



**DOSSIER ARRÊTÉ**  
par délibération du 20/06/2024

**6 - Programmes d'Orientations  
et d'Actions pour l'habitat  
(POA)**

**6A - Orientations**  
**La feuille de route intercommunale**





# SOMMAIRE

---

PRÉAMBULE	
Qu'est-ce que le POA pour l'habitat ?	4
Les défis de la politique métropolitaine de l'habitat	5
<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	
CONCILIER SOBRIÉTÉ, SOLIDARITÉ ET QUALITÉ DE VIE	6
Le rôle crucial du volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine	7
<b>ORIENTATION 1</b>	
REVALORISER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET AMÉLIORER LEUR IMPACT ENVIRONNEMENTAL	8
1.1. Engager Toulouse Métropole dans la massification des rénovations énergétiques globales et performantes de l'habitat en intégrant les énergies renouvelables	8
1.2. Consolider l'accompagnement et le soutien aux copropriétés fragiles et en difficultés	9
1.3. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements	9
<b>ORIENTATION 2</b>	
PRODUIRE DES LOGEMENTS QUI CONTRIBUENT À LA RÉGÉNÉRATION DE LA VILLE ET À LA MIXITÉ	10
2.1. Une production de logements participant au renouvellement de la ville sur elle même	10
2.2. Une production de logements exemplaire par sa qualité et son adaptation au changement climatique	11
2.3. Une production de logements qui améliore la diversité de l'offre dans tous les quartiers et la mixité	12
<b>ORIENTATION 3</b>	
DÉVELOPPER LES LOGEMENTS DONT LES HABITANTS ONT BESOIN	14
3.1. Développer en priorité l'offre de logements sociaux et abordables	15
3.2. Prendre en compte la diversité des besoins	17
<b>ORIENTATION 4</b>	
RENFORCER L'ACTION TRANSVERSALE EN FAVEUR DE LA COHÉSION SOCIALE	23
4.1. Poursuivre la transformation des quartiers prioritaires de la ville	24
4.2. Veiller aux équilibres de peuplement dans les communes et les quartiers	24
4.3. Améliorer l'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement des plus fragiles	25
<b>ORIENTATION 5</b>	
PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE DE L'HABITAT	26
5.1. Organiser la gouvernance du volet habitat du PLUi-H pour garantir son opérationnalité	26
5.2. Observer et anticiper les évolutions de l'habitat	27

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

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

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

Il adapte les approches qui ont présidé à l'élaboration des précédents PLH de Toulouse Métropole au nouveau contexte. Il s'appuie sur les acquis des précédents exercices et du

Pacte métropolitain pour l'habitat adopté le 14 octobre 2021, qui ont installé une conscience partagée par les 37 communes de la métropole de la plus-value d'une politique métropolitaine de l'habitat mise au service d'un projet de territoire et des besoins de ses habitants, dans une métropole jeune, créée en 2014.

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

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

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

L'élaboration du PLUi-H de Toulouse Métropole s'inscrit dans un contexte inédit qui réinterroge les modes de pensée et d'approche de la politique métropolitaine de l'habitat.

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

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

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

## CONCILIER SOBRIÉTÉ, SOLIDARITÉ ET QUALITÉ DE VIE

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

Le projet de développement de Toulouse Métropole exprimé par le PADD fixe un cap stratégique pour concilier attractivité, sobriété et solidarité autour de trois axes :

- Préserver et valoriser les ressources du territoire,
- Offrir un cadre de vie désirable dans une métropole des courtes distances,
- Préparer la métropole de demain : innovante, attractive et solidaire.

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

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

Cette situation oriente par conséquent vers une approche plus sobre, plus économe des ressources (sol, énergie, matériaux...) de la politique de l'habitat :

- Qui limite la construction de logements au besoin et met clairement cette production au service de la régénération de la ville existante et de la cohésion sociale,
- Qui porte l'effort sur la requalification et l'amélioration de l'impact environnemental du parc de logements existants.

En plaçant la rénovation du parc de logements existants au premier rang de ses préoccupations, la politique métropolitaine de l'habitat recherche à la fois :

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

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

### Éclairages sur la situation actuelle

- Une stratégie foncière habitat adoptée en juin 2018 qui visait un haut niveau de production de logements sociaux et la production d'au moins 50% de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) HLM, grâce notamment à des subventions via un fonds de concours SRU, à la séparation des maîtrises d'ouvrage privées et HLM dans les opérations d'aménagement et dans les outils réglementaires du PLUi-H (secteurs à pourcentage de logement, orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés pour le logement), à la mobilisation de l'EPFL du Grand Toulouse...
- Un volet foncier de la convention d'OPAH multi-sites copropriétés du Plan Initiative Copropriétés (2019) qui prévoit une intervention foncière d'urgence, via le portage temporaire de logements par CDC Habitat social, en partenariat avec l'EPFL du Grand Toulouse, pour lutter contre la dégradation de certaines copropriétés en difficultés et contribuer à leur stabilisation financière ;
- Une délibération d'octobre 2021 qui engage la mise en œuvre d'une stratégie foncière métropolitaine et permet à la politique métropolitaine de l'habitat de s'appuyer sur une stratégie foncière plus intégrée.
- Une délibération de décembre 2023 qui élargit les modalités d'accès au fonds de concours SRU et participe au Plan de soutien 2024 – 2026 à la production de logements sociaux.

### Les objectifs du POA pour l'habitat

Dans le cadre de la stratégie foncière métropolitaine :

- Redonner rapidement et dans la durée des opportunités foncières ou immobilières aux opérateurs du logement social dans des conditions qui permettent à la fois l'équilibre financier et la qualité des logements produits, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux, de structures d'hébergement ou d'accession sociale à la propriété,
- Produire au moins 50% de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe portée par les organismes HLM, garantissant ainsi qu'une partie de la production de logements sociaux soit indépendante des aléas du marché immobilier,
- Faciliter la lutte contre l'habitat indigne, la transformation du bâti ancien dégradé et des copropriétés en difficultés plus récentes avec l'acquisition et le portage de logements privés

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

##### FICHE ACTION 01

Le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine

## REVALORISER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET AMÉLIORER LEUR IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

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

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

### Éclairages sur la situation actuelle

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

### Les objectifs du POA pour l'habitat

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

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

### Éclairages sur la situation actuelle

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

### Les objectifs du POA pour l'habitat

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

### LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT

#### FICHE ACTION 02

Massifier la rénovation globale et performante des logements en intégrant les énergies renouvelables

#### FICHE ACTION 03

Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés

#### FICHE ACTION 04

Lutter contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements

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

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

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

Tenant compte du net ralentissement de la production de logements dans le contexte de crises multiples que connaît la France, et auxquelles la métropole n'échappe pas, Toulouse Métropole se fixe un objectif de production de logements de 74 380 logements pour la période 2025 - 2035. Cet objectif est un peu supérieur à l'estimation des besoins de production inscrite dans le PADD (72 000 logements), mais reste compatible avec celle-ci et devrait contribuer à compenser le ralentissement de la production que Toulouse Métropole connaît depuis 2020.

En déclinaison du projet de développement métropolitain qui donne la priorité à l'optimisation des espaces urbains existants pour accueillir les futurs habitants et les nouvelles activités et services, les secteurs privilégiés pour l'accueil de l'habitat sont :

- Les zones d'influence du réseau structurant en transports en commun,
- Les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

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

Ce principe se traduit par les objectifs de production de logements inscrits dans chaque feuille de route communale du POA pour l'habitat.

Ils sont le résultat d'une approche croisée entre les enjeux métropolitains d'une part, et les réalités et projets communaux d'autre part, approche qui prend en compte :

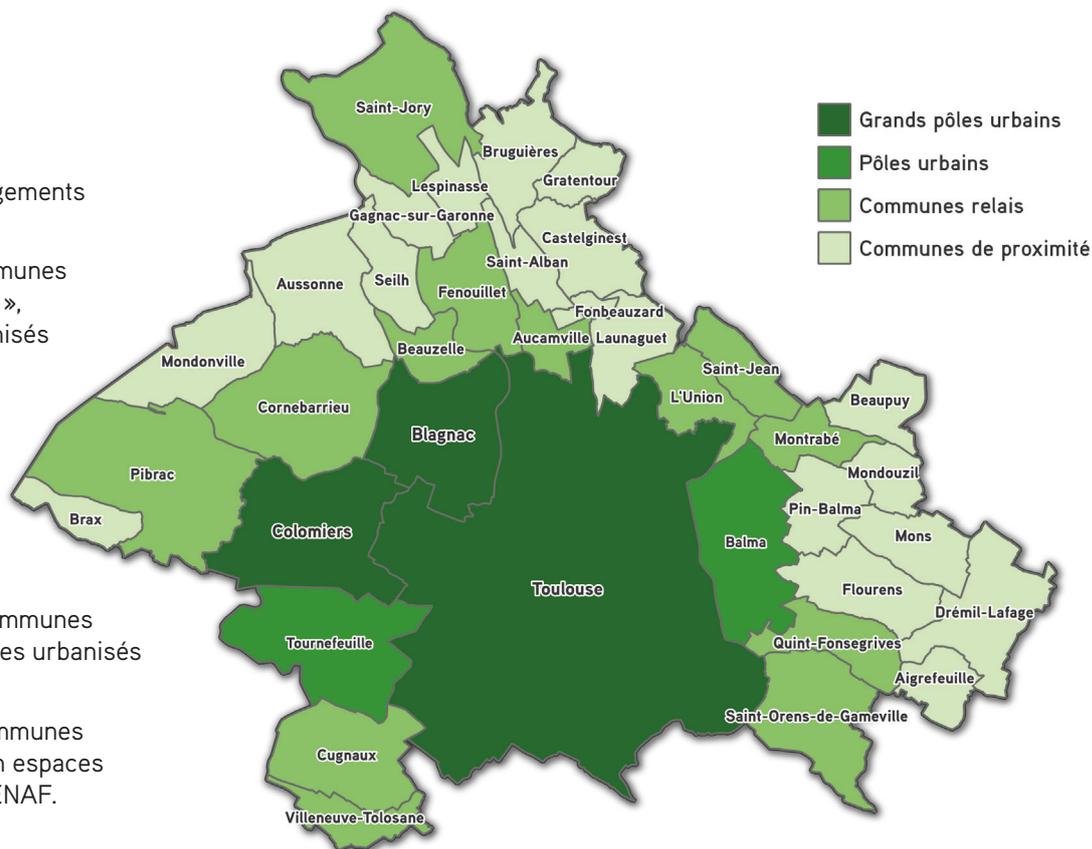
- Le rôle de chaque commune au sein d'une armature territoriale structurée en quatre groupes de communes, qui se distinguent en fonction de leur offre de transports en commun et de services, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie ;
- Le projet de chaque municipalité au regard de la demande potentielle et des besoins identifiés au sein de la commune, de la capacité des équipements et services communaux actuels et programmés à accompagner cet accueil ;
- Le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux ;
- La présence sur le territoire communal d'une ZAC ou opération publique d'aménagement programmant une production de logements sur la période 2025-2035 ;
- Le potentiel de production de logements des espaces urbanisés de chaque commune, le recours à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers étant strictement limité aux besoins communaux non satisfaits dans les espaces déjà urbanisés.

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

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

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

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



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

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

solution de logement à un public spécifique (étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap ou de précarité...) dont il est important d'assurer la qualité, l'adaptation aux besoins et la pérennité.

### Éclairages sur la situation actuelle

- Un contexte d'urgence climatique et la nécessité de renouveler la ville sur elle-même, qui renforcent les attentes en matière de :
  - qualité d'usage du parc de logements pour l'adapter à la diversité des modes de vie et à leurs évolutions,
  - qualité constructive, performance environnementale, confort d'été, confort climatique des logements, face au développement de températures caniculaires.
- Une charte de qualité d'usage depuis 2012, un guide de « l'accessibilité et qualité d'usage des logements » depuis 2019.
- Un développement récent et important de l'offre en résidences dédiées, offrant une

### Les objectifs du POA pour l'habitat

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

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

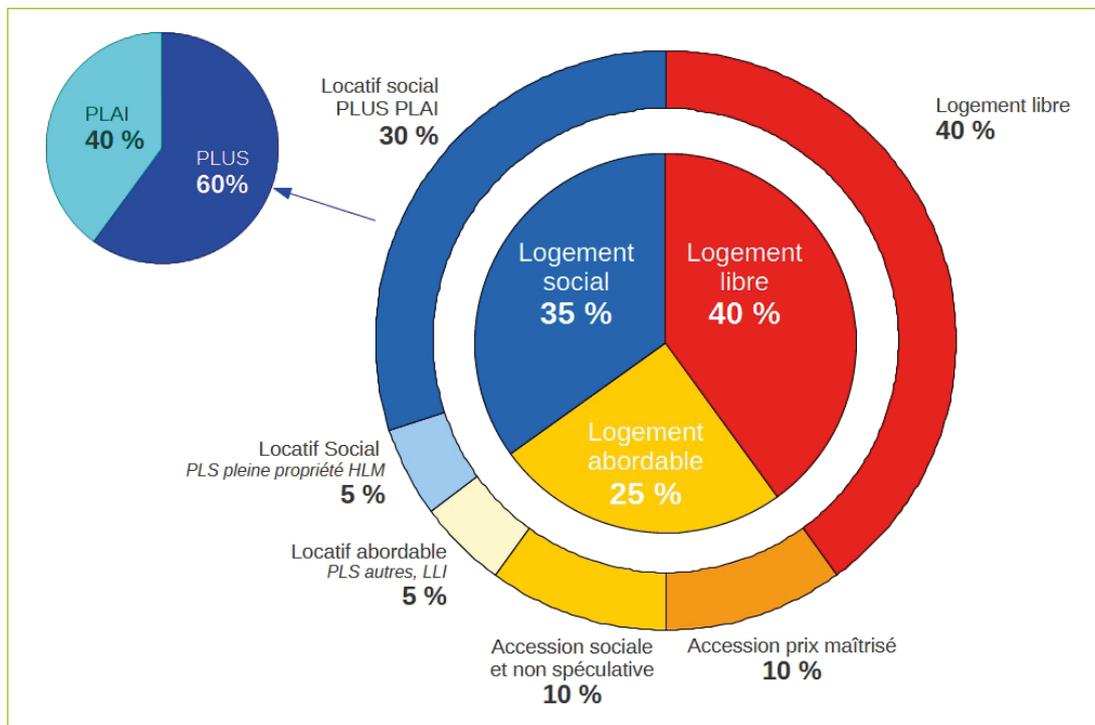
La politique métropolitaine de l'habitat porte l'ambition de concilier cette dynamique de régénération de la ville avec la réponse au droit à un logement décent pour tous et toutes. Y parvenir c'est autant éviter de creuser les inégalités, améliorer le quotidien de ménages dont les dépenses contraintes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

Le diagnostic a montré l'ampleur et la croissance des besoins en logements et habitat dédié, bon marché et abordables. Apporter des réponses à ces besoins, c'est aussi répondre à l'objectif de sobriété foncière et de réduction

des émissions de gaz à effet de serre, en évitant que les ménages fragiles et modestes continuent à s'éloigner de la métropole pour trouver un logement abordable.

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

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



## Les gammes de logements à produire :

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

### 35% minimum de logement locatif social :

Cette production comprend :

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

### 25% minimum de logement abordable :

Cette production est composée de :

- 5 % de logements locatifs abordables qui peuvent être des PLS investisseurs ou en usufruit loca-

tif social (ULS), des logements locatifs intermédiaires (LLI) dont les loyers sont inférieurs d'au moins 10 % aux prix du marché,

- 10 % d'accession sociale et non spéculative, prioritairement en bail réel solidaire (BRS), ou en prêt social location accession (PSLA) et en société civile immobilière accession progressive à la propriété (SCI APP),
- 10 % d'accession à prix maîtrisé : respectant les plafonds de prix de vente et de ressources fixés par Toulouse Métropole, ou encore, logements ouvrant droit à un taux réduit de TVA dans la cadre d'un dispositif national (PSLA, BRS, accession dans les zones ANRU/QPV et leur frange (selon le périmètre de la réglementation nationale) ou autre éventuel dispositif futur.

### 40% de logement libre :

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

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

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

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

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

## LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT

### FICHE ACTION 05

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

### FICHE ACTION 06

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

## DÉVELOPPER LES LOGEMENTS DONT LES HABITANTS ONT BESOIN

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

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

Avec le retour de l'inflation fin 2021, l'envolée des prix de l'énergie et la remontée des taux des crédits pour lutter contre cette inflation, une part importante des ménages a été désolvabilisée sans pour autant que les prix des logements baissent suffisamment pour compenser la hausse des taux d'intérêt. Le

poids des dépenses contraintes des ménages augmente et amplifie les difficultés d'accès au logement et d'accès à la propriété dans la métropole de ménages de plus en plus nombreux. La priorité est donc d'agir pour renforcer l'offre de logements sociaux et abordables afin de réduire les déséquilibres entre les aspirations des ménages, leurs ressources et les coûts réels du logement.

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

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

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

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

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

##### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

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

##### Eclairages sur la situation actuelle

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

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

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

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

#### Éclairages sur la situation actuelle

- Une déconnexion croissante entre les ressources des ménages et les prix de vente des logements, dans le neuf comme dans l'ancien et une forte croissance des taux d'intérêt des prêts immobiliers depuis 2022 qui a réduit la capacité des ménages à devenir propriétaires de leur logement, en particulier pour les primo-accédants.
- Des prix de vente et une typologie des logements produits (T2, T3) qui sont de moins en moins favorables à l'accueil des familles dans la métropole. Les jeunes ménages primo-accédants sont nombreux à s'éloigner de la métropole pour trouver un grand logement en accession à la propriété moins onéreux. Seules les copropriétés anciennes construites entre les années 1955 et 1975 et les logements en accession sociale à la propriété constituent un parc assez abordable en cœur d'agglomération.

- Une progression des livraisons de logements en accession sociale et en accession à prix maîtrisé, mais qui connaît un net tassement depuis 2020 et reste très inférieure aux besoins.
- Une offre en accession sociale pérenne et non spéculative en BRS qui commence à se développer dans la métropole avec de premières livraisons en 2021, pour laquelle Toulouse Métropole se dote d'outils d'intervention comme l'Office Foncier Solidaire hébergé par l'EPFL du Grand Toulouse.

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

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

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

##### FICHE ACTION 07

Consolider le développement du logement locatif social

##### FICHE ACTION 08

Développer le parc locatif privé à vocation sociale

##### FICHE ACTION 09

Développer l'accèsion à la propriété à prix abordable

## 3.2. Prendre en compte la diversité des besoins

L'adéquation de l'offre de logements aux besoins ne se limite pas à la question de leur prix, quand bien même ce facteur est déterminant dans la question de l'accès au logement. Il faut des solutions de logements et d'hébergement, et parfois un accompagnement des ménages, adaptés à une grande variété de situations.

Le diagnostic a montré la diversité des besoins, et la nécessité d'adapter la politique métropolitaine de l'habitat aux évolutions sociales et sociétales que nous connaissons, changements que les grandes crises actuelles accentuent.

Il est artificiel de segmenter l'approche des besoins en logements. Chacune des catégories de population englobe des situations différentes : les personnes en situation de précarité peuvent être des étudiants, des familles monoparentales ou des seniors isolés. Plus encore, si ces catégories représentent une diversité de profils, il est nécessaire de penser la superposition de ces catégories. Les jeunes peuvent également être en situation de handicap, les seniors peuvent être également en situation de précarité, etc.

Pour autant, aux différents âges ou étapes de la vie, les besoins évoluent et appellent des solutions différentes.

C'est la raison pour laquelle, le POA pour l'habitat identifie différents types de besoins spécifiques au regard du logement. Il faut toujours garder à l'esprit que les solutions de logement à développer pour une situation donnée pourront relever de plusieurs de ces catégories.

### 3.2.1 Les familles avec enfants

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

### 3.2.2. Les jeunes

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

### 3.2.3. Les seniors

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

### 3.2.4. Les personnes en situation de handicap

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

### 3.2.5. Les personnes en situation de précarité

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Vivre sous le seuil de pauvreté monétaire en France métropolitaine en 2021, c'est vivre avec moins de :

- 1 158 € de revenu disponible par mois pour une personne vivant seule,
- 2 350 € de revenu disponible par mois pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans

### 3.2.6. Les gens du voyage

#### Éclairages sur la situation actuelle

- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2026 a fait le constat :
  - de l'arrêt de la création d'équipements d'accueil,
  - du fait que les 2/3 des 18 aires permanentes d'accueil de la métropole sont occupées par des ménages qui se sont sédentarisés,
  - de la circulation dans la métropole de 300 à 400 caravanes qui passent d'un stationnement illégal à un autre,
  - du besoin croissant de solutions d'ancrage: terrains familiaux, habitat adapté... pour répondre aux besoins et redonner aux aires permanentes d'accueil leur vocation de « passage ».
- Le schéma a prescrit pour Toulouse Métropole la réalisation de 268 places supplémentaires, dont 202 places à créer et 66 à reconstituer (avec au moins 50% de places d'ancrage), la réhabilitation de 12 places, ainsi que la création d'une aire de grand passage, de préférence pérenne, hors Toulouse.
- Toulouse Métropole, compétente depuis 2017 en matière de création, d'aménagement et de gestion des équipements d'accueil et d'habi-

tat des gens du voyage, s'est engagée à répondre aux objectifs du nouveau schéma et à l'adapter au territoire avec un projet territorial adopté en octobre 2021 par le Conseil de métropole.

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

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

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

##### FICHE ACTION 10

Développer des solutions de logement qualitatives, abordables et flexibles pour les jeunes afin de faciliter leur entrée dans la vie adulte

##### FICHE ACTION 11

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

##### FICHE ACTION 12

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

##### FICHE ACTION 13

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

##### FICHE ACTION 14

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

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

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

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

Ces quartiers connaissent de multiples formes de dégradation de l'environnement urbain et du cadre bâti, qui se traduisent par des situations de mal logement, de précarité énergétique, d'insécurité. Ils ont en même temps une

importante fonction d'accueil, dans le parcours résidentiel des populations qui ne peuvent pas accéder aux logements des quartiers plus aisés. La qualité du vivre ensemble et la cohésion sociale dépendent de plusieurs registres d'action :

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

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

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

### Éclairages sur la situation actuelle

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

### Les objectifs du POA pour l'habitat

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

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

### Éclairages sur la situation actuelle

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

### Les objectifs du POA pour l'habitat

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

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

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

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

##### FICHE ACTION 15

Mieux organiser la mixité sociale

##### FICHE ACTION 16

Mettre en œuvre les orientations de la CIL en mobilisant notamment le FSL

## PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE DE L'HABITAT

### 5.1. Organiser la gouvernance du volet habitat du PLUi-H pour garantir son opérationnalité

#### Éclairages sur la situation actuelle

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

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

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

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

### Éclairages sur la situation actuelle

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

### Les objectifs du POA pour l'habitat

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

### LES ACTIONS DU POA POUR L'HABITAT

#### FICHE ACTION 17

Piloter la politique métropolitaine de l'habitat

#### FICHE ACTION 18

L'observatoire habitat foncier



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