## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANTLIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019

**PLAN LOCAL** 



## PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

6 - Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

6C - Volet thématique





## Programme d'actions thématique

ı.	Poursulvre une construction de logements soutenue et diversifiée	
	1.1. Développer l'offre locative sociale dans un objectif de cohérence métropolitaine	252
	1.2. Faciliter l'accession à la propriété	25!
	1.3. Consolider la stratégie foncière en faveur de la politique de l'habitat	258
2.	Apporter une réponse solidaire à la diversité des besoins exprimés	
	2.1. Mieux organiser la mixité sociale à l'échelle métropolitaine	262
	2.2. Renforcer l'offre d'hébergement pour les personnes en grande difficulté	260
	2.3. Faciliter l'accès des jeunes au logement	268
	2.4. Développer et améliorer les conditions d'accueil et de parcours des gens du voyage	27
	2.5. Prendre en compte les besoins et les attentes des séniors et des personnes en situation de handicap	274
3.	Promouvoir un habitat de qualité pour une métropole apaisée et responsab	le
	3.1. Intégrer la maîtrise d'usage à l'élaboration des projets	270
	3.2. Prévenir et agir en faveur des copropriétés fragiles et en difficulté	279
	3.3. Lutter contre les situations d'habitat indigne et d'îlots urbains dégradés	28
	3.4. Encourager la transition écologique et énergétique en articulation avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)	283

#### 1. POURSUIVRE UNE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOUTENUE ET DIVERSIFIÉE

# 1.1 Développer l'offre locative sociale dans un objectif de cohérence métropolitaine

#### Contexte

L'objectif de diversification de l'offre est particulièrement important pour réduire les déséquilibres entre les aspirations des ménages, leurs ressources effectives et les coûts réels du logement. Cette volonté de diversification s'appuie en premier lieu sur une accélération du rattrapage progressif de logements sociaux pour les communes de Toulouse Métropole qui ne disposent pas du nombre légal de logements sociaux requis par la loi SRU, avec une déclinaison qui tient compte de la réalité des territoires.

La production des logements doit s'adapter de manière différenciée à la diversité des besoins identifiés dans la Métropole. Elle doit s'adapter en termes de prix pour assurer une bonne accessibilité financière au logement et éviter le départ des ménages en secteur périurbain éloigné.

#### Objectifs et principes d'actions

#### Les objectifs quantitatifs

Toulouse Métropole se fixe pour objectif annuel de maintenir la très bonne dynamique de la livraison de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des communes pour répondre à la demande importante de logements locatifs sociaux et rattraper les retards – plus ou moins importants selon les communes – vis-à-vis des obligations de la loi SRU.

Avec un objectif annuel total de 7 000 logements, la feuille de route métropolitaine propose une diversification des logements grâce à la production de 2 450 logements locatifs sociaux dont la répartition est la suivante :

- 735 logements locatifs très sociaux (PLAI Ressources) au minimum ;
- 1 365 logements locatifs sociaux « classiques » (PLUS);
- 350 logements locatifs de type PLS au maximum.

#### Les objectifs qualitatifs

Toulouse Métropole se fixe pour objectif de développer 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. Cela, en cohérence avec l'évolution des normes réglementaires telle que définie au niveau national.

Afin de répondre aux exigences de calendrier, de qualité, de durabilité, de gestion locative dynamique, Toulouse Métropole priorise la construction de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM, notamment dans les opérations publiques d'aménagement.

#### Modalités de mise en œuvre

L'action de Toulouse Métropole s'inscrit dans la continuité des actions du P.L.H. actuel, principalement :

- Mise en œuvre d'outils réglementaires dans le PLUi-H et de prescriptions de diversité dans les ZAC permettant de diffuser la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire. Les Secteurs à Pourcentage de Logement, inscrits au règlement, ont vocation à produire du logement social pérenne en réponse à la demande locative sociale. Les financements PLUS et PLAI permettront de mettre en œuvre ces obligations réglementaires.
- Signature de contrats d'engagement triennaux avec chaque opérateur social, sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs.
- Production d'un parc de logements locatifs sociaux pérennes qui correspondent aux niveaux de ressources des demandeurs. Les montages juridiques en Usufruit Locatif Social (U.L.S.) ne sont pas pérennes car ils se déconventionnent à moyen terme du parc locatif social SRU. Ils sont donc réservés aux communes dont le taux SRU est supérieur à 20 % et aux projets en acquisition amélioration permettant d'amener de l'investissement privé dans les quartiers en requalification.

#### Et aussi:

- Action contre la vacance des places de stationnement dans le parc des opérateurs sociaux (application internet de Toulouse Métropole).
- Production de bâtiments économes en charges et à forte qualité d'usage.
- Développement des clauses d'insertion sociale pour les marchés de construction et d'entretien, mandat auprès d'entreprises issues de l'économie sociale et solidaire, et mise en œuvre le « Small Business Act » promouvant le travail des entreprises locales.

Toulouse Métropole va développer également de nouvelles actions :

- Poursuite et concrétisation de la démarche partenariale sur la production en VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement), sur la base du document adopté à l'unanimité par le conseil métropolitain du 17 décembre 2015, permettant :
  - 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 ;
  - de garantir des prestations techniques permettant la production de logements locatifs sociaux de qualité.
- Mise en œuvre de dispositifs innovants permettant de répondre à la demande des publics prioritaires les plus démunis : développement d'un parc de logements locatifs à très bas loyers, poursuite de la pratique de loyers glissants pratiqués dans le cadre du relogement des quartiers prioritaires, et expérimentation de l'adaptation du loyer aux revenus des locataires.

## Territorialisation de l'action

#### • Dans les Quartiers Prioritaires de la Ville

L'accession à la propriété est encouragée quand le constat est fait d'un changement d'image et du vécu sur le quartier permettant la commercialisation sereine et dynamique des logements.

Des financements PLUS et PLAI pourront être mobilisés, dans l'équilibre global du projet défini dans les conventions signées avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine. Dans les quartiers prioritaires hors convention A.N.R.U., le PLS est privilégié, avec si possible une mise en vente à terme auprès de l'accédant. Le taux minimum de 30% de logements à loyers très sociaux, PLAI-R, pourra être majoré dans le cas d'opération de construction-démolition nécessitant des relogements hors Quartier Prioritaire de la Ville.

#### • Développement territorial d'une offre locative sociale adaptée

Plus de 90 % de la demande de logements locatifs sociaux s'effectuant sur des niveaux de loyers PLUS et PLAI, Toulouse Métropole mobilisera prioritairement ces deux types de financements.

Dans les secteurs dont le contexte territorial est jugé opportun, sur la base d'une analyse conduite grâce à l'outil partagé de localisation du parc social, il pourra être autorisé des opérations de logements au-delà de 30 % de PLAI. Ces opérations comportant de 50 % à 100 % de PLAI (PLAI Adapté et/ou PLAI Ressources) ne devront pas dépasser 7 logements PLAI afin de préserver une offre diversifiée à l'échelle de l'opération. Afin de produire des résidences adaptées aux publics les plus fragiles, des PLS spécifiques et des PLAI Structure seront mobilisés (personnes en grande difficulté, public jeune, étudiants, personnes âgées,...). Les agréments seront négociés au cas par cas, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, en complément de la production de logements locatifs familiaux.

#### Développement territorial d'une offre locative sociale intermédiaire

Dans les territoires qui justifient une nécessaire diversité des opérations, au regard notamment de la tension du marché locatif, des financements en PLS pourront être mobilisés.

Cette mobilisation sera prioritaire sur l'enveloppe totale de PLS, et les critères de priorisation sont :

- les opérations en centre-ville : zones UM1 du règlement du PLUi-H ;
- tout périmètre réglementaire du PLUi-H dont la diversité prescrite de logements locatifs sociaux est supérieure à 40 % : les OAP, les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL), les Emplacements Réservés Logement (ERL) ;
- les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Par ailleurs, d'autres critères, moins prioritaires, sont retenus :

- les territoires de veille et d'observation du contrat de ville, ainsi que les zones périphériques de 300m autour des QPV, telles qu'identifiées dans le règlement du PLUi-H;
- Les Secteurs à Pourcentage de Logements prescrivant la production de 3 logements locatifs sociaux ou moins de 3 logements locatifs sociaux ;
- Les PLS prescrits par un protocole de rachat dans une copropriété approuvée par Toulouse Métropole et la commune concernée.

#### Partenaires |

- Les opérateurs sociaux.
- État, Département de la Haute-Garonne, Région Occitanie Pyrénées/Méditerranée, Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement, promoteurs privés.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

## Articulation avec d'autres actions

Les engagements pour un développement durable :

- Performance énergétique: soutien aux méthodes constructives permettant des bâtiments économes en énergie, en particulier si ces méthodes sont innovantes ou éprouvées. Développement de projets expérimentaux reproductibles visant à réduire la facture énergétique des locataires du parc social (expérimentation sur la micro-cogénération, sensibilisation des locataires, récupération de la chaleur des eaux grises ...)
- Consommation d'eau : équipement de l'ensemble des logements neufs et anciens de dispositifs économes en eau. Travail aussi sur l'identification et la gestion des fuites d'eau, et la récupération des eaux pluviales.
- Qualité environnementale : établissement d'un partenariat global avec le certificateur en encourageant les opérateurs à obtenir des certifications de qualité et de performance, et en mettant en place une observation des résultats avec les organismes certificateurs.
- Déchets : incitation au tri sélectif et développement du compostage en individuel et collectif

## 1.2 Faciliter l'accession à la propriété

#### Contexte

Le diagnostic du PLUi-H a posé comme enjeu le maintien des familles sur le territoire. La Métropole observe un déficit migratoire avec le reste de l'aire urbaine, porté essentiellement sur les familles, qui représentent 88 % de ce déficit migratoire, soit plus de 4 000 habitants qui quittent Toulouse Métropole chaque année.

## Objectifs et principes d'actions

En réponse à ce constat, pour contribuer à renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et ainsi pérenniser services et équipements présents sur le territoire, l'accession à la propriété doit être favorisée. Une attention particulière sera aussi portée sur les produits en accession pour les primo-accédants.

#### Modalités de mise en œuvre

**Dans la production neuve**, la production du logement abordable doit représenter 25% de la production attendue, avec une répartition par gamme de prix et de produits en accession répartie entre accession sociale, accession à prix maîtrisé et logements intermédiaires.

#### • 10% d'accession sociale

L'accession sociale réalisée en P.S.L.A. et portée par les opérateurs sociaux, devra représenter 10 % de la production neuve attendue à l'échelle du PLUi-H. Les prix de ces logements financés en P.S.L.A. sont sur une gamme de 2 000€ à 2 500€ TTC par m² de surface utile.

La production de P.S.L.A. par les opérateurs sociaux sera encouragée dans la mesure où ceux-ci proposent un accompagnement adapté aux candidats à l'accession et la sécurisation des parcours résidentiels des ménages par la mise en œuvre des garanties de rachat et le relogement aux 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 filiale d'accession qui lui est rattachée s'engage à rester syndic de l'opération dans la mesure où ses fonctions le lui permettent suite à la commercialisation de ses logements, ou désignera après consultation, un syndic solidaire intégrant la dimension sociale et les spécificités de la résidence livrée.

Au titre de la garantie d'emprunt apportée par Toulouse Métropole sur le P.S.L.A., une part des logements de l'opération sera réservée à Toulouse Métropole selon les modalités fixées par délibération.

L'accession sociale pourra être intégrée dans les outils réglementaires du PLUi-H dans les secteurs sur lesquels elle permet d'apporter une variété dans la gamme des logements produits et de favoriser la mixité sociale des statuts d'occupation.

Afin de proposer des logements de qualité aux prix les plus attractifs, les opérateurs sociaux et leur filiale d'accession sociale s'engagent à pratiquer les prix de commercialisation maîtrisés selon le prix d'acquisition du foncier (ou de la VEFA) :

Prix d'acquisition du foncier par l'opérateur social, (€ HT m² surface plancher)	Prix moyen plafond de commercialisation des logements en accession, (€ HT m² SHAB, une place de stationnement)
165 €	2 100 €
180 €	2 150 €
220 €	2 200 €
270 €	2 300 €

Prix d'acquisition de la VEFA par l'opérateur social, (€ HT m² SHAB)	Prix moyen plafond de commercialisation des logements en accession, (€ HT m² SHAB, une place de stationnement)
1700€	2 000 €
1 900 €	2 250 €
2 100€	2 500 €

NB : Cette adéquation prix d'acquisition / prix plafond de commercialisation est établie sur la base d'une opération type d'un bâtiment R+3 dont le coût de construction hors honoraires ressortirait à un maximum de 1 130 € HT / m² surface plancher, VRD compris.

#### • 10 % d'accession à prix maîtrisé

Ces logements doivent répondre à une gamme de prix intermédiaire entre 2 500 €/m² et 3 000 €/m² de surface utile\*. Ces logements sont acquis dans le cadre d'une accession à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale. Sont ciblés :

- les P.S.L.A. portés par les acteurs de la construction ;
- les logements dont le foncier a bénéficié de charges minorées en ZAC ;
- les logements bénéficiant d'une TVA minorée car situés en QPV et dans une zone-tampon de 300 m autour :
- les logements en accession à prix maîtrisé respectant volontairement des plafonds de prix de vente et de ressources des acquéreurs par la prise en compte d'un plafond de prix de vente de 3 000 € TTC par m² de surface utile\* et le respect des plafonds de ressources au P.A.S. (Prêt à l'Accession Sociale).
- les logements en accession à prix maîtrisé réalisés sur des lots à bâtir respectant volontairement des plafonds de prix de vente et de ressources des acquéreurs par la prise en compte d'un plafond de prix de vente maximum de 2 700 € TTC\* et le respect des plafonds de ressources au P.A.S.

#### • 5 % de logements intermédiaires, dont une partie en accession

- logements créés par l'ordonnance du 20 février 2014, et permettant de construire des logements dont les loyers se situent de 10 % à 15 % en dessous du prix du marché.
- les logements intermédiaires, occupés à titre de résidence principale, pour lesquels les prix d'acquisition et les plafonds de ressources sont encadrés.

Dans l'ancien, il s'agit d'accompagner l'accession sociale dans le parc ancien en encadrant la vente HLM. Celle-ci constitue un moyen d'accession à la propriété pour les occupants et permet de développer des parcours résidentiels sur une partie du parc où le taux de rotation est faible, tout en permettant aux bailleurs sociaux de renouveler leur parc et de reconstituer des fonds propres. Elle constitue un mode d'accession sécurisé car des garanties de rachat et de relogement peuvent être mises en œuvre. A cet effet, quatre objectifs sont définis, en cohérence avec la charte régionale de vente HLM (DREAL Occitanie) :

- sécuriser et pérenniser l'accession des ménages locataires HLM, les accompagner dans leur projet d'acquisition et maîtriser les coûts énergétiques avec une performance énergétique minimale des logements vendus fixée à la classe énergétique D;
- 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 ;
- 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.
   Ainsi, dans les communes et les quartiers de Toulouse en déficit de logements locatifs sociaux, les autorisations de vente seront examinées au vu du taux de logements sociaux et des obligations de rattrapage, le cas échéant les ventes pourront être limitées ou non autorisées;
- 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.

Le développement de l'habitat participatif concourt également à l'objectif de 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 non seulement concevoir, 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, mais aussi une ouverture sur le quartier, une participation à la vie de quartier. Toulouse Métropole soutient ces initiatives dans son territoire :

- L'habitat participatif est développé prioritairement dans les opérations d'aménagement (ZAC) ou dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les opérations d'habitat participatif sont adossées à un bailleur social pour garantir la faisabilité financière et juridique des opérations, leur qualité constructive et leur pérennité ;
- 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;

\* Ces prix de référence pourront être actualisés par délibération de Toulouse Métropole, après proposition transmise par les organismes de représentation professionnels (Union Sociale pour l'Habitat, Fédération des Promoteurs Immobiliers, Union Nationale des Aménageurs...).

- Les modalités de constitution des groupes (candidatures individuelles ou groupes préconstitués) sont définies en accord avec l'aménageur et l'opérateur ;
- Une structure professionnelle spécialisée est mandatée par l'aménageur ou l'opérateur social pour informer et accompagner les groupes d'habitants
- Le principe d'une charte proposée par l'opérateur social, signée par les candidats habitants, pourra être institué, notamment en termes de respect de règles collectives ou de clauses anti-spéculatives.

Le dispositif du bail réel solidaire participe également à l'objectif de Toulouse Métropole, pour faciliter l'accession sociale à la propriété et contribuer au développement de l'offre de location pour les ménages modestes. Ce dispositif, porté par des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) repose sur :

- une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession);
- l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;
- un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS;
- l'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

Les OFS ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région.

## Territorialisation de l'action

#### Diversification de l'offre de logements dans les Quartiers Prioritaires de la Ville

La diversification en QPV doit assurer, dans les communes et quartiers à fort taux de logement locatif, une diversité des statuts d'occupation et une plus grande mixité sociale.

Elle a pour objectif de réduire la fonction très sociale des quartiers prioritaires tout en confortant leur dimension essentiellement résidentielle, en ramenant le taux de logement social des quartiers de plus de 3000 habitants en dessous de 50 % à terme, en doublant la part de propriétaires occupants, par l'accession à la propriété, dans le neuf ou dans l'ancien.

Les conditions de réussite : la commercialisation des logements dans les QPV 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 du 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. ...).

Dans les communes en constat de carence, pour lesquelles l'objectif de production de logements locatifs sociaux est prioritaires, certains des dispositifs d'accession seront limités tels que la vente des logements HLM et la réalisation de logements intermédiaires.

#### **Partenaires**

Communes, État, opérateurs sociaux, acteurs de la construction, SACICAP.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- suivi des ventes (territorial, volume, rythme, prix).
- suivi des P.S.L.A. (territorial, agrément et levées d'option).
- suivi des coûts maîtrisés (collecte des données transmises par les Notaires).
- données issues FPI.

## 1.3 Consolider la stratégie foncière en faveur de la politique de l'habitat

#### Contexte

L'atteinte des objectifs de production et de diversité du logement inscrits dans le PLUi-H repose avant tout sur la capacité de la Métropole à mobiliser et optimiser des ressources foncières dédiées au développement de l'habitat. Pour cela, le POA s'appuie sur le projet de développement urbain global de la Métropole qui est traduit dans le PLUi-H à l'horizon 2030.

Un travail a été conduit commune par commune pour identifier tous les fonciers mobilisables pour accueillir des logements. L'ensemble de cette démarche est explicitée dans le rapport de présentation du PLUi-H. Les fonciers ont été retenus en fonction de leur capacité à accueillir du logement dans de bonnes conditions. Trois grandes catégories de fonciers ont été définies : foncier maîtrisé (ZAC, fonciers publics), foncier encadré (OAP, PUP, ERL), foncier diffus.

En ce concerne le foncier maîtrisé en ZAC, les capacités des opérations d'aménagement en cours ou programmées ont été identifiées et leur production de logements a été temporalisée sur trois périodes : avant 2020, entre 2020 et 2025, et après 2025. Ce foncier aménagé sera mobilisé en priorité pour garantir l'équilibre financier des opérations.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public vise, par la cession aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de fonciers appartenant notamment à l'État, à résorber en partie le déficit de logements neufs et à favoriser la construction de logements sociaux. Plusieurs sites identifiés sur le territoire de Toulouse Métropole sont concernés par cette opportunité foncière.

Par ailleurs, de nombreux fonciers publics communaux sont mobilisés pour la production de logements, notamment sociaux, sur la période 2020-2025. Ces fonciers figurent dans les feuilles de route communales du volet territorial du POA.

L'identification du potentiel foncier dans les OAP et en diffus a également fait l'objet d'un important travail partagé avec chaque commune, là aussi en distinguant plusieurs temporalités.

Parallèlement, la collectivité prépare le renouvellement de ses capacités foncières pour que l'effort initié puisse se poursuivre au-delà du POA 2020-2025. Cette anticipation doit cependant se faire dans le respect des principes énoncés dans le SCoT et déclinés dans le PLUi-H d'une modération de la consommation foncière, et donc d'un développement de l'habitat prioritairement au sein du tissu urbain constitué.

## Objectifs et principes d'actions

Afin d'assurer un développement équilibré de son territoire, Toulouse Métropole s'engage dans une démarche globale de mobilisation de foncier dédié à l'habitat. De plus, afin de renforcer la diversité des logements, la métropole se dote d'une stratégie foncière habitat, permettant de garantir un niveau de production de logements sociaux qui encourage la maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM. Ainsi, un objectif annuel de production d'un minimum de 1 200 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe HLM est fixé.

#### Foncier maîtrisé

- Assurer dans la temporalité prévue la réalisation des opérations d'aménagement intercommunales et communales en cours.
- Préparer le lancement des prochaines opérations d'aménagement en extension et en renouvellement urbain et notamment réaliser les études qui permettront à court terme de les engager, pour atteindre les objectifs communaux de production de logements.
- Mobiliser le foncier public d'État ou local pour développer de l'habitat comportant une part importante de logement social.

#### Foncier encadré et diffus

- Maîtriser du foncier dans des secteurs stratégiques hors des grandes opérations d'aménagement pour des opérations de taille moyenne et petite (moins de 100 logements), et encadrer le développement des opérations privées dans les OAP.
- Favoriser la mixité sociale : dans les secteurs de faible mixité, à proximité des centralités et des transports en commun, en intégrant du logement social par petites unités dans le tissu urbain.

#### Réserves foncières

• Préparer l'accueil résidentiel à l'horizon 2030, voire au-delà, en anticipant les besoins en logements à moyen et long termes par des arbitrages sur la nécessité de constituer de nouvelles réserves foncières via l'EPFL.

### Modalités de mise en œuvre

#### Foncier maîtrisé

- Accélération de la mise à disposition de foncier dans les opérations d'aménagement en cours ou programmées, en planifiant cette mise à disposition dans un calendrier pluriannuel avec les aménageurs, avec le souci de commercialiser des lots permettant des maîtrises d'ouvrage séparées entre projets privés et sociaux.
- Mise à disposition de fonciers publics d'État, cédés à Toulouse Métropole selon des conditions contractuelles à définir sur chaque site identifié.
- Mise à disposition de fonciers publics communaux identifiés pour accueillir des programmes de logements. La liste et la localisation de ces fonciers figurent dans chaque feuille de route POA communale (volet territorial du POA)

#### Foncier encadré et diffus

- Veille foncière permettant à la collectivité de maîtriser ou d'encadrer les opérations qui seront réalisées sur ces fonciers.
- Soutien à la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe et à l'acquisition-amélioration de logements existants pour de petites opérations à 100 % de logements sociaux :
  - par l'acquisition de foncier via l'exercice du droit de préemption urbain, avec cession ou bail de ce foncier aux opérateurs sociaux. Ce droit de préemption peut être délégué à un office public d'habitat.
  - par un fonds de concours SRU, aide financière de Toulouse Métropole versée aux opérateurs sociaux afin de les aider à acquérir des fonciers pour du logement locatif social.
  - par acquisition par l'EPFL, en vue de production de logements sociaux locatifs ou en accession sociale pérenne à la propriété (bail réel solidaire) :
    - de terrains non bâtis (ou avec un bâti à démolir), cédés ensuite à un opérateur social désigné par la commune, avec un principe de décote foncière, sachant qu'un bail à construction pourra être envisagé si le contexte opérationnel ne permet pas la cession à l'organisme en pleine propriété;
    - de terrains bâtis faisant ensuite l'objet d'un bail de longue durée constitutif de droits réels conclu entre l'EPFL et un organisme HLM

Les modalités de mobilisation du fonds de concours de Toulouse Métropole sont cadrées dans un règlement d'application pluriannuel. Les modalités d'utilisation des fonds de l'EPFL, non cumulables sur une même opération avec le fonds de concours SRU de la métropole, font l'objet d'une convention cadre entre l'EPFL et la métropole. Les projets seront validés par un comité d'engagement foncier.

- Mobilisation par les communes des autres outils financiers mis à leur disposition :
  - déduction, sur leurs pénalités SRU, des aides qu'apportent les communes aux opérateurs sociaux : subventions foncières, moins-values de cessions foncières, coûts d'aménagement ;
  - enveloppes communales d'investissements fonciers, via l'EPFL. »
- Mesures réglementaires inscrites dans le règlement du PLUi-H : Emplacements Réservés pour le Logement (ERL), définissant un volume de de logements et un taux de logements sociaux à réaliser en cas de disponibilité des fonciers ciblés par ces emplacements.

#### Réserves foncières

- Utilisation des réserves foncières existantes nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, et dans un second temps, si nécessaire, création de nouvelles ZAD.
- Acquisitions foncières déléguées à l'EPFL, dans le cadre de la stratégie définie en cohérence SCoT-PDU-PLUi-H, avec les moyens donnés à l'EPFL.

## Territorialisation de l'action

La mobilisation priorisée du foncier maîtrisé (ZAC, fonciers publics) et du foncier encadré (OAP, PUP, 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.

La stratégie foncière habitat de Toulouse Métropole s'applique sur l'ensemble de la Métropole, avec une répartition en déclinaison du PLUi-H à hauteur de 50 % sur Toulouse et 50 % sur les autres communes de la métropole, avec une priorité donnée :

- aux opérations situées dans des secteurs de cohérence urbanisme-transport du PLUi-H (cartographie des périmètres de seuil minimal de densité) ;
- aux opérations situées dans une commune dont le taux SRU est inférieur à 15 %, ou ayant des difficultés à atteindre l'objectif triennal qui leur est assigné par l'État.

Au vu des taux SRU des communes au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les communes concernées sont Aucamville, Aussonne, Bruguières, Castelginest, Cornebarrieu, Gratentour, Launaguet, L'Union, Mondonville, Montrabé, Pibrac, Quint-Fonsegrives, Saint-Alban, Saint-Jean, Saint-Jory, Saint-Orens-de-Gameville, Tournefeuille et Villeneuve-Tolosane.

Dans les quartiers conventionnés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'objectif est de réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire dessinant des îlots permettant d'assurer la mutabilité du foncier par la séparation claire des domaines publics et privés.

#### Partenaires |

SEM Oppidea, SPLA Europolia, EPFL, 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

#### Foncier maîtrisé

- Mise en place d'un calendrier de mise à disposition de foncier annuel dans les opérations d'aménagement publiques.
- Volume de logements produits et livrés en ZAC.
- Part de la production de logements dans les ZAC au vu de la production globale.
- Nombre de ZAC créées.
- Observation de la consommation foncière (outil de veille).
- Part de logements sociaux créés en ZAC, avec modalités de maîtrise d'ouvrage.

#### Foncier encadré et diffus

- Indicateurs du tableau de bord de la stratégie foncière habitat.
- Observation de la consommation foncière.

#### Réserves foncières

- Consommation des réserves foncières existantes.
- Nombre de nouvelles réserves créées, volume...

### 2. APPORTER UNE RÉPONSE SOLIDAIRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EXPRIMÉS

## 2.1. Mieux organiser la mixité sociale à l'échelle métropolitaine

#### Contexte

L'attractivité de la métropole toulousaine ne doit pas faire oublier les différences très marquées entre certains quartiers et la tendance spontanée à la spécialisation des communes et des quartiers : accession à la propriété en périphérie, valorisation des quartiers centraux, grands quartiers d'habitat social, segmentent le territoire et leurs populations, concentrent les difficultés, fragilisent les solidarités intercommunales et le vivre ensemble.

Le principe de mixité est une orientation majeure du PLUi-H. Il se traduit dans chacune des actions comme un objectif et une condition. L'ambition de mixité sociale, pour être opérationnelle, doit être envisagée et partagée à l'échelle métropolitaine. Elle se décline ensuite à tous les niveaux : communes, quartiers,... 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.

Ainsi, la mixité sociale doit être recherchée et anticipée dans tous les domaines de l'action publique en matière de logement, pour tous les types de quartiers (quartiers d'habitat social, quartiers centraux, quartiers résidentiels et pavillonnaires, quartiers d'extension ou en renouvellement urbain,...). Ce principe de mixité s'applique prioritairement au travers des actions de programmation et notamment celles qui concernent les grandes opérations d'aménagement.

Il s'applique plus globalement dans la définition et la mise en œuvre d'une politique de l'habitat soucieuse d'un équilibre de l'occupation sociale des différents territoires métropolitains, tout en répondant aux attentes des publics ultra-prioritaires et prioritaires, notamment ceux repérés par le PDALHPD et le dispositif DALO.

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, 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.

A cet effet, Toulouse Métropole a mis en place une instance : la conférence intercommunale du logement (CIL), chargée d'élaborer et de piloter le plan partenarial, et la convention intercommunale des attributions.

## Objectifs et principes d'actions

Afin d'assurer un développement équilibré de son territoire et maintenir son attractivité, plusieurs enjeux se posent pour Toulouse Métropole : une amélioration des équilibres territoriaux et des équilibres de peuplement, une plus grande fluidité des parcours résidentiels dans le parc social, le devenir des quartiers en renouvellement urbain.

Face à ces enjeux, trois principaux leviers d'intervention seront mobilisés par Toulouse Métropole et les acteurs de l'habitat : la mixité sociale générale à l'échelle de la métropole, des communes ou des quartiers, les attributions de logements sociaux et l'information des demandeurs, le relogement des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.

#### Créer les conditions de la mixité sociale dans les projets urbains

- 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 nouvelles populations et recréer les conditions d'un vivre ensemble ;
- Rendre possibles des itinéraires résidentiels entre les quartiers ou les parcs de logements de la métropole toulousaine :
- Renforcer les solidarités entre les communes et entre les quartiers.

#### Améliorer les conditions d'attributions des logements sociaux et l'information des demandeurs

- Définir et mettre en œuvre les orientations en matière d'attributions destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs ;
- Assurer une plus grande transparence et équité dans le système d'attributions des logements sociaux;
- Renforcer la mixité sociale territoriale par une convention intercommunale d'attributions.

#### Reloger les personnes issues des Quartiers de la Politique de la Ville (QPV)

- Proposer des solutions de relogement aux ménages dont le logement doit être démoli, 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 ;
- Favoriser la solidarité inter-bailleurs pour répondre au mieux aux souhaits des ménages à reloger ;
- 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 dans les projets urbains

- Élaboration d'une charte de mixité en partenariat avec les promoteurs privés et les opérateurs sociaux.
- Inscription d'objectifs de mixité dans les cahiers des charges des aménageurs, pour les opérations publiques d'aménagement et opérations privées d'envergure.
- Diversification de l'offre de logements dans les quartiers centraux par des acquisitions-améliorations d'immeubles en partenariat avec les bailleurs sociaux.

#### Améliorer les conditions d'attributions des logements sociaux et l'information des demandeurs

En déclinaison du plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs, et de la convention intercommunale d'attributions, définition des objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social, et des modalités de relogement des personnes considérées prioritaires :

- Définition des modalités et actions des outils de connaissance et de pilotage de la CIL :
  - Connaissance de l'occupation du parc à la fois social et privé ;
  - Pérennisation des outils de pilotage existants ;
  - Contractualisation avec les acteurs concernés pour échanger les données d'observation nécessaires (données occupation sociale (OPS) avec les bailleurs sociaux, données FILOCOM avec l'État...).

- Définition des modalités et actions d'attribution des logements sociaux en toute transparence, selon des critères de priorisation partagés avec l'ensemble des membres de la CIL, dans le cadre d'une convention intercommunale des attributions ;
- Définition des modalités et actions d'information et d'accompagnement des demandeurs :
  - organisation de l'accueil et de l'information ;
  - informations transmises au demandeur ;
  - organisation de la gestion partagée ;
  - dispositif d'accompagnement lié au logement.
- Adaptation de l'offre nouvelle de logements sociaux en termes de niveau de loyer, de localisation et de typologie de logements pour participer à la mise en adéquation de l'offre et de la demande, et favoriser une plus grande diversité sociale;
- Définition des modalités et actions de coopération entre Toulouse Métropole, les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation de logements.

#### Reloger les personnes issues des Quartiers de la Politique de la Ville (QPV)

- Mission de veille foncière pour trouver du foncier permettant la réalisation de logements adaptés aux besoins des familles (à la fois dans le neuf et l'existant);
  - prospection foncière par les opérateurs sociaux pour proposer des sites de reconstruction à proximité des guartiers ;
  - veille via les DIA sur les guartiers ;
  - recherche par les opérateurs sociaux de sites potentiels de reconstruction en diffus ;
- Mobilisation de financements spécifiques (PLAI « adapté » ou PLAI « ressources ») et définition de règles pour la production de logements appropriés aux ménages en difficulté d'adaptation ;
- Travail 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 ;
  - 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.
- Soutien à l'accession sociale à la propriété pour les ménages qui en ont les capacités ;
- Inscription dans des contrats d'engagements signés avec chaque bailleur social d'un objectif de relogement des ménages issus des QPV;
- Travail partenarial, selon les compétences, sur l'accompagnement des familles, avant et après relogement. 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

#### Dans les Quartiers Prioritaires de la Ville

La mixité sociale est un des forts enjeux de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'objectif étant de transformer en profondeur ces quartiers qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique.

La notion de mixité sociale s'inscrit donc au cœur des projets de renouvellement urbain programmés pour faire venir de nouvelles catégories de ménages, plus favorisées que celles déjà présentes.

Ces projets s'inscrivent également dans les orientations de la politique intercommunale d'attribution élaborée par les CIL et déclinées en objectifs dans la convention d'équilibre territoriale (CET). La CET est annexée à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain lors de sa signature avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

#### **Partenaires**

État, Département de la Haute-Garonne, opérateurs sociaux, USH 31, promoteurs privés, SEM, CAF, Action Logement, associations de locataires, associations d'insertion par le logement.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

#### Indicateurs généraux

- Taux de logements sociaux par commune et par quartier
- Critères de veille sociaux : plafonds de ressources, lien à l'emploi, taille des ménages
- Répartition des logements sociaux (dont très sociaux) sur l'ensemble du Grand Toulouse, par communes, par quartiers, par opérations.

#### **Attributions**

- Nombre d'attributions de logements et caractérisation des ménages logés ;
- Nombre et caractérisation des ménages demandeurs de logement social;
- Respect des différents seuils 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 ;
- Répartition géographique et par bailleurs des attributions des logements.

#### Relogements QPV

- 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 / 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

## Articulation avec d'autres actions

- Stratégie foncière métropolitaine
- Feuille de route habitat de Toulouse Métropole
- Grands projets métropolitains
- Feuilles de route communales
- Projets urbains des communes

## 2.2. Renforcer l'offre d'hébergement pour les personnes en grande difficulté

#### Contexte:

Dans un contexte socio-économique qui fragilise 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. Or, la diversité des situations appelle à 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 relevant de leur histoire de vie, 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 sociale. 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.

Pour autant, les réponses aux demandes d'hébergement sont difficiles à mettre en œuvre : comme l'a montré le diagnostic à 360 ° dressé en 2015 par les services de l'Etat à l'échelle du département, l'offre se révèle insuffisante, bien qu'en développement, et parfois inadaptée pour répondre à des situations de plus en plus complexes et précaires. Le ratio entre, d'une part l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion, et d'autre part les demandes met en évidence de fortes de tensions qui rendent l'accès à l'hébergement de plus en plus difficile. Les structures sont très vite saturées et embouteillées par manque de rotation, en raison de la hausse des demandes et des durées de séjour de plus en plus longues. Le recours aux nuitées d'hôtel pour pallier notamment l'hébergement d'urgence, coûteux pour la collectivité et sans valeur ajoutée pour les personnes hébergées, ne peut être une solution durable. La sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire constitue en conséguence un autre axe de la politique du logement. Les dispositifs « un chez soi d'abord » (pour les publics présentant des troubles psychiques sévères) et d' « accompagnement dans et vers le logement » (AVDL) 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 Sociale d'Examen (CSE) 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.

A cet égard, dans le cadre du rapprochement voulu par l'État entre la politique du logement et celle de l'hébergement, les deux plans d'actions départementaux (PDALPD et PDAHI) ont été fusionnés en un seul : le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, piloté par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

## Objectifs et principes d'actions

- Mieux qualifier et quantifier l'offre d'hébergement.
- Développer des produits correspondant aux besoins identifiés, en tenant compte des contraintes des différents acteurs (bailleurs sociaux, associations gestionnaires...) logements d'urgence, pensions de familles, maisons relais,...
- Poursuivre le développement d'un l'accès direct au logement des personnes sans abri, dans le cadre du plan national « Le Logement d'abord »
- Favoriser la sortie des structures d'hébergement pour améliorer la fluidité de leur accueil.
- Mettre en œuvre les préconisations du PDALHPD.

## Modalités de mise en œuvre

- Renforcement de l'activité de la plateforme partenariale mise en place dans le cadre du plan « Le logement d'abord » :
  - mobilisation des logements locatifs très sociaux du parc public ou privé conventionné avec l'ANAH, avec attributions prioritaires aux personnes sans domicile dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, en lien avec le SIAO
  - renforcement de l'accompagnement d'accès vers et dans le logement, et de l'intermédiation locative
- Développement de l'offre d'habitat temporaire pour les personnes fragilisées. En effet, les places d'hébergement étant aujourd'hui concentrées sur le territoire de la Ville de Toulouse, Toulouse Métropole étudie, en concertation avec les communes concernées, une localisation des nouvelles structures mieux répartie sur le territoire intercommunal, près des services et transports en commun.
- Développement, en complément, de l'offre de pensions de familles et de maisons relais, en tenant compte des préconisations proposées par les études menées (par la FNARS notamment), dans le cadre du partenariat avec Toulouse Métropole :
  - privilégier les petites structures de 15 à 25 places
  - mener un accompagnement à la vie quotidienne
  - privilégier la mixité des publics
  - prioriser l'accès aux personnes physiquement autonomes
  - nécessité d'un réseau médical de droit commun
  - garantir un minimum de ressources pour payer le loyer résiduel
  - nécessité d'une équipe de travailleurs sociaux.
- Requalification des structures existantes (ex. : foyers de travailleurs migrants).
- Soutien à l'émergence de dispositifs innovants tels les projets participatifs et coopératifs.

## Territorialisation de l'action

- Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'État, le dispositif « Le Logement d'abord » est développé dans un premier temps sur le territoire de la Ville de Toulouse. Il a vocation à s'étendre dans un second temps à l'échelle de la métropole.
- Pour Toulouse Métropole, l'offre d'hébergement est importante, c'est la question de sa concentration dans certains secteurs (ville centre) et donc d'une meilleure répartition territoriale qui est posée : avec 3 600 places, la quasi-totalité de l'offre d'hébergement et de logements temporaires du département est concentrée sur Toulouse Métropole, notamment au sein de Toulouse et dans une moindre mesure en première couronne. Les logements du dispositif Allocation Logement Temporaire (ALT) apparaissent plus dispersés sur le territoire car fréquemment mobilisés et gérés par les Centres Communaux d'Action Sociale.
- Pour les communes périphériques, les objectifs de production des places d'hébergement ont été notifiés aux communes en fonction de leur population.

#### Partenaires:

Département de la Haute-Garonne, SIAO, Associations d'insertion par le logement, opérateurs sociaux, structures d'hébergement, Action Logement, Adoma.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre et localisation des structures d'hébergement.
- Niveau de fluidité dans les structures (rythme des sorties,...).
- Nombre de personnes bénéficiant annuellement des différents types d'hébergement et de logement

## 2.3 Favoriser l'accès des jeunes au logement

#### Contexte

Toulouse Métropole et particulièrement la ville de Toulouse sont marquées par une forte présence de la jeunesse sur leur territoire. En effet, à Toulouse, près d'un habitant sur trois a entre 15 et 29 ans. Plus particulièrement, environ 100 000 étudiants sont comptés chaque année sur le territoire de Toulouse Métropole. Ces dernières années, l'offre de logement dédiée aux étudiants s'est considérablement développée.

Cependant, comme l'ont montré les études menées sur les secteurs Sud-Est et Nord-Ouest et au constat dressé à l'issue du Contrat de Plan État-Région 2007-2013, beaucoup de jeunes sont confrontés à une offre de logement souvent inadaptée à leurs ressources. Qu'ils soient étudiants, en début de parcours professionnel, en formation ou au chômage, ces jeunes parviennent difficilement à accéder à un logement social ou privé. Ainsi, afin de répondre aux enjeux de mobilité, de lutter contre la précarité et de répondre à leurs besoins spécifiques, une doctrine régionale a été élaborée par la DREAL en étroite collaboration avec Toulouse Métropole et en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. L'objectif de cette démarche est de réunir les principaux acteurs de la politique du logement des jeunes en formation (dont étudiants) ou en début d'insertion professionnelle afin d'identifier les besoins très diversifiés qui s'expriment et de coordonner les actions de ces acteurs pour apporter des solutions adaptées dans le cadre de la programmation des aides à la pierre de l'État.

D'après l'ensemble des études menées, plusieurs besoins ont été identifiés : un besoin de logements autonomes à loyers modérés pour l'ensemble des étudiants, un besoin en logements sur des séjours d'une courte durée, et un besoin d'hébergement en structures collectives avec un accompagnement nécessaire vers l'autonomie.

Il convient par ailleurs d'éviter les situations de dégradation et de dérive des résidences privées dédiées aux étudiants par défaillance de gestion, telles qu'observées ces dernières années (résidences Midifac et Castalides), et dont le coût d'intervention pour la collectivité est considérable.

## Objectifs et principes d'actions

- Améliorer la caractérisation de la demande de logement des jeunes, y compris la demande de logements adaptés aux situations de handicap et observer l'évolution de la structuration de l'offre en vue de la mettre en adéquation avec les besoins et les usages.
- Permettre l'accès à un logement autonome et à loyer modéré à des étudiants et jeunes en début de parcours professionnel, afin de répondre aux enjeux de mobilité, de précarité et aux besoins nouveaux qui émergent.
- Favoriser la mise à niveau de l'offre existante dédiée dans le cadre du Contrat de Plan État-Région (CPER), notamment au sein des campus universitaires, afin d'améliorer leur attractivité et leur intégration dans la ville.
- Rationaliser l'occupation des résidences dédiées, au regard du fractionnement de l'année universitaire (semestrialisation des études, échanges internationaux, multiplication des stages, développement de l'alternance) pour éviter la vacance locative.
- Orienter la production de résidences privées dédiées aux étudiants dans les secteurs de la Métropole où elle est nécessaire et où elle offre des perspectives dynamiques et pérennes de gestion locative
- Favoriser la mobilité internationale pour accueillir dans de bonnes conditions étudiants et chercheurs étrangers et conforter l'attractivité du pôle d'enseignement et de recherche toulousain.
- Soutenir les projets et les formules innovantes, en alternative aux résidences dédiées.

## Modalités de mise en œuvre

- Actualisation en continu, dans le cadre du partenariat piloté par la DREAL, des données concernant les besoins quantitatifs et qualitatifs en matière de logement, pour les étudiants et les jeunes en formationinsertion ou début de parcours professionnel.
- Participation au comité de pilotage et comité technique du logement des jeunes mis en place par l'État, pour examiner, de manière partenariale et en continu, la programmation des projets et le suivi des opérations financées.
- Prise en compte de la diversité des besoins réels identifiés :
  - Ajustement de l'offre existante des résidences sociales : la principale forme des résidences sociales est la résidence Habitat Jeunes. Elle permet d'offrir aux jeunes entre 16 et 30 ans, un logement mais aussi des services d'accompagnement afin de favoriser leur autonomie et leur émancipation.
  - Soutien prioritaire à la diversification de l'offre locative sociale proposée par les organismes HLM et le CROUS, en développant une offre de « résidences pour jeunes » accueillant un public diversifié : des étudiants, des jeunes travailleurs et/ou en insertion et/ou en contrat d'apprentissage (jeunes en alternance).
     Dans le cas de résidences étudiantes mixtes : logement social, logement privé, Toulouse Métropole préconise la présence d'un gestionnaire unique, à savoir le syndic solidaire de l'opérateur social qui saura prendre en considération la dimension sociale spécifique de l'opération.
  - Limitation de la production de grandes résidences privées exclusivement dédiées aux étudiants : taille préconisée de 150 à 200 logements, avec une diversité des typologies (T1, T2, « T3 et plus » en colocation ou pour les jeunes ménages), avec une capacité de réversibilité vers du logement familial en cas de perte d'attractivité de la gestion en résidence étudiante, garantie de stabilité dans la gestion locative et dans la possibilité de renouveler dans le temps le bail commercial de résidences dédiées.
- Développement de formules de logement pour des courts séjours afin de répondre aux enjeux de mobilité :
  - Développement mesuré de résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), en concertation avec les services de l'État : la RHVS offre des logements équipés et meublés pour une occupation temporaire.
     Elle vise l'accueil des personnes ne nécessitant pas un accompagnement social;
  - Logements temporaires locatifs meublés pour les étudiants étrangers, apprentis, chercheurs, etc.
- Soutien aux programmes de requalification des cités et résidences universitaires nécessitant des travaux d'amélioration, afin de de restituer à ces résidences leur attractivité par une adaptation à l'évolution des usages.
- Appui aux projets et formules alternatifs innovants :
  - Foyers « soleil » avec intégration dans une résidence familiale de quelques logements dédiés aux jeunes travailleurs, la gestion de ces logements relevant du gestionnaire de foyer auprès duquel les logements sont rattachés :
  - Habitat « intergénérationnel » permettant lien social et entraide au sein d'une même résidence, et développement d'une offre mixte dans un environnement attractif ;
  - Colocation choisie et solidaire : projets de Colocation Étudiante Solidaires (KAPS) lancés par l'AFEV, le CROUS et la Mairie de Toulouse.

## Territorialisation de l'action

- Centralités de Toulouse et des communes de Toulouse Métropole à proximité ou permettant un accès rapide aux pôles d'études et de formation et aux principaux pôles d'emploi.
- Dans des secteurs déjà saturés en offre étudiante, au vu de l'évolution de cette offre et de son occupation, trois orientations territoriales sont précisées :
  - Secteur sud-est de l'agglomération toulousaine : exclusion de nouvelles résidences dédiées (au-delà des projets dont les PC ont été approuvés avant 2019) ;
  - Secteur Cartoucherie : de nouveaux projets pourront être développés sous réserve d'une analyse de la tension offre / demande en 2020, faisant suite à un nombre important de livraisons sur la période 2015-2020 :
  - Secteur Université du Mirail : les projets seront développés prioritairement dans le cadre du projet urbain porté par la collectivité dans le Contrat de Ville. De nouveaux projets pourront être développés sous réserve d'une analyse de l'attractivité (taux de remplissage, turn-over, ...) des résidences étudiantes existantes en 2020. Cela afin notamment de ne pas reproduire les erreurs du passé avec la construction de résidences étudiantes sans attractivité locative (Midifac, Castalides).

#### **Partenaires**

État, Région Midi-Pyrénées, Département de la Haute-Garonne, Action Logement, associations partenaires : URHAJ, CLLAJ, opérateurs sociaux et leurs inter-organismes USH, promoteurs privés, Missions Locales, Centres de formation, PRES, CROUS, syndicats étudiants, Adoma, CAF.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi des effectifs : étudiants et jeunes en début d'insertion professionnelle.
- Suivi de l'évolution de la demande, selon les différents parcs.
- Evolution de l'offre dédiée créée par secteur géographique et par gamme de produits.
- Suivi de l'occupation en lien avec les gestionnaires.

## 2.4 Développer et améliorer les conditions d'accueil et de parcours des gens du voyage

#### Contexte

La loi prévoit que dans chaque département soit établi un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage (SDAGV), celui de la Haute-Garonne a été révisé en février 2013. Ce schéma précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté. Les orientations du SDAGV s'articulent avec celles du PDALHPD au sein duquel les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont considérés comme public prioritaire.

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, a souhaité apporter 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, notamment à l'occasion de leurs grands rassemblements traditionnels ou occasionnels. Dans ce cadre le SDAGV prévoit cinq aires de grand passage sur le département, dont deux sur le territoire de Toulouse Métropole. Toulouse Métropole, devenue compétente pour l'implantation, la réalisation et la gestion des aires de grand passage des gens du voyage depuis 2011, doit mettre en œuvre cette obligation, dans le double souci, d'une part d'apporter des réponses respectant l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner à l'occasion des grands rassemblements dans des conditions décentes, et d'autre part le souci des élus locaux d'éviter des installations illicites, sources de difficultés de coexistence avec les populations locales.

Depuis le 1er janvier 2015, la métropole a pris la compétence de la réalisation de l'aménagement et de la gestion des aires d'accueil et doit également mettre en œuvre les dispositions du SDAGV et ceux du PDALPD, dans la limite de ses compétences, pour relever le défi de proposer des solutions d'habitat répondant aux besoins des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation, au travers de la réhabilitation de l'habitat existant dédié, favoriser un développement d'un habitat adapté et de terrains familiaux.

La loi précise que toutes les communes de plus de 5 000 habitants se voient fixer l'obligation de créer une aire d'accueil. Il s'agit d'équipements de quinze à vingt places de caravanes (2 000 m² au minimum) aménagés et gérés, permettant d'accueillir des familles passant ou séjournant régulièrement sur le territoire. Le SDAGV recense dix-huit aires d'accueil permanentes sur Toulouse Métropole, regroupant 430 places, dont deux sur la ville de Toulouse pour 120 places. Parmi elles, treize aires sont conventionnées et perçoivent à ce titre l'Aide à la Gestion des Aires d'Accueil (AGAA)

A cette offre, six aires doivent être créées dans six communes, soit 180 places supplémentaires. A noter que l'aire de La Mounède sur la ville de Toulouse est occupée par des familles sédentarisées. Ces familles devront être relogées dans de l'habitat adapté afin que l'aire retrouve sa vocation première d'accueil temporaire.

## Objectifs et principes d'actions

- Mettre en œuvre sur le territoire de Toulouse Métropole les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, tel que révisé à l'application du PLUi-H.
- Réaliser, en accord avec l'État, l'aménagement et organiser 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.
- Réaliser l'aménagement et organiser la gestion des aires d'accueil des gens du voyage (prise de compétence par Toulouse Métropole depuis le 1er janvier 2015).
- Réhabiliter l'habitat existant dédié aux gens du voyage sédentarisés
- Favoriser le développement de terrains familiaux, plutôt d'initiative publique avec gestion adaptée, permettant aux familles de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent avoir un ancrage territorial, tout en conservant leur caravane.
- 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

- Plan quadriennal de mobilisation de sites sur le territoire de la Métropole pour accueillir les grands passages sur deux aires, l'une située sur Toulouse, l'autre sur le territoire d'une des 36 autres communes par rotation annuelle entre communes, et selon un principe de volontariat, et à défaut par tirage au sort.
- Création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage dans les communes de plus de 5 000 habitants qui en sont dépourvues (cf. tableau ci-après).
- Mise à niveau de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage présentes sur le territoire de Toulouse Métropole, et harmonisation progressive de leur mode de gestion (cf. tableau ci-après)
- Repérage des modes de sédentarisation existants sur le territoire de Toulouse Métropole : terrains familiaux, habitat adapté, logement en locatif social ou privé.
- Création d'une offre significative d'habitat adapté aux différents modes de vie, en cohérence avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, qui préconise, en matière d'intervention pour les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation, que les collectivités se focalisent sur 3 actions prioritaires :
  - la production de sites d'habitat adapté locatif et en accession qui doit être travaillée en partenariat entre les collectivités et les bailleurs sociaux : mise à disposition de foncier par les collectivités et gestion adaptée des programmes par les bailleurs sociaux.
  - pour l'identification des besoins des groupes de familles sédentarisés sur des aires d'accueil ou de aires provisoires, la mise en œuvre d'études pré-opérationnelles ou de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, soit portée par une collectivité soit en partenariat collectivités / Département / État.
  - pour les sites de parcelles privatives non conformes au règlement d'urbanisme, la mise en œuvre d'une ou plusieurs MOUS, portées par une ou plusieurs collectivités.
- Dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre, financement en PLAi adapté de logements construits par des opérateurs sociaux pour des familles issues des communautés des gens du voyage ayant des difficultés d'adaptation au logement social classique en collectif.
- Participation financière aux MOUS mises en place sur les sites et cités spécifiques regroupant des familles et groupes familiaux sédentarisés .
- Consolidation des partenariats avec les acteurs concernés.

## Territorialisation de l'action

#### • Réhabilitation, agrandissement et création des aires d'accueil des gens du voyage :

ussonne/Mondonville/Cornebarrieu ulma ulma uauzelle / Seilh agnac uguières ustelginest ulomiers urnebarrieu ugnaux unouillet unaguet brac uint-Fonsegrives	Aux normes  16 32 20	A réhabiliter  12 30	A créer
ussonne/Mondonville/Cornebarrieu alma auuzelle / Seilh agnac ruguières astelginest alomiers arnebarrieu agnaux arnouillet aunaguet brac aint-Fonsegrives	32 20	·=	
alma eauzelle / Seilh eagnac uguières estelginest elomiers ernebarrieu egnaux enouillet unaguet brac eint-Fonsegrives	20	·=	
eauzelle / Seilh agnac ruguières ristelginest plomiers proebarrieu rignaux rinouillet runaguet brac rint-Fonsegrives		·=	
agnac ruguières ruguières ristelginest plomiers prinebarrieu rignaux rinouillet runaguet brac rint-Fonsegrives	16	·=	
uguières ustelginest ustelgine	16	30	
astelginest solomiers ornebarrieu agnaux onouillet unaguet brac uint-Fonsegrives	16		
olomiers ornebarrieu organaux onouillet unaguet brac uint-Fonsegrives	16		6 à 8
ornebarrieu Ignaux Inouillet Unaguet brac Jint-Fonsegrives			
ngnaux nouillet unaguet brac uint-Fonsegrives	40		
onouillet unaguet brac uint-Fonsegrives			
unaguet brac uint-Fonsegrives		12	8
brac uint-Fonsegrives			20
uint-Fonsegrives	16		
-	16		
			18
nint-Alban	12		
iint-Jean	16		
int-Jory			16
nint-Orens	20		
ulouse Mounède	60		60
ulouse Purpan			60
ulouse Rangueil	60		
ulouse Picarel			
urnefeuille	20		
Jnion	16		
lleneuve-Tolosane	16		
tal	376	54	188 à 190

Source : Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, première révision du 8 février 2013

#### **Partenaires**

État, Département de la Haute-Garonne, SMAG31 Maneo, opérateurs sociaux, associations spécialisées, prestataires gestionnaires d'aire d'accueil

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi des besoins quantitatifs et qualitatifs des aires d'accueil
- Nombre de familles sédentarisées et localisation de l'habitat adapté
- Nombre de logements réhabilités

# 2.5 Prendre en compte les besoins et les attentes des seniors et des personnes en situation de handicap

#### Contexte

Dans un contexte général de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie, différents temps marquent aujourd'hui ce phénomène du vieillissement : jeunes seniors (60/75 ans), seniors (75/85 ans) avec apparition des premières fragilités liées à une perte de mobilité et d'autonomie, avec des difficultés croissantes pour se déplacer, se soigner et s'occuper de toutes les tâches quotidiennes, aînés (85 ans et plus) : problèmes de dépendance qui se posent concrètement et vont en s'aggravant. Les personnes les plus fragiles, dépendantes, âgées et handicapées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur domicile, avec des moyens financiers souvent à la baisse.

La loi de 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées définit le handicap de la manière suivante : « toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ». Cette loi impose l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti, à la fois dans les programmes neufs, et le parc existant. Elle demande également à ce que les logements soient adaptés au handicap de l'occupant ou adaptables pour les futurs occupants. La demande est aujourd'hui très difficile à appréhender, tant les types de handicaps sont diversifiés : sensoriels, physiques, psychiques, etc.

## Objectifs et principes d'actions

- Approfondir la connaissance des besoins et de l'offre dédiée (logements dits adaptés, adaptables et accessibles) et mettre en relation l'offre et la demande, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Prendre en compte le vieillissement de la population et les différents types de handicaps dans la production de logements pour permettre un meilleur accès au logement.
- Permettre aux seniors et personnes en situation de handicap de vivre et vieillir dans de bonnes conditions en adaptant le parc existant pour favoriser l'accès et le maintien à domicile.
- Lutter contre l'isolement social et favoriser les liens intergénérationnels.
- Renforcer partenariats avec le réseau associatif.

## Modalités de mise en œuvre

- Groupe de travail dédié « logement et handicap » avec les opérateurs sociaux et les associations de personnes en situation de handicap, permettant d'apporter des solutions aux besoins repérés par les différents acteurs.
- Recensement des logements accessibles dans le parc social : expérimentations sur plusieurs communes de Toulouse Métropole.
- Soutien aux opérateurs sociaux dans le neuf pour la réalisation de programmes à proximité des commerces, services publics et moyens de transports collectifs, et comportant :
  - des petits logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, en résidence spécifique ou en diffus (intergénérationnel par exemple) ;
  - une bonne accessibilité (abords et entrées d'immeuble, cheminements) pour l'ensemble des situations de handicap.

- Soutien aux opérateurs sociaux dans leur parc existant pour adapter les logements.
- Soutien au maintien à domicile :
  - Aide « autonomie »à l'adaptation des logements des personnes en situation de handicap dans le cadre du programme « Habiter Mieux »;
  - Aide spécifique sur le territoire de la Ville de Toulouse pour l'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap (dispositif « adapter mieux »);
  - Implantation de la production des logements accessibles et adaptés à proximité des commerces, des transports et des équipements publics dans un environnement sécurisant.
- Encouragement aux projets et formules alternatifs innovants :
  - Résidences intégrées : logements individuels avec espace privatif dans un ensemble collectif doté d'équipements et de services adaptés aux seniors. Exemples : Toulouse, Tournefeuille ;
  - Résidences adaptées pour seniors autonomes : logements proposés à l'achat ou à la location sous forme de villas de plain-pied ou de logements en petit collectif en ville ;
  - Logements « intergénérationnels » et développement d'une offre mixte dans un environnement attractif.

Les expérimentations pourront se faire notamment dans le cadre de la démarche Smart City de Toulouse Métropole.

- Soutien aux associations et outils permettant une meilleure connaissance de l'offre et de la demande : dispositif ADALOGIS.
- Identification des demandes spécifiques dans le cadre de la Conférence Intercommunale pour le Logement et fléchage de priorisations des attributions de logements sociaux accessibles et adaptés, dans le parc existant et le parc neuf.

## Territorialisation de l'action

- Les communes dont la population la plus âgée progresse davantage que l'ensemble de la population, où la demande est exprimée (analyse des besoins sociaux notamment).
- Insertion urbaine par proximité avec les centralités, les services, les commerces et les transports en commun.

#### **Partenaires**

État, Région, Département, bailleurs sociaux, associations spécialisées, SOLIHA, CCAS, Chambre Régionale des propriétaires, administrateurs de biens, professionnels du bâtiment, ordre des architectes, professionnels de santé, Conférence Intercommunale du Logement.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Recensement des besoins par les associations et les communes (ABS).
- Nombre de logements adaptés, adaptables et accessibles
  - suivi de l'évolution et de l'adaptation du parc
  - suivi du développement d'une offre spécifique nouvelle (résidence accueil...).

#### 3. PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITÉ POUR UNE MÉTROPOLE APAISÉE ET RESPONSABLE

## 3.1 Intégrer la maîtrise d'usage à l'élaboration des projets

#### Contexte

Si l'offre de logement doit répondre demain à des enjeux sociétaux de première importance, elle doit participer dès aujourd'hui à l'amélioration des conditions de vie de ses occupants et tendre vers une qualité améliorée :

- Amélioration des qualités d'usage adaptées à la diversité des modes de vie des habitants, nécessitant des efforts particuliers en termes de conception des logements nouveaux.
- Amélioration des logements existants, qu'ils soient publics ou privés, afin de maintenir et renforcer le niveau de qualité et d'attractivité du parc ancien.

L'attention portée également à la qualité d'usage du logement permet de faire accepter les « contraintes » urbaines actuelles et de créer des logements agréables à vivre respectant les enjeux environnementaux pour la ville de demain. Il est en ce sens nécessaire de développer des outils permettant de garantir la production de logements abordables, attractifs et durables, tout en prenant en compte les orientations nationales sur l'évolution des normes qui s'imposent à la construction de ces logements.

A l'ère du développement numérique et de la concertation citoyenne à toutes les étapes clés des projets, le maître d'œuvre ne peut être le seul garant de l'objectif du « vivre ensemble » recherché dans tout projet urbain et dont la maîtrise d'usage interpelle sur les pratiques. Les démarches collaboratives mettent les citoyens au cœur des projets urbains, favorisant ainsi le développement de la maîtrise d'usage.

#### **Objectifs**

- Promouvoir une réflexion sur l'aspect qualitatif de la conception et l'agencement des logements produits ou réhabilités: passage d'une image du logement perçue comme un investissement financier à celle de l'habitat comme un lieu de vie.
- Encourager la production de logements durables, de qualité, pensés pour leurs occupants et présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes (évolutivité, modularité, opportunités d'appropriation, place des espaces extérieurs, intimité, vue, traitement des espaces intermédiaires, rangements...), par la mise en œuvre de la charte de qualité d'usage de Toulouse Métropole notamment.

## Modalités de mise en œuvre

- Poursuite d'une démarche « qualité » pour élaborer les cahiers des charges « logement » des opérations publiques, par l'organisation d'ateliers, groupes de travail, conférences, débats avec les partenaires (démarches de sensibilisation de la filière de production), études qualitatives.
- Lancement de consultations pour des opérations pilotes répondant à un souci de durabilité, d'évolutivité et d'intégration dans le tissu urbain. Valorisation des retours sur ces opérations innovantes pour généraliser les montages et les caractéristiques techniques les plus efficaces, avec une volonté de simplifier les modalités normatives, en cohérence avec les orientations nationales.

- Mise en œuvre de la Charte Qualité d'Usage : Toulouse Métropole a élaboré en 2012 une charte qualité d'usage des logements sociaux, en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat, la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole : Oppidéa, ainsi que l'Ordre des Architectes. Les évolutions sociétales actuelles ont amené la métropole à repenser la qualité des logements en tentant d'intégrer les enjeux liés à la Smart City, mais également en élargissant la qualité d'usage à tous, notamment aux personnes dites « fragiles » (Personnes à Mobilité Réduite et aux personnes âgées en perte d'autonomie). Cette charte est un engagement à construire des logements de qualité en tenant compte de critères simples : traitement des volumes, rangements, agencements, confort/performance, espaces extérieurs, parties communes et stationnements.
- Préconisation de tailles de logement permettant un confort d'usage: Toulouse Métropole préconise la réalisation de logements dont l'architecture permet de concilier qualité et maîtrise des coûts. Cela avec des superficies habitables de références pour le locatif familial voisines de 43 à 47 m² pour un T2; 60 à 66 m² pour un T3; 73 à 80 m² pour un T4; 87 à 97 m² pour un T5.
- Concrétisation de la réflexion sur la « déstandardisation des logements permettant une baisse des redevances tout en maintenant une production ambitieuse de logements. Cela nécessite un travail de conception architectural novatrice en amont du projet afin d'en garantir à la fois la bonne qualité d'usage et aussi un loyer en adéquation avec les ressources des ménages cibles.

Le travail en cours a permis d'identifier trois modèles de déstandardisation :

Exemple de ménages cible	Parent isolé n'ayant pas la garde de son enfant Personne âgée accueillant ponctuellement un petit- enfant	Travailleur à temps partiel avec un enfant, et dont la couverture APL faible	Famille monoparentale avec 2 enfants
Dénomination des logements déstandardisé	Grand T2	T3 compact	Grand T3
Loyer cible, base d'un financement PLAI R	300 €	325 €	400 €
Aménagement spécifique permettant une maîtrise du loyer	Taille cible de 53m² SHAB Espace « bureau » commandé depuis le salon et permettant un aménagement pour nuitées provisoires	Taille cible de 57m² SHAB Très forte qualité d'usage intérieure, notamment limitation des espaces de desserte (couloirs)	Taille cible de 69m² SHAB Logement comportant une grande chambre pouvant accueillir confortablement les enfants

Développement de logements proposant une diversité des usages internes afin de faciliter le développement d'activités professionnelles dans le logement. Il convient de poursuivre la réflexion Toulouse Métropole autour des « logements start-up » proposant une pièce modulable complémentaire pouvant être dédiée à la conduite d'activités professionnelles : ateliers, espace de stockages, et de conduire à court terme des expérimentations avec les opérateurs sociaux et des entreprises partenaires.

## Territorialisation de l'action

Chaque projet urbain étant différent, et devant s'inscrire dans le territoire où il se développe, il n'existe pas de solutions préétablies. Il est toutefois nécessaire de s'interroger en amont des projets urbains sur l'usage et les modes de vie dans le futur quartier :

- La qualification des espaces publics du projet urbain permet-elle d'y diversifier les usages de vie par les habitants ?
- Quelle organisation et quelles actions publiques peuvent-être mises en œuvre pour impliquer les habitants et accompagner leurs initiatives ?
- Et cette qualification des espaces publics laisse-t-elle une marge de liberté pour la définition à terme des usages, par les futurs habitants ?
- Quelles orientations du projet urbain permettent de conserver et valoriser les patrimoines naturel et architectural existant qui ancreront le nouveau quartier dans son Histoire ?
- Le tracé urbain permet-il une réelle diversité des modes d'habiter et protège-t-il l'intimité dans les espaces privés ? Le tracé en macro-lots comme souvent utilisé en Zone d'Aménagement Concerté est alors à réinterroger.
- 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 permet-il de renforcer le sentiment de sécurité et de bien être des 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 examiner.
- Quelles actions et communication de proximité permettent de créer une dynamique de vie de quartier dès la première phase de travaux ?
- La conception du projet urbain est-elle évolutive et permet-elle de s'adapter aux changements sociétaux ? Notamment pour les nouveaux quartiers dont la réalisation dépassera 10 années.

#### **Partenaires**

Urbanistes des projets, Communes de la Métropole, opérateurs sociaux, promoteurs privés et FPC, URCMI, SEM, Ordre des architectes, École d'Architecture, Université (Institut de la Ville), CAUE, ADEME, associations de quartier et associations d'habitants.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation et suivi d'opérations innovantes.
- Mise en œuvre de la grille de qualité d'usage et palmarès annuel de la Qualité d'Usage.
- Enquêtes de satisfaction conduites avec l'Université de Toulouse.

## 3.2 Prévenir et agir en faveur des copropriétés fragiles et en difficulté

#### Contexte

Au cœur de la politique de l'habitat, l'attention est portée en priorité sur les segments « potentiellement fragiles » du parc existant, parmi lesquels figurent les ensembles privés des années 1950 à 1990.

En effet, l'ampleur de la construction d'initiative privée d'habitat collectif 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. A elles seules, les grandes copropriétés de Toulouse Métropole regroupent plus de 50 000 logements, soit plus de 10% de l'ensemble des logements. Souvent implantées dans un tissu faubourien, elles sont aussi parfois concentrées sur les quartiers repérés 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 oeuvre depuis les années 2000, un plan d'action global et gradué, adapté aux diverses situations des copropriétés. Ce plan d'action se décompose en trois volets complémentaires : l'observation et la veille, la prévention et les actions curatives.

## Objectifs et principes d'actions

Face aux risques de déqualification d'une part importante des copropriétés des années 1950 à 1990, notamment sur les quartiers à dominante d'habitat social, il s'agit de :

- 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 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 immobilière. Il permet d'objectiver le positionnement de chaque copropriété dans le marché immobilier afin de repérer celles qui sont les plus fragiles. La recherche d'indicateurs complémentaires permettra d'approfondir cette connaissance;
- 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 ; une labellisation V.O.C. (Veille et Observation des Copropriétés) sera recherchée auprès de l'A.N.A.H.;
- l'échelle de la résidence pour des copropriétés faisant l'objet d'alertes issues des partenaires sociaux ou professionnels : la métropole développe des expertises ponctuelles, sous forme de « Diag Express ».

## • Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés, visant à enrayer la déqualification des copropriétés fragiles :

- « Ma copro bouge » constitue un dispositif de prévention proposé aux copropriétés identifiées comme fragiles. Il s'agit d'un accompagnement ou d'une assistance à la gouvernance des copropriétés, permettant d'engager les copropriétés volontaires sur des actions ciblées adaptées à chacune des situations. Cinq à six copropriétés font l'objet chaque année d'une signature d'une feuille de route récapitulant les objectifs d'amélioration. Un Label métropolitain, « Ma copro bouge », est accordé pour les actions exemplaires menées par les copropriétés.
- Une « Boîte à outils copropriétés», à destination d'un large public, permet d'informer les copropriétaires ou futurs copropriétaires sur la gestion de la copropriété, le vivre ensemble et l'amélioration du cadre bâti. Cet outil est constitué de fiches pratiques, actualisées régulièrement.
- Un soutien au club des conseillers syndicaux de la Haute-Garonne; ce club, lieu d'échanges et de formations, permet de copropriétés les plus motivées de formaliser leur coopération dans le cadre d'un statut associatif.

#### • Une programmation de dispositifs curatifs à destination des copropriétés les plus dégradées.

Les dispositifs ciblent les copropriétés identifiées par les outils d'observation mis en œuvre aux différentes échelles, parmi les plus en difficulté avec un potentiel de redressement estimé de façon partenariale. Toulouse Métropole souhaite poursuivre les OPAH copropriétés dégradées et les Plans de sauvegarde, avec comme objectif de traiter une à deux copropriétés par an, et si nécessaire, lancer des dispositifs plus lourds de recyclage immobilier (plan de démolition, ORCOD...).

Un dispositif d'animation et de pilotage est mis en place depuis 2015. Il rassemble, autour de Toulouse Métropole, les services de l'État et de l'A.N.A.H., les partenaires techniques et financiers. Une fois par an, en octobre/novembre, un comité de pilotage examine l'ensemble des données des observatoires, des expertises et des alertes reçues. Il établit un plan d'action gradué pour les années à venir.

## 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.

Il identifie également plusieurs territoires prioritaires d'intervention complémentaires :

- Le secteur Arnaud Bernard/Gatien Arnoult (PIG) / Grand Saint-Sernin,
- La gare et les guartiers environnants, en lien avec le projet TESO,
- Le secteur du projet Toulouse Aérospace Express (TAE), sur lequel est identifié un enjeu d'habitat nécessitant une mutation urbaine.

De manière générale, le repérage a été réalisé et sera mis à jour dans le cadre du dispositif d'observation et de veille.

#### **Partenaires**

ANAH, ANRU, ADIL, aua/T, professionnels de l'immobilier, Chambre régionale des propriétaires, conseils syndicaux, opérateurs sociaux, SEM, Espace Info Energie.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de copropriétés observées, rythme des actualisations
- Nombre de copropriétés inscrites dans les programmes de prévention
- Nombre de dispositifs opérationnels mis en œuvre
- Bilan des dispositifs opérationnels

## Articulation avec d'autres actions

- Plan Climat
- Projets de quartier QPV

## 3.3 Lutter contre les situations d'habitat indigne et d'îlots urbains dégradés

#### Contexte

Une politique de développement d'un parc de logements nouveaux, répondant aux attentes des habitants, ne peut se concevoir sans un effort important complémentaire sur le parc de logements existants, sous peine de voir se développer des déséquilibres importants entre marchés du neuf et de l'ancien et de remettre en cause les ambitions de mixité sociale au sein de la Métropole.

En effet, le parc locatif privé joue un rôle majeur dans la mobilité des ménages et constitue un segment essentiel des parcours résidentiels. Ce parc globalement ancien, comporte une part non négligeable de logements de qualité médiocre ou potentiellement indignes.

Du fait de la baisse de mobilité dans le parc HLM et du décalage entre les ressources des ménages et l'offre disponible, le parc locatif privé joue un rôle d'accueil important des familles aux revenus modestes.

Dans la suite des orientations du PLH approuvé en 2011, et conformément aux actions listées dans son Plan Climat Air Énergie Territorial, Toulouse Métropole a décidé, à l'occasion du renouvellement de la délégation des aides à la pierre 2018/2023 d'engager de nouvelles actions volontaristes de requalification de l'habitat privé.

Toulouse Métropole poursuit son intervention dans l'amélioration du parc privé avec la mise en œuvre de dispositifs opérationnels d'amélioration de la qualité énergétique des logements et de lutte contre l'habitat indigne. Ceci afin de permettre l'accès de tous au logement en prenant en compte l'évolution des modes de vie et des ressources des ménages et de produire un habitat durable.

#### Objectifs et principes d'actions

- Développer le repérage du bâti dégradé et les signalements des ménages en difficulté
- Améliorer la qualité des logements anciens par les aides aux travaux de réhabilitation dans le cadre de dispositifs opérationnels incitatifs de type OPAH ou PIG
- Définir un plan d'actions pour lutter contre les pratiques de certains propriétaires bailleurs indélicats et des « marchands de sommeil ».
- Améliorer les conditions de vie des occupants des logements indignes, généralement de condition modeste, captifs de situations de mal logement, exclus du marché du logement en encourageant la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité dans le cadre de dispositifs incitatifs et si nécessaire de dispositifs plus coercitifs type mise en demeure, ORI etc...
- Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers anciens en arbitrant sur le devenir d'immeubles et de logements qui constituent des « verrues » dans le tissu urbain : réhabiliter durablement ou démolir.
- Utiliser les potentialités du parc existant pour développer une offre complémentaire de logements en facilitant la remise sur le marché locatif des logements vacants inhabitables en l'état.
- Enrayer la dégradation et mettre en valeur un patrimoine bâti non entretenu

## Modalités de mise en œuvre

- Repérage de l'habitat dégradé sur les quartiers anciens de Toulouse Métropole
- PIG (Programme d'Intérêt Général) de Lutte contre l'Habitat Indigne », avec comme objectif de sortir de leur situation d'indignité/insalubrité env. 40 logements par an, selon les modalités suivantes :
  - Incitation des propriétaires bailleurs à réhabiliter les logements avec l'aide de subventions conditionnées.
  - Ciblage des secteurs d'interventions : priorisation vers les copropriétés en difficulté identifiées par Toulouse Métropole et dans les secteurs opérationnels des quartiers anciens.
- Repérage des propriétaires indélicats et coopération avec les services du ministère de la justice en vue de poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil.
  - Intégration dans les dispositifs opérationnels d'aides permettant la sortie d'insalubrité des logements indignes occupés par des propriétaires à faibles revenus.
- Dans le cadre du suivi des logements insalubres signalés au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, poursuite d'opérations ponctuelles de résorption de l'habitat insalubre.
- Mise en place d'un observatoire et d'un groupe de travail dédié à l'habitat indigne
- Développements d'outils gradués, d'abord en phase amiable puis, si nécessaire mesures coercitives :
  - Incitation des propriétaires « réticents » à réhabiliter les logements quand la situation de l'immeuble le permet, avec l'aide de subventions conditionnées.
  - Acquisition des immeubles par voie amiable ou coercitive lorsque les propriétaires sont défaillants ou l'immeuble trop dégradé, et rétrocession à un bailleur social.
  - Mise en œuvre d'ORI (Opérations de Restauration Immobilière)

## Territorialisation de l'action

- Quartiers anciens de Toulouse Métropole et prioritairement les quartiers situés dans des opérations globales de requalification
- quartier Arnaud Bernard dans le cadre de l'opération Grand Saint-Sernin
- quartier Bayard-Belfort dans le cadre du projet Toulouse Euro Sud Ouest (TESO)
- Immeubles dégradés repérés et situations de logement indigne signalées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

#### **Partenaires**

État (ARS), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (LHI), Président du tribunal de grande instance, ANAH, ANRU, SCHS Ville de Toulouse, opérateurs sociaux, Chambre régionale des propriétaires, associations de locataires, Département de la Haute-Garonne, Caisse d'Allocations Familiales, EPFL

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de signalements auprès du pôle LHI
- Nombre et localisation des logements insalubres/indignes réhabilités ou recyclés

# 3.4 Encourager la transition écologique et énergétique en articulation avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

#### Contexte

Le Grenelle de l'environnement met en avant de nouveaux enjeux majeurs concernant l'habitat : économies d'énergies, production de bâtiments sobres, compacité de l'habitat, limitation de l'étalement urbain sont désormais autant d'objectifs à intégrer dans les politiques de l'habitat. La loi Grenelle II impose, quant à elle, aux copropriétés d'engager des travaux de maîtrise de l'énergie.

Dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte, publiée au JO du 18/08/2015, la France se fixe l'objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017 dont 120 000 logements sociaux. Parmi eux, au moins 250 000 logements rénovés par an devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15 % la précarité énergétique d'ici 2020.

Concernant l'habitat privé, Toulouse Métropole a signé le 27 juillet 2011 le Contrat Local d'Engagement de la Haute Garonne, devenant ainsi partenaire du programme national « Habiter mieux ». Elle s'engage également à travers le Plan Régional « Midi-Pyrénées Énergies 2011-2020 ». La rénovation énergétique du parc de logements privés est affirmée comme prioritaire dans le cadre du Plan Climat du Toulouse Métropole approuvé le 29 mars 2012.

Concernant l'habitat public, sur le territoire de Toulouse Métropole, le parc de logements locatifs sociaux détenu par les opérateurs sociaux comprend près de 55 000 logements (Répertoire Parc Locatif Social au 1er janvier 2016), dont 40 % ont été construits avant 1980. L'objectif minimal conforme aux dispositions du Grenelle de l'environnement est de ramener ces bâtiments sur une classe énergétique performante, afin d'améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment et répondre ainsi à un double objectif : lutter contre le réchauffement climatique et baisser les consommations d'énergie pour les locataires.

## Objectifs et principes d'actions

#### Habitat privé

L'objectif principal est la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme «Habiter mieux», les propriétaires occupants de ressources modestes et très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs possédant des logements anciens et/ou situé en copropriété et pour lesquels les travaux permettront de réaliser un gain énergétique supérieur ou égal à 25 % pour les propriétaires occupants, ou 35 % pour les propriétaires bailleurs. Les autres objectifs sont l'amélioration des performances énergétiques des autres logements relevant des aides de l'A.N.A.H. et des collectivités.

- Un objectif quantitatif, lié à l'excellence énergétique des logements privés, de **réhabilitation de 400 à 500** logements « Habiter mieux » par an.
- Un objectif quantitatif de **réhabilitation thermique de 300 logements par an** dans le cadre de travaux sur parties communes en copropriétés.

Concernant l'habitat privé, les modalités d'actions retenues :

- Prévention et informations des ménages sur les enjeux et les outils de l'amélioration énergétique des logements.
- Formations des professionnels de la gestion immobilière (syndics de copropriété notamment).
- Cofinancement de Toulouse Métropole des travaux subventionnés par l'A.N.A.H. à hauteur de 10 à 20 % pour les occupants modestes ou très modestes.

#### Habitat public

Il s'agit de mettre à niveau les logements du parc existant, tant sur le plan énergétique que sur leur qualité d'usage et leur niveau de confort, afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre le parc neuf et le parc existant.

• Un objectif quantitatif de **réhabilitation énergétique performante de 800 à 1 200 logements par an** dans le parc public, dans la poursuite de la dynamique actuelle, conformément aux engagements pris dans le CPER 2015-2020.

Concernant l'habitat public, les modalités d'actions retenues :

- Sensibilisation des locataires aux éco-gestes dans le cadre du PCAET. L'action sur les comportements est primordiale pour intervenir de manière complète et pour atteindre dans la pratique la performance énergétique requise. L'opérateur social développe des actions permettant au locataire de maîtriser ses factures d'énergie, d'eau et de réduire l'impact environnemental et sanitaire lié aux usages du logement.
- Encouragement à la gestion économe de l'eau par la mise à disposition de systèmes adaptés.
- Promotion de dispositifs innovants en matière de principes constructifs, de matériaux, dans la dynamique de la démarche Smart City.

Une attention particulière sera portée sur l'accessibilité des logements, l'amélioration du confort et la qualité d'usage, notamment à l'occasion des travaux de réhabilitation.

Ces actions sont à décliner dans le cadre des acquisitions améliorations venant renforcer le patrimoine des opérateurs sociaux.

## Modalités de mise en œuvre

#### Habitat privé

Toulouse Métropole a mis en place un Programme d'Intérêt Général « performances énergétiques / Habiter Mieux » de 2012 à 2017 qui a permis de réhabiliter énergétiquement près de 650 logements et a généré près de 18 000 000 € de travaux. Ce programme s'achève en décembre 2017 et sera poursuivi et développé sur la période suivante.

- Toulouse Métropole poursuit ses actions de sensibilisation et d'informations des ménages grâce à un PRIS unique et aux actions de formations dispensées par l'Espace Info Énergie et par l'ADIL31.
- Toulouse s'engage également dans un nouveau Programme d'intérêt Général « Énergies » ambitieux, prospectif et partenarial.
- Toulouse Métropole s'engage aux côtés de l'A.N.A.H. et soutient le nouveau dispositif « Habiter Mieux Copropriétés » pour faciliter les travaux de rénovation énergétiques des copropriétés fragiles.

#### Habitat public

- Programmes pluriannuels de réhabilitation du parc public HLM, via les contrats d'engagements et une programmation pluriannuelle en lien avec les plans stratégiques de patrimoine et les Conventions d'Utilité Sociale des organismes HLM.
- Soutien de Toulouse Métropole sous la forme d'une subvention sur les travaux d'amélioration des performances énergétiques et de réhabilitation dans les quartiers de la politique de la ville.
- Pour les immeubles bénéficiant de subvention de réhabilitation énergétique performante, un accompagnement au titre des garanties d'emprunt est apporté par Toulouse métropole. Dans ce cas, une part des logements sera réservée à Toulouse métropole dont les modalités seront précisées par délibération.
- Innovation dans les dispositifs de réhabilitation et dans des solutions mises en œuvre : soutien de projets PUCA, intégration de balcons, logements intelligents (exemple des projets Fontanelle-Sansou (Toulouse), La Crabe (Colomiers).
- Accompagnement de la réhabilitation par l'adaptation au vieillissement ou au handicap de certains logements accessibles.
- Participation à des appels à projets nationaux et européens tels que « Ville de Demain ».

- Concernant la sensibilisation aux éco-gestes, Toulouse Métropole apporte des outils comme l'accompagnement de la réalisation de « logements témoins », le programme Mediaterre, l'animation du Défi Familles à Énergie Positive. Avec l'appui de l'Espace Info Énergie, des actions spécifiques sont menées : conseil gratuit sur les économies d'énergie et d'eau, formation aux agents de proximité et des locataires aux actions permettant d'économiser de l'eau et de l'énergie, réalisation d'un dossier « éco-gestes » qui pourra être remis à tout nouveau locataire en logement collectif ou individuel, mesures d'accompagnement en faveur des ménages équipés pour la première année de chauffage individuel (relogement des bâtis des années 1960 / 1970, travaux de réhabilitation énergétique)
- Une gestion économe de l'eau accompagnée. A la demande de l'opérateur social, un programme général d'économie d'eau peut être conduit sur le parc existant : dispositif hydro-économe, lutte contre les fuites, sensibilisation des ménages, installation de compteurs individuels avec facturation à la copropriété.
- Poursuite de l'action en cours destinée aux opérateurs sociaux sur des opérations situées sur le territoire de Toulouse Métropole y compris sur les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).
- Renforcement de l'innovation en lien avec la démarche Smart City : bâtiments intelligents...
- Promotion de l'utilisation de matériaux biosourcés, d'énergies renouvelables, en lien avec le réseau de chaleur urbain.
- Valorisation des projets européens et nationaux (projets PUCA...).

## Territorialisation de l'action

#### Dans les QPV, concernant l'Habitat Public :

Une attention particulière sera porté sur les bâtiments situés dans les quartiers prioritaires de la ville, notamment dans le cadre des projets de démolition, réhabilitation et construction afin d'éviter que l'écart qualitatif ne se creuse entre le parc neuf et le parc existant.

#### **Partenaires**

Région Occitanie Pyrénées/Méditerranée, communes de la Métropole, opérateurs sociaux et interorganismes USH, C.D.C., A.N.A.H., Adil 31, Espace Info Energie.

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- État de performance énergétique du parc social via le RPLS.
- Nombre de logements réhabilités.
- Programmation de réhabilitation énergétique pluriannuelle.

## Articulation avec d'autres actions

- Plan Climat Air Énergie de Territorial: des solutions d'accompagnement aux éco-gestes adaptés aux besoins, les actions visant la gestion durable des déchets, l'aménagement des espaces communs, des espaces verts.
- Smart City : innovation dans la réhabilitation énergétique, mais aussi le confort, la qualité d'usage des espaces commun et privatifs.
- Autorité Organisatrice de l'Énergie (AOEn) : branchement au réseau de chaleur urbain.
- Plan de stationnement : optimisation du stationnement dans les opérations de logements sociaux (gestion de la vacance, transformation des espaces de stationnement, l'alimentation à l'aide de bornes électriques des véhicules motorisés ainsi que tout type d'installations innovantes...).



