – 2026 (en M€) |
|---|---|---|
| Stratégie foncière – volet habitat | 8 | |
| Rénovation des logements privés | 39,7 | |
| Réhabilitation des logements locatifs sociaux hors NPNRU | 9 | |
| Démolition, réhabilitation, résidentialisation de logements sociaux, relogements dans le cadre du NPNRU | 14,5 | 0,186 |
| Production de logements locatifs sociaux, dont reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU | 57 | |
| Accueil et habitat des gens du voyage | 5,7 | 5,475 |
| Fonds de solidarité logement (FSL) : prêts et subventions aux personnes, mesures d'accompagnement social, subventions aux associations et intermédiation locative | 4,2 | 12,045 |
| Animation, formation, conseil, observation | | 1 |
| **Total Toulouse Métropole 2024 – 2026 = 156,81 M€** | **138,1** | **18,706** |
| soit 52,27 M€ par an | soit 46,03 M€ par an | soit 6,24 M€ par an |

# PARTENAIRES

Communes, Etat, Département, Région, USH, CDC, associations, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs et aménageurs, fédérations professionnelles regroupant les acteurs de l'habitat et du logement, représentants des usagers, prestataires, AUAT, monde de la recherche.

ACTION 18

# L'observatoire habitat foncier

## CONTEXTE

Le pilotage du volet habitat du PLUi-H et l'adaptation du plan d'action en continu sont essentiels pour rester réactifs aux transformations sociales, sociétales, économiques, à leurs répercussions sur les marchés locaux de l'habitat et du foncier, aux évolutions du contexte réglementaire national, et plus largement à tous les facteurs qui impactent l'offre, les besoins et la capacité d'action locale.

Depuis son premier Programme Local de l'Habitat, Toulouse Métropole a développé des dispositifs d'observation riches et performants qui permettent de mesurer et de suivre la situation et les évolutions de l'habitat et du marché de l'immobilier, les évolutions démographiques et sociales.

Ces dispositifs d'observation sont :
— Soit conduits directement par les services de Toulouse Métropole,
— Soit confiés à l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT),
— Soit établis par des acteurs spécialisés, locaux (ADIL, SIAO, ATLAS…) et nationaux.

Ils permettent à Toulouse Métropole d'alimenter la connaissance et de guider ainsi l'action publique et, à cet effet, de réaliser des bilans réguliers de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du logement, restitués dans le cadre des instances métropolitaines (commission habitat, conseil de métropole), mais aussi dans le cadre des instances thématiques comme la Conférence intercommunale du logement, le Comité de suivi du logement social, les instances de pilotage de la politique de la ville, des dispositifs de rénovation de l'habitat privé…

La raréfaction du foncier urbanisable devient un facteur déterminant de la politique de l'habitat et oblige à renforcer l'observation du déjà là et de son potentiel, et de mieux coupler observatoire foncier et observatoire de l'habitat.

Avec la nouvelle élaboration du PLUi-H dans le cadre de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'ambition de sobriété foncière qu'il porte, avec la mise en place de la stratégie foncière métropolitaine, Toulouse métropole a décidé de renforcer l'organisation, la production de données, leur valorisation et leur partage par la mise en place d'un Observatoire Habitat Foncier au service du suivi-évaluation :
— De l'objectif de sobriété foncière porté par le PLUi-H,
— De la politique métropolitaine de l'habitat inscrite dans le POA pour l'habitat du PLUi-H,
— De la stratégie et de l'action foncière,
— De la politique métropolitaine de préservation et de valorisation des ressources du territoire.

L'étude de densification des espaces déjà urbanisés menée dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H et actualisée avec le millésime 2022 de l'OCSGE a permis de constituer à la fois une méthode et une observation détaillée du potentiel foncier mobilisable dans les espaces urbanisés, des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ouverts ou non à l'urbanisation, des friches constructibles et des locaux vacants, qui ont conduit à calibrer le document d'urbanisme et qui constituent un « état zéro » de l'observation de l'occupation du sol pour le suivi et l'évaluation du PLUi-H.

# OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Rendre lisible, accessible et partager l'information, aujourd'hui trop dispersée, sur l'habitat et le foncier.

- Assurer la visibilité des actions et la bonne compréhension par les acteurs et les habitants des actions menées dans le cadre du POA pour l'habitat du PLUi-H et de la stratégie foncière métropolitaine.

- Coordonner la collecte et l'exploitation des données, la production d'analyses et d'études et la valorisation de l'observation.

- Actualiser régulièrement le diagnostic de la situation en appui à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et de la politique foncière.

- Produire, exploiter et valoriser les données nécessaires au suivi et à l'évaluation obligatoire à 3 ans et à 6 ans de l'avancement et des résultats du programme d'actions du POA pour l'Habitat du PLUi-H et des objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi-H.

# MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

## Méthode de travail

- Faire aboutir l'état des lieux de l'existant et définir les rôles de chacun, les axes d'observation à adapter ou renforcer au regard du diagnostic, en prenant en compte à la fois les besoins d'observation et d'évaluation pour mener les politiques métropolitaines de l'habitat et du foncier, et la réponse aux obligations légales (décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif au contenu des observatoires Habitat-Foncier).

- Structurer la mission d'observation et l'organisation des moyens :

  – Mettre en place et faire vivre les instances de pilotage et d'animation politiques et techniques
    › La Conférence métropolitaine de l'habitat à créer aura vocation à assurer le pilotage général de l'observatoire habitat-foncier.
    › Le pilotage technique de l'observatoire sera assuré par la DHOF, en étroite coopération avec les autres directions concernées (DU, DSTPU, DSCS, DEE,...) et l'AUAT.
    › Dans un objectif de mutualisation des moyens, de complémentarité et de pertinence des échelles d'appréhension des phénomènes, l'observatoire habitat-foncier sera articulé avec l'observatoire partenarial de l'habitat et l'observatoire foncier animés par l'AUAT.

  – Organiser la coordination, la production et la valorisation de celle-ci entre :
    › Les données et études menées en régie par Toulouse Métropole,
    › Les données et études confiées à l'AUAT,
    › Les données et études menées par d'autres partenaires (ADIL31, SIAO, ATLAS, Observatoire départemental de l'habitat, monde de la recherche, etc.)

  – Développer les partenariats et les collaborations avec les acteurs de l'habitat, du foncier et le monde de la recherche.

  – Poursuivre et développer les publications régulières : tableaux de bord, études...

### Thèmes d'observation

L'objectif est d'enrichir et de mieux valoriser les observations déjà menées, à l'aune des résultats de l'état des lieux et de l'analyse de l'existant.

L'observatoire s'attachera en particulier à renseigner et suivre :
— Les indicateurs identifiés dans chaque fiche action du présent programme d'actions,
— Le foncier mobilisable au service des politiques métropolitaines (habitat, économie, équipements, infrastructures),
— La consommation de ce foncier, et notamment la consommation d'ENAF, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi-H.

Pour certains thèmes d'actualité d'ores et déjà identifiés des investigations spécifiques devront être menées pour approfondir le diagnostic et guider les choix à venir :
— L'état énergétique et thermique du parc de logements existants,
— L'évolution des parcours résidentiels des ménages et notamment des familles,
— L'évolution des prix de l'immobilier et du foncier, en particulier les prix pratiqués dans le cadre de VEFA entre opérateurs privés et organismes HLM,
— L'évolution des loyers et de l'offre proposée dans le parc locatif privé, en location à l'année et en location de courte durée, au regard des capacités financières des ménages qui cherchent à se loger…
— L'élargissement de l'observation des copropriétés aux petites copropriétés anciennes et aux copropriétés récentes issues de la défiscalisation.

## PARTENAIRES

Communes, Etat, Département, observatoire départemental de l'Habitat, Région, USH, CDC, AUAT, ATLAS, ADIL, SIAO, associations, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs et aménageurs, fédérations professionnelles regroupant les acteurs de l'habitat et du logement, représentants des usagers, prestataires, monde de la recherche…



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT,
l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.