



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

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

**6C - Le programme d'actions**





# SOMMAIRE

---

<b>ACTION 01</b>	
Le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine .....	5
<b>ACTION 02</b>	
Massifier la rénovation globale et performante des logements en intégrant les énergies renouvelables .....	11
<b>ACTION 03</b>	
Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés .....	17
<b>ACTION 04</b>	
Lutter contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements.....	21
<b>ACTION 05</b>	
Développer la maîtrise d'usage, la conception bioclimatique de l'habitat et les énergies renouvelables.....	25
<b>ACTION 06</b>	
Développer une offre en résidences dédiées sociales et privées de qualité, permettant l'accompagnement des résidents et favorisant le lien social.....	29
<b>ACTION 07</b>	
Consolider le développement du logement locatif social .....	35
<b>ACTION 08</b>	
Développer un parc locatif privé à vocation sociale .....	41
<b>ACTION 09</b>	
Développer l'accession à la propriété à prix abordable.....	45
<b>ACTION 10</b>	
Développer des solutions de logement qualitatives, abordables et flexibles pour les jeunes afin de faciliter leur entrée dans la vie adulte.....	53
<b>ACTION 11</b>	
Développer des solutions de logements diversifiées, adaptées et accompagnées pour les seniors privilégiant le maintien au domicile.....	61
<b>ACTION 12</b>	
Développer des solutions de logements adaptées et accompagnées, pour faciliter l'accès ou le maintien à domicile et l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap.....	67
<b>ACTION 13</b>	
Renforcer et diversifier l'offre de logements et d'hébergements destinés aux personnes en situation de précarité.....	75
<b>ACTION 14</b>	
Accueil et habitat des gens du voyage .....	83
<b>ACTION 15</b>	
Mieux organiser la mixité sociale.....	89
<b>ACTION 16</b>	
Mettre en œuvre les engagements de la Conférence Intercommunale du Logement en mobilisant notamment le Fonds de Solidarité Logement.....	95
<b>ACTION 17</b>	
Organiser la gouvernance du volet habitat du PLUi-H pour garantir son opérationnalité .....	101
<b>ACTION 18</b>	
L'observatoire habitat foncier .....	105



# ACTION 01 Le volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine

## CONTEXTE

---

Le foncier est un élément clé pour atteindre les objectifs de production et de diversité du logement inscrits dans le PLUi-H. L'intervention de Toulouse Métropole dans ce domaine est ancienne, portée par les différentes politiques publiques (interventions dans les quartiers anciens dégradés, développement du logement locatif social, accompagnement des copropriétés dégradées...)

Aujourd'hui, le POA pour l'habitat peut s'appuyer sur une stratégie foncière métropolitaine plus intégrée, adoptée par délibération le 14 octobre 2021. Cette stratégie foncière répond à l'exigence de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), affirmée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ainsi qu'aux objectifs des grandes politiques publiques portées par la collectivité : la politique de l'habitat et d'accueil des populations en premier lieu, mais aussi le développement des activités, la réalisation d'équipements, la préservation de la biodiversité, la qualité de vie dans la métropole... Il s'agit de permettre le développement du territoire – et donc de l'habitat – dans une logique volontariste d'accueil de la dynamique démographique majoritairement dans les territoires déjà urbanisés.

Ainsi, trois axes structurent la stratégie foncière métropolitaine : anticiper, optimiser et maîtriser les valeurs foncières. Déclinés au service de l'habitat, ces axes doivent permettre de concilier sobriété foncière, production de logements, intervention sur le bâti dégradé et régulation des prix, pour que se loger dans la métropole soit possible pour tous.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

### **Mobiliser l'action foncière au service de la politique de l'habitat**

L'objectif est d'assurer un développement de l'offre de logements tant du point de vue quantitatif que qualitatif, afin de garantir pour chacun un véritable parcours résidentiel.

L'action foncière doit être mobilisée dans une approche territoriale équilibrée, en cohérence avec les objectifs des feuilles de route communales. Elle participe au renforcement de la diversité de l'offre et de sa qualité en apportant un soutien :

- aux interventions sur le parc existant
- à la production de logements dans toutes ses composantes et, prioritairement, dans sa composante sociale, publique comme privée.

## **Assurer pour les opérateurs sociaux l'accès au foncier et le développement de la production en maîtrise d'ouvrage directe (MOD)**

L'objectif est de permettre, rapidement et dans la durée, l'accès à des opportunités foncières ou immobilières aux opérateurs du logement social dans des conditions assurant à la fois l'équilibre financier et la qualité des logements produits. Cet objectif est calibré dans le cadre de la stratégie foncière habitat dédiée au logement social, élaborée en 2018, et renouvelée en 2023 : au moins 50 % des logements locatifs sociaux produits doivent l'être en MOD par les bailleurs sociaux et un maximum de 50 % de la production doit être réalisée en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Ce principe vise ainsi à obtenir une part de production de logements sociaux indépendante des aléas du marché de l'immobilier, ce qui est nécessaire pour atteindre les objectifs des communes soumises à la loi SRU, mais aussi ceux de diversité de la production en locatif social PLUS et PLAI, et en accession sociale notamment non spéculative (bail réel solidaire). C'est aussi la garantie d'une meilleure maîtrise de la production en termes de prix et de qualité.

## **Faciliter l'acquisition et le portage de logements privés dans le cadre des politiques de lutte contre l'habitat indigne et d'accompagnement des copropriétés en difficulté.**

La problématique de réhabilitation du parc de logements est également forte et implique ponctuellement une intervention foncière sur le parc de logements privés avec pour objectifs :

- de préserver le rôle social du parc privé en copropriété et d'y maintenir, ou d'y recréer de la mixité sociale,
- de permettre le renouvellement urbain dans les quartiers anciens en intervenant sur les immeubles ou les logements très dégradés,
- d'accompagner la lutte contre l'habitat indigne et contre les pratiques de certains propriétaires bailleurs indécents (« marchands de sommeil »).

L'accompagnement des copropriétés les plus en difficulté (Plan Initiative Copropriétés) ainsi que la lutte contre l'habitat indigne, constituent ainsi des objectifs de l'action foncière (acquisition et portage de logements).

## **MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

### **1/ Un dispositif développé par la collectivité dans le cadre de sa stratégie foncière :**

Afin de faire face aux enjeux fonciers actuels, et dans le cadre de la démarche de stratégie foncière engagée, la collectivité s'outille et fait évoluer ses méthodes d'intervention foncière selon quatre modalités :

- le développement d'outils de connaissance (structuration d'un observatoire habitat-foncier, inventaire des friches, outil métier de suivi des valeurs foncières...),
- le renforcement de l'expertise et des modes opératoires (évaluation foncière, prospection et négociation...),
- l'élaboration d'une feuille de route opérationnelle, le plan d'action foncière, pour préciser les modes d'intervention à mobiliser afin de répondre aux besoins des politiques publiques,
- la veille foncière, afin d'identifier les fonciers d'intérêt pour faire des réserves foncières (préparer l'accueil résidentiel sur le long terme), et d'accompagner les opérations d'aménagement (ZAC, OAP...), la production sociale en MOD, la lutte contre l'habitat indigne, le Plan Initiative Copropriétés...

Au service de la politique de l'habitat, ces outils de la stratégie foncière sont mobilisés pour atteindre les objectifs globaux de production et de diversité des logements. Ils sont complétés par des outils spécifiques en matière de production sociale et d'intervention sur le parc privé existant.

## 2/ Des modalités propres à la stratégie foncière dédiée à l'habitat social

### Différentes démarches sont engagées en diffus

#### La mise en œuvre d'outils réglementaires dans le PLUi-H : les secteurs à pourcentage de logements (SPL) et les emplacements réservés logement (ERL)

Le potentiel foncier, en diffus et dans les OAP, a fait l'objet d'un important travail d'identification des fonciers mobilisables pour accueillir des logements sociaux dans de bonnes conditions, partagé avec chaque commune, et distinguant plusieurs temporalités. Ce travail a permis aux communes de définir des orientations de production déclinées réglementairement au travers des SPL ou d'ERL qui, inscrites au règlement, déclenchent une obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux – et dans certains cas en accession sociale à la propriété – à partir d'une taille d'opération, définie en m<sup>2</sup> de surface de plancher et, sur certaines communes, d'un nombre de logements.

Toulouse Métropole souhaite que l'identification d'ERL, qui constituent un important levier de production, soit consolidée. Dans la continuité du travail engagé par certaines communes de la métropole, Toulouse Métropole engage une réflexion sur le positionnement d'ERL à l'échelle métropolitaine : mutation des axes d'entrée de ville, transformation des tissus urbains peu denses, centres-bourgs, futures stations de métro, aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse (AFNT)... Cette réflexion devra permettre de confirmer la pertinence (ou non) de l'outil ERL pour accompagner la mutation de différents tissus urbains, avec une proportion de logements sociaux supérieure à celle du secteur à pourcentage de logements.

Par ailleurs, la collectivité préconise que les financements PLUS et PLAI soient prioritairement mobilisés pour mettre en œuvre ces obligations réglementaires.

Enfin, en ce qui concerne les OAP dites « spécifiques », les orientations de production sont précisées dans le détail de chaque OAP.

#### Le dispositif de soutien à la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe HLM et à l'acquisition-amélioration de logements existants pour de petites opérations à 100 % de logements sociaux :

- Par l'acquisition de fonciers via l'exercice du droit de préemption urbain, délégué directement à un organisme HLM.
- Par la réalisation d'acquisitions et de portages de fonciers par l'EPFL, en vue de produire des logements locatifs sociaux ou en accession non spéculative (BRS). Ces fonciers, terrains non bâtis ou avec un bâti à démolir, seront ensuite cédés à un opérateur social désigné par la commune. Un bail à construction pourra aussi être envisagé. De même, ils pourront faire l'objet d'un bail de longue durée constitutif de droits réels conclu entre l'EPFL, dans sa compétence organisme de foncier solidaire (OFS), et un organisme HLM afin de produire des logements en accession sociale pérenne et non spéculative via des baux réels solidaires. Les projets travaillés avec l'EPFL sont validés par un comité d'engagement foncier.
- Par un « fonds de concours SRU » grâce auquel Toulouse Métropole peut apporter une aide financière aux opérateurs sociaux qui souhaitent acquérir des fonciers pour du logement social. Les modalités de mobilisation de ce fonds de concours sont cadrées par délibérations (actuellement : « Stratégie foncière-habitat de Toulouse Métropole en soutien à la production du logement locatif social » du 12 octobre 2023 et Plan de soutien 2024-2026 à la production de logements sociaux et nouvelles modalités de financements » du 7 décembre 2023).
- Enfin, la collectivité encourage la mobilisation par les communes des outils financiers à leur disposition : déduction sur leurs pénalités SRU des aides qu'elles apportent aux opérateurs sociaux, subventions foncières...

Ce dispositif est complété par des actions ciblant les fonciers publics :

- Cession à prix minoré, ou mise à disposition, de fonciers publics des collectivités ou de l'État pour accueillir des programmes de logements sociaux, en locatif et en accession sociale. Le partenariat avec les organismes HLM aménageurs sera alors privilégié.

En ce qui concerne les fonciers métropolitains et communaux, Toulouse Métropole préconise une cession sur la base de « valeurs cibles » de 180€ HT de surface de plancher (SDP) pour les logements PLUS et PLAI, et de 200 € HT de SDP pour les logements PLS. Ceci afin de trouver un équilibre économique permettant la mise en œuvre de bas loyers HLM tout en impliquant une mise en fonds propres par les organismes HLM cohérente avec l'objectif de pérennité de leur structure.

Pour les fonciers de l'État, la décote dite « Duflot » sera recherchée. Ce dispositif issu de la loi du 18 janvier 2013 vise, par la cession à prix minoré aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics fonciers, à favoriser la construction de logements sociaux.

- Mobilisation du potentiel de densification des fonciers appartenant aux organismes HLM (dans la mesure où la diversité sociale reste cohérente avec les orientations de la Feuille de route métropolitaine).

### **Des préconisations de production définies en urbanisme maîtrisé**

Pour assurer la diversité de l'offre de logements dans les nouveaux quartiers, Toulouse Métropole préconise la recherche d'un équilibre à hauteur d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux, pouvant être renforcé dans les territoires dont la part de logements décomptés à l'inventaire SRU est faible. Toulouse Métropole préconise, dans les concessions d'aménagement, de mobiliser pour le locatif social prioritairement les financements PLUS et PLAI.

En matière d'accession sociale une orientation est également donnée en faveur de l'accession sociale non spéculative, BRS.

Les secteurs d'aménagement sont des territoires particulièrement propices au développement d'opérations HLM en MOD. En ce sens, les concessions d'aménagement doivent permettre de commercialiser des lots avec des maîtrises d'ouvrage séparées. L'observation de la maîtrise d'ouvrage HLM, mise en place par Toulouse Métropole en 2017 au sein du comité de suivi de la production du logement social, permet d'échanger annuellement sur les avantages-potentialités et inconvénients-limites, des différents montages (MOD, PC valant division, co-maîtrise d'ouvrage, VEFA).

### **3/ Un dispositif d'accompagnement foncier des politiques d'intervention sur le parc privé dégradé.**

Il s'agit de permettre la mobilisation par la métropole, en tant que de besoin, d'outils d'intervention pour assurer le rachat ponctuel ou massif de logements. Le dispositif d'intervention s'appuie sur les équipes en charge des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), programmes d'intérêt général (PIG), Plan Initiative Copropriété (PIC), ou opérations de restauration immobilière (ORI), pour l'identification du besoin et la définition des modalités les plus à même d'y répondre (portage EPFL, bailleurs sociaux, opérateur dédié...).

Deux types d'outils de maîtrise foncière peuvent ainsi être mis en place :

- un outil souple pour répondre ponctuellement au rachat de logements dans les copropriétés suivies dans le cadre des plans de sauvegarde, de bâti insalubre ou de procédures de péril.
- un outil pour assurer le portage massif dans le cadre de recyclage de copropriétés ou de procédures de redressement.

Selon les dispositifs, la maîtrise foncière se fait par voie amiable ou coercitive (expropriation).

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

- Les feuilles de routes communales constituent la traduction territoriale du volet habitat de la stratégie foncière métropolitaine. La mobilisation priorisée du foncier maîtrisé (ZAC, fonciers publics) et du foncier encadré (OAP, ERL...) a été définie dans sa temporalité avec chaque commune : ces fonciers sont identifiés précisément avec un volume de logements attendu, dans chaque feuille de route communale du POA pour l'Habitat. En diffus, les SPL déclinent réglementairement l'obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux, et pour certaines communes, en accession sociale à la propriété. La définition par les communes des SPL pour leurs territoires s'est faite conformément à un cadre d'orientation posé à l'échelle métropolitaine.
- Les feuilles de route communales sont complétées par les contrats d'engagement des opérateurs HLM, signés par période de 5 ans, qui précisent et territorialisent, quand cela est possible, les modalités de production en MOD propres à chaque organisme HLM.
- Le programme « 100 actions de recyclage urbain » identifie les fonciers en recyclage urbain à mobiliser pour développer du logement social en MOD : fonciers publics, fonciers HLM à densifier, fonciers appartenant à de grands comptes...
- Enfin, la stratégie foncière dédiée à l'habitat social s'applique sur l'ensemble de la métropole, avec autant que possible, une répartition en déclinaison des objectifs de production du PLUi-H.

## PARTENAIRES

---

EPFL, SEM Oppidea, SPLA Europolia, Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts), aménageurs du secteur public ou privé, professionnels de l'immobilier dont opérateurs sociaux, État.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Indicateurs du PLUi-H concernant la consommation foncière dans les territoires urbanisés et en ENAF (livret 1G)
- Origine foncière des opérations de logements sociaux (collectivités, bailleurs, promoteurs en diffus)
- Nombre de logements sociaux familiaux et spécifiques produits en MOD
- Nombre de logements financés en ZAC et part de la production de logements en ZAC dans la production totale de logements
- Nombre et part des logements sociaux financés en MOD et localisés en ZAC
- Nombre de logements faisant l'objet d'un portage par les opérateurs (EPFL, Bailleurs, CDC) par type d'intervention (traitement de copropriétés dégradées dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, traitement de l'habitat indigne).



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

## CONTEXTE

---

Le bâtiment est le deuxième poste d'émission de gaz à effet de serre (GES) du territoire. La maîtrise des consommations d'énergie, la protection des populations contre les effets du réchauffement climatique, la réduction des émissions de GES sont devenus des enjeux cruciaux d'atténuation et d'adaptation au réchauffement du climat et des gisements potentiels d'économies d'énergie, dans un contexte de précarisation des ménages et d'augmentation du coût de l'énergie. Aussi, dans le cadre de son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), Toulouse Métropole porte l'ambition d'atteindre, d'ici 2030, une réduction de 40 % des émissions de GES par rapport à 2008, une diminution de 20 % de la consommation énergétique par rapport à 2016 et un doublement de la part des énergies renouvelables consommées sur le territoire.

La massification de la rénovation énergétique des logements est devenue un enjeu national donnant lieu à des programmes de soutien à la rénovation des logements publics et privés, à une incitation croissante à développer des programmes de rénovation globale et performante des logements, et à la structuration de filières d'accompagnement des propriétaires, de professionnels qualifiés (maîtres d'œuvre, artisans, entreprises du bâtiment...) afin de répondre quantitativement et qualitativement à des besoins considérables.

La réglementation nationale a fortement évolué pour intégrer cet enjeu, avec notamment la création d'un service public de la performance énergétique de l'habitat, le gel du loyer des passoires énergétiques, l'obligation de fournir un audit énergétique en cas de transaction, la mise en place de nouveaux diagnostics de performance énergétique (DPE) qui intègrent les exigences en terme de consommation énergétique et de réduction des émissions de GES, l'interdiction progressive de mise en location des logements G, F et E au regard du critère de décence énergétique : à partir du 01/01/2025 pour la classe G, à partir du 01/01/2028 pour la classe F et à partir du 01/01/2034 pour la classe E.

On estime que 8,4 % des ménages de Toulouse Métropole sont en situation de précarité énergétique (soit plus de 34000 ménages) et que 25 % des logements de la métropole sont classés E, F ou G par le DPE (dont 72 000 passoires énergétiques classées F ou G, les 3/4 étant situées à Toulouse). Ces logements énergivores sont majoritairement privés. L'enquête réalisée en 2021 auprès des opérateurs de logement social estime à environ 5 500 le nombre de logements sociaux classés E, F et G (7 % du parc de logements sociaux). Ce bon résultat s'explique par l'effort conséquent qui est fourni depuis 2010 par les bailleurs sociaux pour renforcer la performance énergétique des logements et engager des réhabilitations lourdes et qualitatives permettant un réel saut énergétique.

Concernant la rénovation énergétique et thermique de l'habitat existant, Toulouse Métropole est engagée depuis le début des années 2010 à travers des subventions aux travaux réalisés par les particuliers ayant peu de ressources et par les bailleurs de logements sociaux, la mise en place d'un Espace Info-Énergie et d'opérations d'amélioration de l'habitat : un programme d'intérêt général (PIG) « Performance énergétique – Habiter Mieux » de 2012 à 2017 et un PIG « Logements performants » de 2018 à 2022, prorogé jusqu'à fin 2024.

L'action de Toulouse Métropole a été amplifiée et élargie en 2022 avec la mise en place un guichet unique de la rénovation énergétique, la Maison de l'Énergie, qui s'inscrit dans le réseau des espaces conseil France Rénov'. Elle complète l'offre d'accompagnement des particuliers dans leurs projets de rénovation. Ce service conseille les habitants de la métropole de façon neutre, gratuite et indépendante sur leur projet de rénovation énergétique, que leur logement soit individuel ou en copropriété. Les conseillers renseignent les habitants sur les travaux à réaliser afin d'obtenir autant que possible une rénovation globale et performante, sur les aides financières disponibles, et les orientent vers le parcours d'accompagnement adapté à leur situation.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

L'objectif de Toulouse Métropole est d'activer l'ensemble des leviers à sa disposition pour impulser des rénovations énergétiques performantes, intégrées à des programmes de travaux complets, qui traitent bien toutes les pathologies du bâti et prévoient l'adaptation des logements et des immeubles au vieillissement des occupants et aux handicaps. Ces rénovations intégreront de préférence, lorsque c'est possible et pertinent, des énergies renouvelables et de récupération (solaire, réseaux de chaleur...). L'effort doit être porté à la fois sur les logements individuels et les logements collectifs, en monopropriété ou en copropriété.

Toulouse Métropole s'est fixée un objectif quantitatif global de 7 500 logements rénovés par an dans la métropole dans le cadre de l'acte II du PCAET adopté en 2023.

Toulouse Métropole s'inscrit pour cela dans la mise en œuvre locale des dispositifs déployés au plan national, notamment pour la rénovation du parc de logements privés : Ma Prime Rénov', Mon Accompagnateur Rénov', bientôt décliné dans le futur Pacte Territorial France Rénov' qui doit permettre d'évoluer vers une intégration complète de l'offre de services aux usagers sur le territoire métropolitain.

Elle développera dans ce cadre les leviers relevant de ses compétences afin d'impulser la massification des rénovations globales et performantes du parc de logements existant, public ou privé. La fiche 3.3. de l'OAP Qualité environnementale du PLUi-H, « Rénover de manière globale et performante les bâtiments », précise les attendus qualitatifs en matière de travaux de rénovation globale et performante des logements existants, en référence à la définition inscrite à l'article 155 de la loi Climat et Résilience. Elle rappelle que ces rénovations devront rechercher l'atteinte des objectifs BBC rénovation.

Toulouse métropole accompagnera la montée en puissance des rénovations globales et performantes, en luttant contre la précarité énergétique d'hiver, l'inconfort voire la précarité énergétique d'été, afin de ne pas laisser sur le bord du chemin les habitants et les propriétaires les plus fragiles, les sites les plus complexes à rénover, les copropriétés où les processus de décision sont longs et complexes.

Pour cela Toulouse Métropole s'engage en complément à agir pour faire évoluer les usages. L'action sur les pratiques est primordiale pour intervenir de manière complète et pour atteindre concrètement la performance énergétique requise, maîtriser les factures d'énergie, d'eau et de réduire l'impact environnemental et sanitaire lié aux usages du logement.

## Habitat privé

### Les objectifs quantitatifs :

Un doublement dans la période de mise en œuvre du PLUi-H (2025 – 2035) des objectifs portés actuellement par les dispositifs opérationnels ciblés sur les logements des habitants, propriétaires ou locataires) les plus modestes :

- Passer de 400 à 500 logements par an réhabilités dans le cadre de « Ma Prime Rénov - Parcours accompagné » à 800 à 1000 par an (rénovations d'ampleur avec un gain minimal de 2 classes énergétiques),
- Passer de 300 à 600 logements par an faisant l'objet de travaux de réhabilitation performante sur parties communes dans le cadre du dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés ».

Ces objectifs s'additionnent aux logements en copropriétés qui feront l'objet de rénovations globales et performantes dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (voir fiche action n°3 « Accompagner et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés »).

### Les principes d'action :

- Développer l'information, le conseil et l'accompagnement des ménages sur la rénovation globale et performante des logements, l'intégration des énergies renouvelables aux projets et les écogestes,
- Cibler en priorité les passoires énergétiques E, F et G. Dans ce cadre, repérer les ménages modestes et très modestes, de manière à orienter prioritairement vers eux les actions d'accompagnement,
- Former et mobiliser les professionnels de la gestion immobilière (syndics de copropriétés notamment),
- Développer la mobilisation des professionnels de la rénovation énergétique,
- Participer au financement des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (PIG, OPAH) et des travaux de réhabilitation énergétique performante des propriétaires modestes et très modestes, et des bailleurs privés qui pratiquent des loyers modérés, en complément des aides de l'Anah,
- Participer au financement des dispositifs de conseil et d'accompagnement des travaux de réhabilitation énergétique tous publics,
- Participer au financement des travaux de rénovation performants pour les ménages qui ne sont pas subventionnés par l'Anah.

## Habitat public

### Les objectifs quantitatifs :

- 1 500 logements locatifs sociaux réhabilités par an, avec le soutien financier de Toulouse Métropole,
- dont 2 451 logements locatifs sociaux réhabilités dans le cadre du NPNRU (achèvement prévu en 2031), représentant 23 opérations (dont 18 opérations, soit 1 780 logements, seront labellisées BBC rénovation).

## Les principes d'action :

- Cibler en priorité les passoires énergétiques E, F ou G,
- Participer au financement des travaux de réhabilitation énergétique et aux acquisitions-améliorations de logements sociaux qui s'inscrivent dans une prise en compte globale des enjeux de développement durable portés par le PCAET :
  - qui permettent une amélioration significative des consommations énergétiques (passage d'un équivalent énergétique D ou inférieur à un équivalent énergétique B ou supérieur), et plus particulièrement les réhabilitations avec un fort niveau d'ambition (de type BBC rénovation), sans dégrader les émissions de GES;
  - qui s'inscrivent dans une démarche d'innovation : recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, eau chaude solaire, aérothermie...), intégration du confort d'été (protections solaires ou menuiseries très performantes...), dispositifs innovants en matière de principes constructifs, intégration de matériaux biosourcés, recours à l'économie circulaire...
- Encourager les opérations :
  - qui intègrent une approche globale de la résidence (traitement des abords et des espaces résidentiels), dans une logique de « seconde vie » du bâtiment ;
  - qui intègrent les enjeux de qualité d'usage et d'accessibilité des logements (voir fiche action 12 dédiée au logement des personnes en situation de handicap) ;
  - qui sensibilisent les résidents aux écogestes et encouragent une gestion économe de l'eau par la mise à disposition de systèmes adaptés.
- Encourager les programmes de recherche nationaux et internationaux, à l'innovation dans les dispositifs de réhabilitation et dans les solutions mises en œuvre (procédés constructifs, massification de la rénovation, recours aux énergies renouvelables et matériaux biosourcés...)

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Habitat privé

- Poursuivre et renforcer les actions de sensibilisation et d'information des ménages, des professionnels de l'immobilier et des professionnels de la rénovation grâce à l'espace conseil France Renov (Toulouse Métropole Renov') et aux actions de formations dispensées par la Maison de l'énergie et par l'ADIL31.
- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositif(s) qui prendront le relais du PIG « logements performants » dans le cadre du futur Pacte Territorial France Renov' qui doit permettre d'évoluer vers une intégration complète de l'offre de services aux usagers sur le territoire métropolitain :
  - conseils et accompagnements tous publics,
  - conseils et accompagnements des ménages éligibles aux dispositifs Anah Ma Prime Renov' Parcours accompagné, Ma Prime Renov' Copropriétés, Ma Prime Adapt et Ma prime Logement décent.
- Cofinancer l'accompagnement (AMO) et les travaux subventionnés par l'Anah, sous réserve des crédits disponibles et des évolutions réglementaires :
  - pour les travaux de rénovation des logements des occupants modestes ou très modestes et des propriétaires bailleurs privés qui pratiquent des loyers modérés,
  - pour les travaux sur parties communes des copropriétés fragiles et des copropriétés dégradées intégrées à des dispositifs opérationnels.
- Subventionner sous réserve des crédits disponibles et des évolutions réglementaires :
  - les rénovations atteignant au minimum 40 % d'économie d'énergie (prime éco-rénovation),
  - les solutions solaires photovoltaïques d'injection ou d'autoconsommation (totale ou non) et les installations de chauffe-eau solaires (prime solaire).

## Habitat public

- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le cofinancement des travaux de réhabilitation énergétique performante des logements énergivores et permettant l'atteinte d'une consommation équivalente à l'étiquette B voire A. Pour mémoire, depuis leur mise en place en 2010, les subventions de Toulouse Métropole à ces programmes ont été progressivement majorées et adaptées pour encourager les démarches ambitieuses en matière énergétique (recherche de labellisation BBC) et environnementales (recours aux énergies renouvelables, aux matériaux biosourcés, prise en compte du confort d'été...) et tenir compte de la complexité technique et financière des opérations situées en secteur sauvegardé (contraintes architecturales).
- Pour les immeubles de logements sociaux bénéficiant de subvention de réhabilitation énergétique performante de Toulouse Métropole, un accompagnement au titre des garanties d'emprunt est apporté par la métropole. Dans ce cas, une part des logements est réservée à Toulouse Métropole.
- Soutenir ainsi les programmes pluriannuels de réhabilitation du parc public HLM, en déclinaison des contrats d'engagements et des Conventions d'Utilité Sociale des organismes HLM.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Sur toute la métropole, y compris dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Une attention particulière sera portée aux programmes en secteur ancien, pour lesquelles une adaptation du programme de travaux pourra être proposée pour tenir compte des contraintes architecturales et patrimoniales.

## PARTENAIRES

---

État, Région et AREC Occitanie, ADEME, opérateurs sociaux et inter-organismes (H.S.O.), opérateurs de l'amélioration de l'habitat, C.D.C., Anah, Adil 31, CD31, CAF

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- État de performance énergétique du parc de logements existants
- Nombre de logements réhabilités ayant fait l'objet d'un financement par Toulouse Métropole, dont nombre de logements ayant fait l'objet d'une rénovation globale, d'un recours aux énergies renouvelables, de démarches environnementales.



## CONTEXTE

---

Au cœur de la politique de l'habitat, parmi les segments potentiellement fragiles du parc existant, figurent notamment les ensembles privés en copropriété des années 1950 à 1990. En effet, l'ampleur de la construction d'habitat collectif d'initiative privée de cette période constitue une spécificité de l'agglomération toulousaine, qui a dû répondre sur un temps très court, aux importants besoins en logements des années soixante.

Parmi les plus de 11 000 copropriétés de la métropole (environ 300 000 logements), les grandes copropriétés regroupent plus de 50 000 logements, soit plus de 10% de l'ensemble du parc. Souvent implantées dans un tissu faubourien, elles sont aussi parfois concentrées dans les quartiers suivis au titre de la Politique de la Ville. Elles alimentent chaque année le marché de la revente à hauteur d'environ 2 000 ventes, à un prix médian inférieur à 2 000 €/m<sup>2</sup> pour les plus anciennes. Le vieillissement de ce parc et son poids sur le marché du logement justifient la mise en œuvre et la poursuite d'une politique globale en faveur de ces copropriétés.

Dans cette perspective, Toulouse Métropole met en œuvre depuis les années 2000, un plan d'action global et gradué, adapté aux diverses situations des copropriétés. Ce plan d'action global appelé « Ma copro Bouge » se décompose en trois volets complémentaires, auxquels il faut ajouter depuis 2020, le Plan Initiative Copropriétés : l'observation et la veille, la prévention et les actions curatives :

- Ma Copro Bouge - Veille et observation, à l'échelle de l'ensemble du territoire grâce à plusieurs outils complémentaires d'observation.
- Ma Copro Bouge - Gouvernance et prévention, à destination des copropriétés fragiles
- Ma Copro Bouge - Travaux, pour requalifier les copropriétés dégradées (OPAH, Plan de sauvegarde) et améliorer les performances énergétiques des copropriétés fragiles (MPR Copropriétés est ouvert à toutes les copropriétés, pas uniquement celles fragiles ou en difficulté).
- Ma Copro Bouge - Plan Initiative Copropriétés, ciblé sur les 52 copropriétés du quartier du Grand Mirail et sur une liste d'intérêt régional comprenant 10 résidences réparties sur l'ensemble de la Métropole.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

Afin de lutter contre la déqualification d'une part importante des copropriétés, notamment dans les quartiers à dominante d'habitat social et les quartiers anciens, Toulouse Métropole entend poursuivre la mise en œuvre de son plan d'action global, couplant observation, prévention et traitement des copropriétés, en agissant pour :

- Développer une meilleure connaissance de la situation des copropriétés,
- Renforcer la gouvernance des copropriétés et faciliter leur autonomie, afin de préserver le rôle social de ce parc privé et d'y maintenir, ou d'y recréer, de la mixité sociale,
- Renforcer et optimiser l'intervention de la Métropole sur les copropriétés fragiles ou en difficulté, par la poursuite d'un plan d'actions gradué en fonction des dysfonctionnements constatés, selon une logique préventive ou curative des interventions.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### L'observation et la veille

Une meilleure connaissance du parc privé vise à sensibiliser les acteurs locaux à la question des copropriétés et à impulser des politiques opérationnelles : l'observation et la veille constituent un outil d'aide indispensable à la décision, permettant aux pouvoirs publics de prioriser et de graduer leur intervention en faveur des copropriétés en difficulté. Le dispositif d'observation et de veille fonctionne à trois échelles complémentaires :

- l'échelle métropolitaine : établi sur l'ensemble du territoire métropolitain, l'observatoire des copropriétés de la Métropole est basé sur un indicateur synthétique constitué à partir de l'analyse des transactions immobilières. Il permet d'objectiver le positionnement de chaque copropriété dans le marché immobilier afin de repérer celles qui sont les plus fragiles. Le parc observé est pour l'instant limité aux copropriétés de plus de 50 logements, construites entre 1950 et 1990. Un élargissement de son champ d'observation aux copropriétés anciennes, petites copropriétés généralement construites avant 1948 ou aux copropriétés récentes notamment celles issues de la défiscalisation est à l'étude (recherche d'indicateurs pertinents sur ce spectre d'observation élargi).
- l'échelle des quartiers : la métropole développe un Programme d'Observation des Copropriétés des Quartiers, ciblé essentiellement sur les secteurs inscrits en Politique de la Ville ; cette observatoire, précis et détaillé, regroupe environ 130 résidences. Il est mis à jour annuellement.
- l'échelle de la résidence pour des copropriétés faisant l'objet d'alertes issues des partenaires sociaux institutionnels ou professionnels. Sur signalement, la métropole développe des expertises ponctuelles, sous forme de « Diag Express ».

### Une mission de prévention et d'accompagnement, visant à enrayer la déqualification des copropriétés fragiles :

Le volet « Prévention » est un élément essentiel du Plan d'Action « Ma Copro bouge ». Mis en place depuis 2005 en collaboration avec l'ADIL 31, renforcé par la suite par l'espace info énergie (actuelle Maison de l'Énergie), puis par le bureau d'étude Idées Communes, il permet d'accompagner « à la demande » des copropriétés fragiles. En apportant un appui technique et en encourageant les bonnes pratiques, la prévention permet de limiter l'action curative, de consolider les redressements et de pérenniser l'action publique ou de préparer les interventions lourdes. Différents outils sont mis en œuvre, à la fois des outils largement ouverts au grand public, mais aussi des actions plus individualisées sur des copropriétés ciblées. Les principales actions développées sont, l'amélioration de la gestion et du fonctionnement, la prévention et le traitement des impayés, l'élaboration d'une démarche patrimoniale, l'amélioration du vivre ensemble, l'aide à la prise de décision et au vote de travaux notamment en matière de rénovation énergétique.

Depuis 2022, de nouvelles formations sont proposées par l'ADIL 31 et/ou la Maison de l'énergie aux professionnels de l'immobilier, mais aussi aux conseillers syndicaux et le déploiement de conseils et d'accompagnement à la rénovation énergétique grâce à l'outil Coach Copro a été poursuivi.

Concernant les copropriétés fragiles, Toulouse Métropole soutient le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés ». L'objectif est de favoriser la rénovation énergétique des copropriétés, notamment avec :

- le repérage des copropriétés engagées dans une démarche de réhabilitation,
- la communication à grande échelle à l'attention des copropriétaires et syndics,
- le cofinancement des travaux et de l'ingénierie.

Toulouse métropole souhaite redynamiser les dispositifs préventifs, notamment en réactualisant les fiches pratiques de la « Boîte à outils copropriétés » qui permet d'informer les copropriétaires ou futurs copropriétaires sur la gestion de la copropriété, le vivre ensemble et l'amélioration du cadre bâti, mais aussi en renforçant les accompagnements individuels des copropriétés fragiles à la suite de signalements et alertes reçues. Toulouse métropole maintient également sa participation financière au budget du « club des conseillers syndicaux de la Haute-Garonne », lieu d'échanges et de formations

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

Toulouse Métropole souhaite poursuivre et maintenir une programmation de dispositifs curatifs sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins identifiés, en complément des résidences actuellement retenues dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés. Ces dispositifs ciblent les copropriétés repérées par les outils d'observation mis en œuvre aux différentes échelles, parmi les plus en difficulté et avec un potentiel de redressement estimé de façon partenariale.

### **Le Plan Initiative Copropriétés 2020/2030.**

**Le Plan Initiative Copropriétés « site National »** est un programme lancé par l'État en 2018, qui a pour objectif de traiter sur une période de 10 ans, de façon massive, globale et simultanée, l'ensemble des copropriétés fragiles et dégradées d'un secteur. 17 sites prioritaires ont été choisis en France. A Toulouse Métropole, c'est le quartier du Grand Mirail qui a été retenu. Il prévoit l'accompagnement, après diagnostics précis, des 52 copropriétés du secteur (soit 5597 logements) en fonction de leurs besoins spécifiques :

- Observation des copropriétés en bonne santé,
- Action de prévention auprès des copropriétés fragiles,
- Actions de réhabilitation des copropriétés dégradées ou en recyclage.

Le dispositif opérationnel est celui d'une OPAH – Copropriété dégradée valant Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCoD) de droit commun, couvrant l'ensemble de ces copropriétés. Environ 5 accompagnements de copropriétés sont lancés chaque année pour permettre de traiter la totalité du quartier pendant la période du plan. Le choix des copropriétés accompagnées prend en compte plusieurs paramètres, comme l'urgence de la situation, le niveau et les capacités d'implication de la copropriété, la localisation du projet, l'articulation avec les projets de quartiers. Le comité de pilotage valide les choix d'intervention chaque fin d'année.

**Le Plan Initiative Copropriétés « sites Régionaux »** est, à Toulouse Métropole, constitué d'une liste de 10 copropriétés toutes en difficultés, réparties sur différents quartiers des communes de Toulouse, Blagnac et Colomiers. Cette liste, de priorité 2, annoncée lors du CRHH de mars 2019 (abondée lors du CRHH de juin 2022) pourra évoluer lors des comités de pilotage annuels. Les modalités d'intervention et de financement de l'Anah suivent les mêmes règles que pour le Plan Initiative Copropriétés « site National ».

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

L'action publique et les dispositifs opérationnels en faveur des copropriétés mis en place par Toulouse Métropole privilégient les copropriétés situées dans les quartiers en Politique de la Ville. Plusieurs territoires prioritaires d'intervention complémentaires sont identifiés :

- Le centre historique de Toulouse, notamment le secteur Arnaud Bernard - Gatien Arnoult - Grand Saint-Sernin,
- La gare et les quartiers environnants, en lien avec le projet Grand Matabiau Quai d'Oc,
- Le secteur du projet de 3ème ligne de métro, sur lequel est identifié un enjeu d'habitat nécessitant une mutation urbaine.

## PARTENAIRES

---

Anah, ANRU, ADIL, AUAT, professionnels de l'immobilier, Chambre régionale des propriétaires, conseils syndicaux, opérateurs sociaux, SEM, Maison de l'énergie

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Nombre de copropriétés observées
- Nombre de copropriétés accompagnées dans les programmes de prévention
- Nombre de dispositifs opérationnels mis en œuvre

## CONTEXTE

---

L'habitat indigne recouvre des réalités très diverses, qui affectent les conditions de vie des occupants des logements, et sont parfois dangereuses pour leur santé comme pour leur sécurité : petites copropriétés ou monopropriétés du centre ancien, grandes copropriétés, passoires thermiques, logements insalubres, immeubles dangereux... qui peuvent donner lieu à des situations dramatiques d'effondrement ou d'incendies.

La lutte contre l'habitat indigne est de ce fait un axe capital des politiques publiques de l'habitat visant la revalorisation du parc existant, la lutte contre le mal logement, mais aussi la mise en sécurité des personnes et des biens. Les dispositifs nationaux de lutte contre l'habitat indigne ont été progressivement renforcés jusqu'à l'adoption le 27 mars 2024 de la loi visant l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé.

Sur le territoire de Toulouse Métropole, il reste un potentiel d'intervention relativement important, en dépit des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat ciblés sur la lutte contre l'habitat indigne et du comité technique métropolitain de lutte contre l'habitat indigne, déployés depuis plus de 20 ans. La dangerosité du patrimoine bâti dégradé constitue un enjeu fort pour la prochaine décennie : la procédure de détection sera améliorée, la réactivité étant un élément clé pour éviter un drame, comme l'a montré l'effondrement de l'immeuble de la rue Saint-Rome à Toulouse en mars 2024. Toulouse Métropole, après l'adoption de son PLUi-H et du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), pourra renforcer les interventions tant préventives que curatives pour éradiquer l'habitat indigne, insalubre ou dangereux.

De fait, la difficulté de la lutte contre l'habitat indigne réside dans la pluralité et la complémentarité et bien souvent la complexité des approches qu'elle nécessite : sociale, sanitaire, technique, financière, juridique... Le besoin d'une coordination et d'un pilotage ferme est crucial quand les intervenants, les registres d'intervention sont nombreux et les responsabilités partagées. Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne de la métropole toulousaine (les directions de Toulouse Métropole et de la ville de Toulouse impliquées, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, les intervenants du PIG « lutte contre l'habitat indigne » ...) partagent ce constat, ainsi que la nécessité de monter en puissance tant au niveau du repérage et de la prévention, que dans la mise en place de nouveaux dispositifs opérationnels, voire coercitifs.

Les immeubles dégradés ou insalubres peuvent aussi abriter des situations de vacance structurelle des logements. Pour identifier les logements structurellement vacants et connaître leurs caractéristiques, Toulouse Métropole, retenue en 2021 comme territoire de mise en œuvre du plan national de lutte contre le logement vacant, a mené en 2022 et 2023 une étude approfondie sur ce sujet. Elle a montré que la vacance de longue durée, qui n'est pas spontanément résorbée, nécessite une intervention publique ciblée et représente au maximum 1800 logements, essentiellement situés à Toulouse.

Compte-tenu des très fortes tensions que connaît le marché immobilier toulousain, très peu de logements restent durablement inutilisés et ceux-là relèvent de situations de vacance dure, très complexes à dénouer, et qui nécessitent la mobilisation de moyens importants, notamment en capacité d'ingénierie spécialisée, en techniques de rénovation du bâti, en expertise financière et fiscales, en expertise juridique...

L'habitat indigne, la faible qualité énergétique et la vacance structurelle concernent bien souvent les quartiers des centres historiques de la métropole toulousaine dont la valeur patrimoniale est un facteur important d'identité et d'attractivité. C'est le cas en particulier de l'habitat du centre ancien de Toulouse, dont la spécificité des fonctions (commerce, tourisme, vie étudiante...) participe à l'identité toulousaine et à son rayonnement. Sa préservation est indispensable, particulièrement dans le périmètre du secteur sauvegardé (PSMV) qui doit entrer en vigueur en 2025, avec des règles spécifiques qui ajoutent à la complexité opérationnelle.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

L'objectif de Toulouse Métropole est d'activer l'ensemble des leviers à sa disposition pour éradiquer l'habitat indigne, insalubre ou dangereux et remettre sur le marché des logements décents, bien isolés et adaptés aux besoins des habitants.

Si l'enjeu premier de ces interventions publiques est la décence des logements, la sécurité et l'amélioration des conditions de vie des occupants des logements indignes, généralement de condition modeste, captifs de situations de mal logement, exclus du marché du logement, elles s'inscrivent aussi dans l'ambition d'une massification des rénovations globales et performantes des logements et de la préservation de la qualité patrimoniale du bâti.

### Objectifs quantitatifs

Compte-tenu de la complexité des interventions, les objectifs quantitatifs peuvent paraître modestes, mais leur atteinte représente une forte mobilisation de l'action publique :

- Sortir de leur situation d'indignité ou d'insalubrité environ 40 logements par an, hors objectifs propres aux dispositifs spécifiques de type OPAH Copropriétés dégradées et Plans de Sauvegarde (Plan Initiative Copropriétés), ou OPAH Renouvellement Urbain en quartiers anciens,
- Remettre sur le marché environ 20 logements structurellement vacants par an.

## Les principes d'action

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux et la remise sur le marché des logements structurellement vacants requiert une stratégie globale d'intervention qui allie pilotage, observation, prévention et traitement des situations avérées :

- Mettre en place un dispositif de pilotage transversal et partenarial pérenne, piloté par Toulouse Métropole,
- Repérer le bâti dégradé et les signalements de ménages en difficulté,
- Renforcer les moyens de contrôle des logements pour prévenir la dégradation du bâti et lutter contre les pratiques de certains propriétaires bailleurs indécents et des « marchands de sommeil »,
- Renforcer l'accompagnement préventif à la réalisation de travaux de réhabilitation dans le cadre des dispositifs opérationnels incitatifs en vigueur,
- Assurer un accompagnement renforcé à la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité dans le cadre de dispositifs incitatifs et si nécessaire de procédures coercitives,
- Accompagner des copropriétés privées frappées par un arrêté de péril dans la réalisation d'un programme de travaux,
- Avoir recours si nécessaire au renouvellement urbain dans les quartiers anciens, en arbitrant sur le devenir d'immeubles et de logements qui constituent des « verrues » ou qui sont potentiellement dangereux dans le tissu urbain : réhabiliter durablement ou démolir.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place un comité de pilotage et une équipe projet transversale dédiés à la lutte contre l'habitat indigne
- Mettre en place un observatoire du bâti ancien dégradé et du logement structurellement vacant
- Repérer les propriétaires indécents et coopérer avec les services du ministère de la justice en vue de poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil
- Mettre en place le permis de louer dans les quartiers qui le nécessitent
- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositifs opérationnels qui prendront le relais du Programme d'Intérêt Général « amélioration de l'habitat indigne » pour inciter les propriétaires à réhabiliter les logements et les immeubles, notamment pour les immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril
- Participer au financement des travaux permettant la rénovation des logements indignes occupés par des propriétaires à faibles revenus ou loués avec un loyer modéré
- Étudier l'opportunité et la faisabilité (étude préalable, étude pré-opérationnelle, étude de calibrage) et mettre en place un dispositif opérationnel renforcé dans le centre ancien de Toulouse et, le cas échéant, dans les autres quartiers anciens de la métropole qui le nécessiteraient
- Mettre en œuvre des opérations ponctuelles de résorption de l'habitat insalubre dans le cadre des signalements relevant du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, du service des risques sanitaires ou de l'agence régionale de santé...
- Mobiliser des outils gradués, d'abord en phase amiable et incitative, puis si nécessaire, coercitive (opérations de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre...) afin :
  - d'amener les propriétaires « réticents » à réhabiliter les logements,
  - d'acquérir des immeubles par voie amiable ou coercitive, lorsque les propriétaires sont défaillants ou l'immeuble trop dégradé.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Quartiers anciens de Toulouse Métropole et, prioritairement, les quartiers situés dans des opérations globales de requalification

Immeubles dégradés repérés et situations de logement indignes signalées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, par le service des risques sanitaires ou par le service des risques structurels de Toulouse Métropole.

## PARTENAIRES

---

État (ARS), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, Président du tribunal de grande instance, Anah, ANRU, opérateurs sociaux, chambre régionale des propriétaires, associations de locataires, CD31, Caisse d'Allocations Familiales, EPFL

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Nombre de signalements
- Nombre et localisation des logements insalubres ou indignes réhabilités ou recyclés
- Nombre de logements structurellement vacants remis sur le marché dans le cadre des dispositifs opérationnels

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

## CONTEXTE

---

Depuis 2012, Toulouse Métropole s'est dotée d'une charte de qualité d'usage des logements qui porte l'ambition d'un développement de la qualité et de la durabilité des logements, de leur adaptation à la diversité des modes de vie des habitants, et d'une diffusion de la culture et des compétences en matière de qualité d'usage. En 2019, Toulouse Métropole a établi un « guide de l'accessibilité et qualité d'usage des logements ».

Ces démarches intègrent le fait que le maître d'œuvre ne peut pas être le seul garant de l'intégration au projet urbain de ces dimensions, qui feront la qualité du « vivre ensemble », à l'ère du numérique et de la concertation citoyenne, à toutes les étapes clés des projets. La maîtrise d'usage doit venir en complémentarité de la définition amont des projets, et soutenir les démarches collaboratives qui mettent les citoyens au cœur des projets urbains.

Aujourd'hui, la priorité donnée au renouvellement de la ville sur elle-même et à la sobriété foncière, les enjeux d'atténuation et d'adaptation au réchauffement du climat, l'évolution des modes de vie, la crise sanitaire de 2020... renforcent les attentes en matière de confort d'usage des logements et des immeubles et d'adaptation au changement climatique (notamment aux fortes chaleurs) et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Les réglementations et réflexions nationales évoluent pour intégrer ces attentes, avec par exemple :

- La nouvelle réglementation énergétique et environnementale de la construction neuve, la RE2020,
- Le référentiel du logement de qualité (Rapport Girometti - Leclercq publié en 2021), qui fait le constat d'une baisse de la surface moyenne des logements neufs, de la généralisation des cuisines ouvertes ou encore de la tendance à la mono-orientation, et identifie les objectifs essentiels au confort d'usage des logements : l'évolutivité (pour laquelle la surface est un critère clé), la luminosité, la sensation d'espace, la réponse pratique à des fonctions de base (ranger, faire sécher du linge...) et le rapport à l'espace extérieur (balcons, terrasses, loggias, jardins).

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Accompagner la production de logements durables, pensés pour leurs occupants et présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, comme le préconise la charte de qualité d'usage de Toulouse Métropole : évolutivité, modularité, opportunités d'appropriation, place des espaces extérieurs, intimité, vue, traitement des espaces intermédiaires, rangements, ou espaces collectifs aménagés.
- Promouvoir une réflexion sur la qualité de la conception et de l'agencement des logements produits, en passant d'un logement perçu comme un investissement financier à l'habitat conçu comme un lieu de vie.
- Développer la conception bioclimatique des bâtiments en limitant l'impact carbone des constructions, en concevant les logements dans leur ensemble (habitants et environnement proche), en maximisant la production d'énergies renouvelables sur les espaces déjà imperméabilisés (bâtiments, aires de stationnement, friches industrielles), tout en intégrant ces installations d'énergies renouvelables de manière adaptée à chaque contexte.
- Améliorer la prise en compte des enjeux de santé dans les projets d'aménagement et/ou de construction notamment destinés à accueillir des enfants et/ou des jeunes.
- Soutenir la recherche de solutions locales, innovantes, passives, performantes : encourager l'innovation, notamment en cherchant des méthodes, des éléments constructifs ou des systèmes de performance environnementale, dont la concrétisation vient des « Solutions fondées sur la Nature » (SfN) ou des démarches biomimétiques.
- Valoriser les retours d'expérience d'opérations innovantes portées par les organismes HLM pour généraliser les montages et les caractéristiques techniques les plus efficaces, avec une volonté de simplifier les règles et les normes.

Développer la maîtrise  
conception bioclimatic  
énergies renouvelable

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

**Des préconisations inscrites dans l'OAP Qualité environnementale**, pour limiter l'impact carbone des constructions, développer une conception bioclimatique et privilégier des formes urbaines sobres :

- s'orienter vers une sobriété à tous les niveaux en privilégiant le réemploi et l'économie circulaire, les filières locales, la sobriété des bâtiments résidentiels dès la conception, pour limiter les émissions de GES liés à leur construction.
- adapter l'implantation et la conception des bâtiments résidentiels au changement climatique en anticipant les événements climatiques extrêmes (canicules, inondations...), en prenant en compte l'environnement immédiat et les futurs occupants, pour améliorer le confort thermique.
- utiliser les bâtiments existants comme supports privilégiés pour le développement des énergies renouvelables, point clé de la lutte contre le changement climatique, en tenant compte du contexte et des contraintes techniques pour chaque projet.

**Des prescriptions dans le règlement écrit du PLUi-H :**

- Dans les dispositions communes qui concernent les logements collectifs, comme l'obligation de 50 % minimum de logements traversants ou bi-orientés, de protections contre les rayonnements solaires et de valeurs d'albedo à respecter pour les façades et les toitures ...
- Un secteur de Performances Énergétiques Renforcées (SPER) dans les zones mixtes du PLUi-H (avec un renforcement de la RE2020, la production obligatoire d'énergies renouvelables pour le logement collectif)

**Poursuivre la mise en œuvre de la Charte de qualité d'usage**, en intégrant les nouveaux besoins (télétravail, stationnement des vélos, recharge des véhicules électriques ...) et développer son articulation avec la démarche accessibilité, afin d'élargir la qualité d'usage à tous (personnes à mobilité réduite, personnes en perte d'autonomie...)

**Poursuivre l'intégration aux Contrats d'engagements avec les organismes HLM** d'objectifs de durabilité, de performance environnementale, d'évolutivité des logements et d'intégration des bâtis dans le tissu urbain, dans une approche bioclimatique.

**Concrétiser la dé-standardisation des logements** grâce à un travail de conception architecturale novatrice en amont du projet afin d'en garantir à la fois la bonne qualité d'usage et aussi un loyer ou un prix en adéquation avec les ressources des ménages cibles. Trois modèles de dé-standardisation sont identifiés :

<b>Exemples de ménages cibles</b>	Parent isolé n'ayant pas la garde de son enfant ou personne âgée accueillant ponctuellement un petit-enfant	Travailleur à temps partiel avec un enfant, dont la couverture APL est faible	Famille monoparentale avec 2 enfants
<b>Dénomination des logements déstandardisés</b>	Grand T2	T3 compact	Grand T3
<b>Aménagement spécifique permettant une maîtrise du loyer</b>	<b>Taille cible de 53 m<sup>2</sup> SHab</b> Espace « bureau » commandé depuis le salon et permettant un aménagement pour nuitées provisoires	<b>Taille cible de 57 m<sup>2</sup> SHab</b> Très forte qualité d'usage intérieure, notamment limitation des espaces de desserte (couloirs)	<b>Taille cible de 69 m<sup>2</sup> SHab</b> Logement comportant une grande chambre pouvant accueillir confortablement les enfants

**Poursuivre les réflexions, expérimentations et orientations générales sur le triptyque « habitat - emploi - mobilités »**, en développant des logements proposant une diversité des usages internes, afin de faciliter le développement d'activités professionnelles dans le logement ou à proximité immédiate.

**Promouvoir une approche préalable par questionnements, en amont des projets urbains, chaque projet urbain étant différent et s'inscrivant dans un territoire qui le précède :**

- La conception du projet urbain est-elle évolutive et permet-elle de s'adapter aux changements sociétaux ? (notamment pour les nouveaux quartiers /aménagements dont la réalisation dépassera 10 années).
- La qualification des espaces publics laisse-t-elle une marge de liberté pour la définition à terme des usages, par et pour les futurs habitants ?
- En quoi le phasage de réalisation du projet urbain apporte-t-il une réponse qualitative à la vie au quotidien des premiers habitants ? La gestion des friches et des nuisances de chantier est à anticiper.
- Quelles actions publiques et outils de communication de proximité permettent de créer une dynamique de vie de quartier, impliquant les habitants et accompagnant leurs initiatives dès la première phase de travaux ?

- En quoi la réalisation des espaces publics et privés (ainsi que leurs coutures) permet-elle de créer un aménagement continu et apaisé ?
- La qualification des espaces publics du projet urbain, dans leur définition générale et dans leurs détails, permet-elle d'y diversifier les usages de vie par les habitants ? Dans quelle mesure le design urbain y participe-t-il ?
- Le tracé urbain permet-il une réelle diversité des modes d'habiter et les prescriptions architecturales permettent-elles de protéger l'intimité dans les espaces privatifs ?
- Le découpage parcellaire à terme du quartier est-il suffisamment fin pour permettre la constitution de petites copropriétés, permettant une gestion syndicale plus dynamique et pérenne ?
- Le tracé urbain, notamment les îlots d'aménagement, permet-il de renforcer le sentiment de sécurité et de bien être des futurs habitants ?
- Quelles orientations du projet urbain permettent de conserver et valoriser les patrimoines naturel et architectural existants, qui ancreront le nouveau quartier dans son Histoire ?

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Tout le territoire de la métropole

Des prescriptions spécifiques applicables dans le secteur de performances énergétiques renforcées (SPER) qui concerne les zones UM, AUM, UP et AUP

## PARTENAIRES

---

Urbanistes des projets, opérateurs sociaux, promoteurs privés 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

---

- Identification des opérations innovantes parmi les opérations de logement livrées, du point de vue de leur qualité d'usage, de leur conception bioclimatique ou de leur intégration d'énergies renouvelables et de récupération.

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

## CONTEXTE

---

Les résidences dédiées sociales comme privées offrent une solution de logement adaptée à un public spécifique, qui peut être étudiant, jeune actif, senior, en situation de handicap ou de précarité, ou encore intergénérationnel.

Qu'elles s'adressent à des personnes relevant du logement social ou non, ces résidences proposent à leurs occupants des logements et des espaces de vie conçus spécifiquement pour leurs besoins (ex : logements adaptés pour les seniors, espaces de co-working pour les étudiants et jeunes actifs...) ainsi qu'un accompagnement au quotidien à travers des services et des activités. Leur gestion repose sur la mise en place d'une dynamique de vie collective à l'échelle de la résidence et ouverte sur le quartier, de nature à favoriser le lien social et l'inclusion dans la ville.

A l'image des autres métropoles, Toulouse Métropole observe ces dernières années un développement important de ces résidences dédiées, avec des spécificités selon les publics auxquels elles s'adressent et selon la nature des résidences. Ainsi, au 31 décembre 2023, on recensait de l'ordre de 330 résidences dédiées représentant un total d'environ 34 000 logements sur le territoire métropolitain, tous types de résidences confondus (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, personnes en précarité), dont 57 résidences (près de 5200 logements) livrés depuis fin 2019. Parmi ces 330 résidences, environ 220 sont conventionnées logement social.

En 2023, la quasi-totalité de l'offre dédiée aux jeunes et au publics en précarité se concentrait sur la commune de Toulouse. Le développement des résidences seniors tend à s'intensifier sur les autres communes de la métropole, en réponse aux besoins observés, mais reste à la marge concernant les autres publics.

Parmi les résidences dédiées aux jeunes (étudiants, jeunes actifs) et aux seniors, les résidences privées connaissent un développement important ces dernières années. Ainsi, entre 2019 et 2023, 988 logements ont été livrés en résidences services seniors, et environ 2 000 logements en résidences privées étudiantes.

Ces résidences privées, dont la tarification reste élevée, ne sauraient satisfaire l'ensemble des besoins et notamment ceux des publics aux ressources les plus modestes. L'offre à bas loyer reste insuffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble des publics, malgré un développement réel ces dernières années.

Le développement des résidences dédiées, privées comme sociales, a conduit Toulouse Métropole à mettre en place un travail partenarial avec les maîtres d'ouvrages et les gestionnaires sur les aspects de localisation, de conception architecturale, de montage opérationnel et de gestion, dans un souci d'équilibre sur les territoires, de qualité et de pérennité de l'offre proposée. Pour les résidences privées dont le montage repose sur des mécanismes de défiscalisation, l'enjeu est également celui de la prévention des situations de dégradation et de dérive, telles qu'observées ces dernières années (résidences Midifac et Castalides), et dont le coût social et d'intervention s'est révélé considérable pour la collectivité.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Préciser les attentes par type de public en termes de logements sur le territoire de Toulouse Métropole, poursuivre le travail de caractérisation des besoins et observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des publics, en intégrant le parc diffus, afin de mettre l'offre en adéquation avec les besoins et les usages.
- Accompagner le développement de l'offre de logements en résidences dédiées de qualité, ouvertes sur la ville, et ambitieuses en terme de développement durable, avec une attention particulière :
  - aux publics les plus fragiles, c'est-à-dire les personnes ayant de faibles ressources, en situation de rupture ou d'isolement ou en situation de handicap,
  - à la pérennité des montages proposés pour les résidences privées.
- Orienter la production des résidences dédiées dans les secteurs de la métropole où elle est nécessaire et où elle offre des perspectives dynamiques et pérennes de gestion locative, en veillant à préserver l'équilibre entre les différentes offres à l'échelle des quartiers.
- Poursuivre le travail de requalification de l'offre existante.
- Accompagner les porteurs de projets pour anticiper, lorsque cela est possible, le rachat en bloc de résidences hôtelières ou dédiées en perte d'attractivité et arrivant en fin de conventionnement.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

**Mise à jour régulière de la base de données des résidences dédiées et de l'outil cartographique**, en lien avec les communes instructrices des permis de construire,

**Mise en place d'une veille pour identifier les résidences privées en perte d'attractivité et/ou en fin de conventionnement**, et engager un travail partenarial pour anticiper le rachat de ces dernières par des porteurs de projets en vue de leur reconversion en résidences dédiées, en priorité de logement social,

**Soutien prioritaire au renforcement de l'offre de logements locatifs sociaux en résidences dédiées**,

**Renforcement de la qualité des projets de résidences dédiées par des orientations qualitatives à intégrer dès la conception des projets, privés comme sociaux :**

- Implantation
  - A proximité des transports, des services, des lieux de formation ou d'emploi, des espaces d'agrément (espaces verts, parcs), en veillant à l'accessibilité de l'environnement immédiat, et avec une attention particulière sur les territoires en mutation.
  - Sur la parcelle en ouverture sur le quartier, de manière à favoriser le lien social, les échanges entre les résidents et avec le quartier, en réfléchissant à une offre de service accessible aux riverains.
  - Prenant en compte la notion de distance à parcourir et de topographie (difficulté de déplacement).

- Programmation
  - Limitation de la production de grandes résidences privées
    - › Résidences étudiantes et jeunes actifs : taille préconisée de 150 à 200 logements maximum, avec une diversité des typologies (T1, T2, T3 et plus, en réponse à la variété des besoins : colocation, jeunes ménages avec ou sans enfants),
    - › Résidences seniors : taille préconisée de l'ordre de 120 logements maximum,
    - › Résidences à destinations des plus précaires : leur taille pourra varier en fonction du type de résidence (pension de famille, résidence sociale, FJT, RHVS...) et de la nature des structures gestionnaires (associatives, privées). Pour garantir une bonne intégration du projet sur le territoire d'accueil, Toulouse Métropole recommande de privilégier des résidences de taille moyenne. Lorsque le modèle économique nécessite de développer des résidences de plus grande taille, Toulouse Métropole préconise de limiter la taille de ces résidences à 120-150 logements max (soit une capacité d'accueil de 200 personnes), sous réserve de la solidité de la gestion de la résidence et de la capacité d'accueil du territoire.
  - Calibrage de l'offre de stationnement en cohérence avec les usages (des résidents et du personnel).
  
- Ambition de qualité
  - Qualité d'usage renforcée : prise en compte des démarches qualité d'usage et accessibilité de Toulouse Métropole, encouragement à la recherche de labellisations / certifications en et au recours aux assistants à maîtrise d'usage dans la conception, intégration d'un ou plusieurs espaces et supports de lien social (balcons/loggias et/ou espaces collectifs intérieurs ou extérieurs), intégration du gestionnaire dès la conception du logement pour mieux prendre en compte les spécificités des publics amenés à habiter la résidence..
  - Conception et gestion durable : matériaux biosourcés, performance énergétique, gestion des déchets et de l'eau, mobilités alternatives, sensibilisation aux éco-gestes, vigilance particulière sur le confort d'usage (et notamment le confort thermique).
  - Réversibilité en logement familial intégrée dès le permis de construire : regroupement des logements, fonctionnement en petites unités résidentielles.
  
- Réalisation
  - Recherche de solutions techniques pour permettre de rendre les logements accessibles au plus grand nombre (ex : seuils de porte nécessaires pour l'isolation phonique, mais contraignants pour les personnes en situation de handicap).
  - Prise en compte de la qualité du projet jusque dans la réalisation et le suivi du chantier.
  
- Orientations spécifiques à intégrer au développement de l'offre en résidence privée
  - Encouragement à la requalification des résidences privées existantes les plus anciennes plutôt qu'au développement d'une nouvelle offre.
  - Lorsque l'étude de marché aura confirmé le besoin du développement d'une nouvelle offre sur le territoire visé :
    - › caractérisation du public cible et garantie de maintien dans le temps de ce public,
    - › garantie de stabilité dans la gestion locative (investisseur gestionnaire unique et spécialisé, possibilité de renouveler dans le temps le bail commercial),
    - › anticipation de la fin de bail commercial (rachat en bloc à l'issue de la phase de gestion, accompagnement à la désignation du syndic et mise en place du conseil syndical 1 an avant la fin du contrat de gestion),
    - › prise en compte de la surface de plancher de la résidence dédiée dans le calcul de la part sociale sur la parcelle, conformément au règlement du PLUi-H. Toulouse Métropole incite ainsi à la réalisation de cette part sociale en logement dédié, dans un souci de mixité des publics et de renforcement de l'offre locative à bas loyers. Le maître d'ouvrage associera, dès la conception du projet, le bailleur social et le gestionnaire privé, afin qu'un travail partenarial puisse être conduit sur le fonctionnement de la résidence mixte privée/sociale et l'accès des locataires aux services. Une convention pourra être signée entre les 2 parties (HLM et privé), qui fixera les prestations et conditions d'accès à ces derniers.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

### Principe général

Implantation à proximité des transports en commun, des pôles d'études et de formation (public étudiant) et des principaux pôles d'emploi (public jeune actif), ainsi que des services et commerces, mais également des espaces d'agrément (espaces verts, parcs), en veillant à l'accessibilité de l'environnement immédiat, et avec une attention particulière sur les territoires en mutation.

En ce sens, les territoires de projet (ZAC, OAP, projet urbain structurant...) constitueront des sites privilégiés d'implantation de ces résidences dès lors qu'ils intègrent les aménités indiquées ci-dessus et en veillant aux équilibres avec le logement familial.

Dans et à proximité des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), l'opportunité d'implantation des projets privés comme sociaux sera étudiée au cas par cas, afin notamment de tenir compte des projets de renouvellement urbain et de la fragilité de ces territoires. Concernant les résidences à destination des plus précaires en particulier, la localisation en QPV et par extension dans les quartiers déjà en fragilité sociale devra être évitée et ne pourra être validée, à titre exceptionnel, qu'après une étude spécifique démontrant le besoin à cet endroit et la validation, par le préfet, d'une demande de dérogation aux principes de non financement par le fonds national d'aide à la pierre (FNAP) de PLAI et PLUS en QPV.

La validation de l'implantation se fera en accord avec la commune, en tenant compte de l'offre déjà existante à proximité et de la capacité d'accompagnement (acteurs présents ou intervenant sur le territoire).

Concernant l'opportunité d'implantation des Résidence Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) dans les secteurs d'exposition aux risques, notamment courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et zones de multi-exposition air-bruit définies au DGR 3C5 Risques et Nuisances : conformément à un premier avis rendu par les services de l'État, Toulouse Métropole considère que dans l'usage, la RHVS est assimilable à de l'habitat. Par conséquent, les futurs projets de RHVS (dont mobilité), seront à développer en dehors des courbes de bruit A, B ou C du PEB et des zones de multi-exposition air-bruit du PLUi-H. Sous courbe D, Toulouse Métropole encouragera la réalisation d'une RHVS dans la mesure où il s'agira d'un projet de reconversion de résidences hôtelières existantes.

### Préconisations spécifiques par public

Se reporter à la cartographie présentée dans les fiches actions n° 10 (jeunes), 11 (seniors), 12 (personnes en situation de handicap) et 13 (personnes en situation de précarité).

## PARTENAIRES

---

État, Région Occitanie, Département de la Haute-Garonne et autres financeurs des projets

Maîtres d'ouvrages et gestionnaires : bailleurs sociaux, HSOccitanie, promoteurs et gestionnaires privés, Oppidéa/Europolia, professionnels du bâtiment, ordre des architectes, professionnels de santé

Acteurs associatifs et intervenants auprès des différents publics étudiants, jeunes actifs, seniors, en situation de handicap et en précarité.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Évolution de l'offre en résidence dédiée : nombre de résidences et de logements créés, publics cibles, nature de la résidence (privée et/ou sociale), type de résidence (résidence service, résidence sociale...)



# Consolider le développement du logement locatif social

## CONTEXTE

---

Toulouse Métropole impulse depuis 2006, avec la prise de délégation des aides à la pierre, et renforce progressivement, un processus de diversification de l'offre de logements et d'amélioration du maillage territorial de l'offre de logements à bas et très bas loyers.

Depuis 2008, Toulouse Métropole concrétise son partenariat avec les opérateurs du logement social dans le cadre de contrats d'engagements, afin que les organismes HLM prennent toute leur place pour proposer une offre de logements adaptée et abordable, en réponse à la demande croissante d'accès à un logement social.

Le processus de diversification de l'offre de logements passe par la poursuite du développement du logement locatif social afin d'apporter des solutions concrètes à des demandeurs de logements sociaux de plus en plus nombreux (plus de 45 000 demandes exprimées au 31/12/2023 pour 25 000 en 2014), en dépit d'un niveau de production de logements élevé dans la période 2011 – 2021, qui a permis au taux SRU métropolitain de passer de 18,09 % au 01/01/2011 à 21,32 % au 01/01/2023. En 2023, seulement 1 demande exprimée sur 7 aboutit à une attribution (pour 1 sur 4 en 2014), le délai moyen d'attente des demandeurs de logements locatifs sociaux continue d'augmenter (25 mois en moyenne pour se voir attribuer un logement social en 2023 contre 13 mois en 2014, 39 mois pour les T5 et + contre 20 mois en 2014).

Aussi, alors qu'elle bénéficie depuis 2017 d'un taux SRU dérogatoire à 20 % de logements sociaux, Toulouse Métropole a toujours maintenu l'ambition de développer le logement social de manière à atteindre le taux légal de 25 % de logements sociaux.

De fait, le développement de l'offre de logements locatifs sociaux est pour Toulouse Métropole à la fois un enjeu social et un enjeu de ressources humaines car la forte dynamique économique métropolitaine a besoin d'être soutenue par une capacité accrue de la métropole à loger les actifs quelles que soient leurs ressources et leurs secteurs d'activités (la fabrication dans l'aéronautique, les services à la personne en particulier pour les personnes en perte d'autonomie, la santé...).

De plus, la diversification de l'offre par le développement du logement locatif social contribue aussi à l'équilibre social dans les communes et les quartiers. Développer les logements à bas et très bas loyers prioritairement dans les communes et les quartiers les moins bien dotés fait partie, avec, notamment, les politiques d'attribution des logements sociaux, des leviers d'amélioration de la mixité sociale.

La production de logements sociaux connaît aujourd'hui une conjoncture pénalisante (hausse des coûts de production, du foncier, des emprunts ...) qui se traduit par une forte baisse de la programmation de logements sociaux qui touche Toulouse Métropole comme toutes les grandes métropoles de France. Cette fragilisation des conditions de construction des logements sociaux a conduit Toulouse Métropole à adopter en 2023 un plan de soutien au logement social et intermédiaire qui double pour la période 2023 – 2026 les subventions de Toulouse métropole au logement social.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

Toulouse Métropole souhaite maintenir son investissement en faveur de la diversité du logement, afin de mettre en œuvre l'ensemble des mesures permettant d'atteindre l'objectif légal de 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales.

Afin d'accroître le stock de logements sociaux, Toulouse Métropole entend agir à la fois :

- pour accompagner la croissance du parc de logements,
- pour rattraper le retard dans les communes n'ayant pas atteint le taux légal de 25 % de logements sociaux au sens de la loi SRU,
- pour compenser le parc de logements locatifs sociaux qui disparaît par ventes HLM, démolitions (en particulier l'offre démolie dans le cadre du NPNRU) et déconventionnements HLM (notamment des logements PLS investisseurs).

### Les objectifs quantitatifs

L'objectif métropolitain de diversité de la production défini dans la feuille de route intercommunale, fixe par conséquent un objectif annuel de programmation et de livraison de logements locatifs sociaux à hauteur de minimum 35 % de l'objectif global de production de logements.

La répartition des logements locatifs sociaux est la suivante :

- **30 % de logements locatifs de type PLUS / PLAI, dont un minimum de 40 % de PLAI pour le logement résidentiel (hors résidences dédiées) et le reste en PLUS.**

Les logements PLUS et PLAI sont une priorité de production pour Toulouse Métropole, préalable à la programmation de logements de type PLS.

L'objectif de production en PLAI pour la production de logements en résidences sociales (PLAI St) et en logements adaptés (PLAI A) est défini de manière annuelle en cohérence avec le calendrier de réalisation des projets de résidences sociales et en complément des objectifs de PLAI pour du logement résidentiel.

Toulouse Métropole conduit pour cela une démarche volontariste avec les organismes HLM dans le cadre, notamment, du dispositif « Logement d'abord » ainsi que du programme « 1 station = 1 résidence » actant la réalisation de résidences dédiées aux publics les plus précaires autour de chacune des futures stations de la ligne de métro C, des gares des Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain (AFNT) ainsi qu'autour des futures gares cadencées (voir la fiche action 13 dédiée aux personnes en précarité).

- **5 % logements locatifs PLS en pleine propriété HLM**

Ces PLS sont agréés à des organismes HLM, en pleine propriété (et non en usufruit locatif social). Cette enveloppe d'agrément PLS permettra notamment de mettre en œuvre les orientations de diversité en faveur des PLS inscrits dans la partie réglementaire du PLUi H (Secteurs à pourcentage de logements), et la diversification de l'offre dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Dans les secteurs d'urbanisme réglementé comme les secteurs à pourcentage de logements (SPL) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et en urbanisme maîtrisé (concession d'aménagement notamment), Toulouse Métropole préconise une production de locatifs sociaux d'au moins 35 %, voire 40 %. Cet objectif vise la compensation de la production de logements qui n'est pas couplée à une production de logements locatifs sociaux, comme la densification dans le tissu pavillonnaire, les petites opérations sans mixité prescrite par le règlement d'urbanisme.

À ces 35 % de logements locatifs sociaux, s'ajoutent **25 % de logements abordables**, qui comprennent :

- **5 % de logements locatifs en PLS** réservés pour la mise en œuvre des orientations en faveur de l'Usufruit Locatif Social (ULS), les PLS investisseurs, ainsi que les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI),
- **20 % de logements en accession à la propriété, sociale et à prix maîtrisé** (voir la fiche action 8 dédiée à l'accession à la propriété).

## Les principes d'action

Afin de concilier le développement du parc de logements locatif sociaux avec la recherche de mixité et d'équilibre social dans les communes et les quartiers, les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont territorialisés et déclinés dans les feuilles de route communales et dans les outils opérationnels, en cohérence avec les projet d'aménagement et de rééquilibrage des QPV :

- dans le document d'urbanisme et son règlement, qui fixent des orientations en faveur du logement social au sein de chaque opération en diffus, notamment à Toulouse,
- dans les orientations de diversité des opérations d'aménagement public,
- dans le volet de la stratégie foncière dédiée à l'habitat social.

Toulouse Métropole préconise et soutient le développement d'un parc locatif social de très haute performance environnementale et avec une véritable qualité d'usage, permettant de répondre aux attentes des ménages, tout en préservant des valeurs de loyers les plus attractives possibles (voir la fiche action 5 relative au développement de la maîtrise d'usage, de la conception bioclimatique de l'habitat et des énergies renouvelables et l'OAP Qualité environnementale).

Toulouse Métropole priorise la construction de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM afin de répondre aux exigences :

- de calendrier, grâce à une production indépendante de l'état du marché de l'immobilier,
- de qualité, avec des opérations respectant les orientations métropolitaines sur la qualité d'usage et l'accessibilité,
- d'innovation, qu'elle soit sociale ou constructive,
- de durabilité, avec des constructions pouvant aller au-delà de la réglementation environnementale en vigueur,
- de gestion locative dynamique, avec la présence de gardiens, la possibilité de développer un parc de T5+ à bas loyers,
- d'inclusion par le travail, grâce aux clauses d'insertion sociale dans les marchés de construction et d'entretien,
- de soutien aux politiques métropolitaines, au développement d'équipements publics (crèches, maisons de quartier, salles associatives, ...).

Dans les opérations publiques d'aménagement, la production de logements en maîtrise d'ouvrage directe est la règle, la VEFA est l'exception qui devra systématiquement être justifiée par l'aménageur.

Toulouse Métropole recommande d'adapter les typologies de logements locatifs sociaux à la fois au profil de l'offre de logements sociaux et au profil des demandeurs. De manière générale, la plus forte tension est observée sur les petits logements (T2 notamment) et sur les très grands logements (T5 et +). La production de très grands logements à bas et très bas loyers est une nécessité dans toute la métropole et elle est très insuffisante. Aussi Toulouse Métropole demande aux organismes HLM, dans le cadre des contrats d'engagements, de produire des logements T5 et plus, en logements PLAI prioritairement, avec un objectif de 5 % à 10 % de leur programmation de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe.

Dans les communes et les quartiers à dominante pavillonnaire, l'effort devra aussi être porté sur les petits logements.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Conforter les outils de production du logement locatif social en diffus et en opération d'aménagement (voir la fiche action 1 relative au volet habitat de la stratégie foncière).
- Poursuivre la démarche de coopération étroite avec les opérateurs du logement social et le cadre de partenariat formalisé par les contrats d'engagements signés avec les organismes HLM.
- Participer au financement des opérations de logement social qui s'inscrivent dans les objectifs métropolitains en accordant des subventions et des garanties d'emprunt, en contrepartie d'une part de logements réservés à Toulouse Métropole.
- Accompagner systématiquement la production de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) par la production de logements locatifs sociaux.  
La loi impose pour chaque opération intégrant des logements en LLI, que 25 % des logements de l'ensemble immobilier soit en locatif social (PLS, PLUS, PLAI). Par ailleurs, la loi impose également dans le cadre des objectifs triennaux SRU de limiter la production de logements en PLS et de prioriser la production en PLAI. En ce sens, dans les opérations intégrant du LLI, la part obligatoire de locatifs sociaux sera réalisée avec un minimum de 40 % de PLAI, les 60 % restants pouvant être réalisés en PLUS ou en PLS (de pleine propriété, par un organisme HLM).
- Respecter les modalités de mise en œuvre de l'Usufruit Locatif Social.  
Toulouse Métropole a adopté une doctrine d'application pour la mise en œuvre de l'ULS, en déclinaison opérationnelle de sa programmation de logements sociaux. L'ULS permet de réaliser des opérations de logement social là où les schémas classiques de financement atteignent leur limite. Il permet de réaliser davantage de logements sociaux que le taux imposé par la réglementation en vigueur et les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la métropole. Ne venant pas se substituer au logement social pérenne (prescrit en ZAC et dans le règlement d'urbanisme : SPL et ERL), l'Usufruit Locatif Social complète la boîte à outils de production du logement social et permet, par la mobilisation d'investissements privés, la réalisation d'opérations complexes, qu'il s'agisse de construction neuve, de réhabilitation, de transformation de bureaux en logements ou d'acquisition d'actifs occupés.  
L'ULS est financé exclusivement en PLS sur Toulouse Métropole, car la mise en œuvre de l'obligation de relogement des ménages sous plafond de ressources PLS en fin de conventionnement est plus adaptée aux ressources de ce type de ménages, à l'exception des résidences étudiantes et jeunes actifs, compte-tenu du turn-over important dans ce type de résidences.
- Poursuivre l'observatoire des prix des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), afin d'échanger avec les professionnels (promoteurs privés et organisme HLM) sur la valeur cible du prix des VEFA pour les opérations de logements sociaux issues d'une obligation réglementaire. Il est rappelé qu'une valeur cible de VEFA permet :
  - d'équilibrer financièrement les opérations de logements sociaux en limitant le recours aux fonds propres des organismes HLM,
  - de contenir la hausse des prix du foncier par un « compte à rebours » du promoteur fondé sur une valeur cible du foncier dédié à la production de logements sociaux,
  - de garantir des prestations techniques permettant la production de logements locatifs sociaux de qualité.
- Mettre au point une démarche métropolitaine de définition de sites favorables à la mise en place d'Emplacements Réservés Logements (ERL).

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont territorialisés et déclinés dans les feuilles de route communales, dans les outils opérationnels et réglementaires.  
En complément, Toulouse Métropole préconise :

### **Concernant les PLAI**

Toulouse Métropole adopte une position volontariste en faveur d'un minimum de 40 % PLAI (et 60 % PLUS), à l'échelle de chaque projet, sur chacune des communes. Il est conseillé de prévoir 100 % de PLAI dans les opérations comprenant moins de 10 logements locatifs sociaux. Ces logements pourront notamment être financés par des PLAI permettant de loger dans de bonnes conditions d'accompagnement des publics victimes d'une exclusion forte du marché logement en utilisant des financements PLAI A (voir la fiche action 13 dédiée aux personnes en situation de précarité)

### **Concernant la diversification de l'offre dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)**

Le PLS est le logement locatif social permettant une diversification telle que préconisée par les orientations nationales ANRU. Les financements PLUS et PLAI ne peuvent être mobilisés que par dérogation du Préfet. La justification d'une telle dérogation devra présenter en quoi le programme de logements (libres, en accession et sociaux) permet d'améliorer au final la diversité de l'offre de logements dans le QPV et ses franges le cas échéant.

### **Concernant les PLS**

Toulouse Métropole a approuvé une doctrine d'application pour la mise en œuvre des PLS, en déclinaison opérationnelle de sa programmation de logements sociaux.

Les secteurs à pourcentage de logements (SPL) du PLUi H définissent des territoires de diversité dans lesquels une obligation de 40 % de locatifs sociaux incluant du PLS (de pleine propriété HLM) est inscrite. Les SPL peuvent conduire à la réalisation de petites opérations avec une part de logements locatifs sociaux inférieure à 4 logements. Dans ce seul cas, des PLS de pleine propriété HLM pourront être agréés. Hormis pour ces petites opérations, les SPL seront mis en œuvre avec des logements PLUS et PLAI.

## PARTENAIRES

---

Organismes HLM, Action Logement Service

Promoteurs privés, opérateurs de logements locatifs intermédiaires, opérateurs d'usufruit locatif social

État, Département de la Haute-Garonne, Région Occitanie, Caisse des Dépôts et Consignation

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Nombre de logements locatifs sociaux programmés
- Nombre de logements locatifs sociaux livrés
- Nombre et part des PLAI (structure, familiaux, adaptés) et des PLS dans la programmation et les livraisons
- Nombre et part des PLAI T5+ dans la programmation et les livraisons

# Développer un parc locatif privé à vocation sociale

## CONTEXTE

---

L'offre locative privée à vocation sociale est en mesure d'apporter des réponses complémentaires à celles portées par le parc HLM en proposant des solutions accessibles, bien réparties, insérées dans le territoire et répondant à des besoins diversifiés. Elle est en particulier un des moyens d'élargir les voies d'accès au logement des personnes à la rue ou hébergées.

Cette offre est cependant insuffisamment développée et mobilisée. Ainsi, au 1er janvier 2023, seulement 737 logements locatifs privés font l'objet d'un conventionnement Anah, avec ou sans travaux, sur le territoire de Toulouse Métropole (0,4 % du parc locatif privé), car :

- En dépit des actions qu'ils portent dans ce domaine, les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) et les aides financières aux travaux peinent aujourd'hui à convaincre les propriétaires bailleurs privés de s'engager,
- L'accompagnement et la sécurisation des bailleurs privés solidaires sont insuffisants et peu lisibles,
- L'articulation entre les dispositifs, les opérateurs Anah et les opérateurs de l'intermédiation locative a progressé mais reste encore insuffisante,
- Le moyen de contrôle des engagements pris par les propriétaires bailleurs (plafonds de loyers, de ressources des occupants, état de décence du logement) ne sont pas suffisants.

La mise en synergie des dispositifs et des initiatives existantes de captation et de gestion d'une offre locative sociale dans le parc privé est une condition de plus grande efficacité. Elle reste à accomplir, en s'appuyant sur :

- La structuration et le déploiement de l'agence immobilière sociale métropolitaine « Actions Locales Immobilières et Solidaires » (ALIS), dont l'objectif en 2024, première année de déploiement, est la captation de 50 logements en mandat de gestion locative sociale,
- Les dispositifs d'intermédiation locative du fonds solidarité logement (Toulouse Métropole et CD31) et de l'accompagnement vers et dans le logement (Etat),
- Les dispositifs qui prendront le relais des OPAH et des PIG dans le cadre du futur Pacte territorial France Renov' et qui proposent une offre de services aux propriétaires bailleurs privés pour les inciter à remettre leur patrimoine locatif aux normes et à conventionner leurs loyers,
- Les mesures développées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la vacance structurelle des logements (voir Fiche action 4).

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Assurer la fonction sociale du parc privé conventionné et inciter à sa pérennisation.
- Déployer le conventionnement, avec ou sans travaux, dans le parc existant, en s'assurant de la qualité des logements, notamment de leur efficacité énergétique et leur bonne localisation.
- Construire une offre d'accompagnement lisible et coordonnée pour les bailleurs privés solidaires qui acceptent de louer leurs biens à des ménages en difficulté (conseil aux propriétaires, intermédiation locative, gestion locative adaptée...).
- Développer et coordonner l'activité des opérateurs de l'intermédiation locative pour assurer un maillage territorial suffisant et une offre de services répondant au besoin d'accompagnement des locataires et de sécurisation du bailleur privé solidaire.
- Encourager le développement d'autres services de captation et de gestion locative sociale au sein du réseau associatif de l'hébergement.
- Développer la synergie entre la mise en place de conventionnements Anah, avec et sans travaux, et les opérateurs de l'intermédiation locative (AIS, FSL, AVDL).

### Objectifs quantitatifs

- Au moins 10 logements locatifs conventionnés Anah avec travaux, dont au moins 25% en conventionné de type LOC 3, et 120 logements locatifs conventionnés sans travaux par an. Ces logements devront s'inscrire en priorité dans le cadre de la politique de lutte contre le logement vacant.
- Au moins 50% de ces logements devront faire l'objet de mesures d'intermédiation locative (sous location, bail glissant, mandat de gestion...).

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- Recenser et localiser le parc locatif privé faisant l'objet de mesures d'intermédiation locative (sous-location, bail glissant, gestion locative sociale), mettre en place un suivi de cette offre.
- Repérer les logements en fin de conventionnement et informer systématiquement les propriétaires bailleurs des possibilités de nouveau conventionnement avec le dispositif Loc'Avantages et de gestion en intermédiation locative.
- Intégrer aux cahiers des charges des dispositifs qui prendront le relais des OPAH et des PIG dans le cadre du futur Pacte territorial France Renov', un volet dédié à la mobilisation du parc locatif privé à vocation sociale, afin d'agir dans le cadre d'approches intégrées (amélioration de l'habitat, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, revitalisation des centres-villes, développement du parc locatif conventionné social et très social, relogement de personnes dépourvues de logement...).
- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement des travaux et de l'intermédiation locative,
- Poursuivre la structuration et le développement de l'activité d'ALIS, l'agence immobilière sociale métropolitaine, pour développer l'intermédiation locative en mandat de gestion locative sociale : prospection et captation de logements, structuration de l'offre de service aux propriétaires bailleurs solidaires...
- Elaborer et diffuser un guide métropolitain du propriétaire bailleur solidaire.
- Développer, en coordination avec l'Etat, le contrôle du respect de leurs engagements par les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Sur tout le territoire métropolitain.

## PARTENAIRES

---

Etat, Anah, CD31, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, opérateurs de l'intermédiation locative.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Edition du guide métropolitain du propriétaire bailleur solidaire
- Nombre de logements locatifs privés, conventionnés ou non, avec ou sans travaux, faisant l'objet d'une mesure d'intermédiation locative, en distinguant le type de mesure (mandat de gestion, sous location , bail glissant).



# Développer l'accession à la propriété à prix abordable

## CONTEXTE

---

L'accession à la propriété constitue un maillon important de l'offre de logement qui contribue à renforcer l'attractivité résidentielle de la métropole, et ainsi à éviter des départs de ménages en dehors de la métropole où les prix du foncier et de l'immobilier sont moins élevés. L'enjeu est aussi d'améliorer la mobilité ou la stabilisation professionnelle vers et au sein de Toulouse Métropole.

En travaillant plus spécifiquement sur la production neuve à prix abordable, en accession sociale et en accession à prix maîtrisés, ainsi que sur l'accession à la propriété dans le parc de logements HLM mis en vente, Toulouse Métropole souhaite accompagner les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes.

Le développement d'une offre de logements en accession dont les prix sont encadrés est aujourd'hui d'autant plus essentiel que l'augmentation des taux bancaires et des prix de vente des logements (liée aux coûts de construction, au prix du foncier en renouvellement urbain ...) ont compromis bon nombre de projets d'accession de ménages aux revenus modestes. L'enjeu est donc de faciliter les parcours résidentiels au sortir du parc locatif ou dans le cadre de la décohabitation des jeunes.

L'accession sociale réalisée par les organismes HLM, en neuf et dans l'ancien, avec les ventes de logements HLM, est par ailleurs un levier de financement important pour la production de logements locatifs sociaux. Elle leur permet de constituer des fonds propres à réinvestir dans les opérations neuves de logements locatifs sociaux ou de réhabilitation du parc existant. Depuis 2018, le contexte législatif évoluant, la vente HLM a, en particulier, pris une place importante dans le modèle économique des bailleurs sociaux. Au regard de cette réalité, la métropole est vigilante quant à l'impact de ces ventes sur l'offre locative sociale dans les communes et leurs objectifs SRU.

Depuis 2020, Toulouse Métropole doit faire face à un ralentissement du rythme de production du logement (et donc du logement social), alors que le nombre de ménages éligibles au logement social s'accroît.

La collectivité souhaite donc répondre au triple enjeu :

- d'accompagner les communes pour garder le cap de l'objectif SRU d'un stock de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Les logements en accession sociale participent pour partie à cet objectif (les logements en PSLA sont comptabilisés au titre des objectifs SRU les premières années après la levée d'option et les logements en BRS de façon pérenne),
- de conserver/accroître la capacité d'accueil des ménages à faibles ressources sur le territoire, en locatif social comme en accession,
- et de préserver le modèle économique de financement du logement social en fonds propres des organismes HLM.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

Toulouse Métropole entend favoriser l'accèsion à la propriété par les différents outils de la fabrique urbaine, avec une attention particulière pour les familles et les primo-accédants dont le niveau de revenus ne permet pas d'acquérir un logement sur le marché libre. Ainsi, des objectifs sont fixés en matière de production pour les logements d'accèsion sociale et d'accèsion à prix maîtrisés.

Ces deux catégories de logements s'adressent à des ménages ne dépassant pas un certain plafond de ressources fixé au niveau national ou local, et engagent les opérateurs à respecter des niveaux de prix de vente maximum. Avec l'accèsion en libre, trois segments d'offre sont ainsi proposés sur le territoire avec des niveaux de prix gradués : accèsion sociale < accèsion à prix maîtrisé < marché libre.

Ainsi, en matière d'accèsion sociale, telle que définie par Toulouse Métropole, la gamme de prix visée doit permettre le développement d'une offre d'accèsion pour les ménages aux revenus plus modestes, grâce à des prix de commercialisation pouvant être inférieurs aux plafonds réglementaires (notamment en classe A).

En ce qui concerne l'accèsion réalisée dans le cadre des ventes HLM, l'objectif de Toulouse Métropole est d'articuler au mieux les plans de vente HLM des organismes avec les objectifs SRU des communes. L'enjeu est en effet de ne pas dégrader l'offre locative sociale, ni de fragiliser la situation des communes au regard de leur taux SRU.

### Objectifs quantitatifs

#### Pour la production neuve

L'objectif métropolitain de diversité de la production fixé dans la feuille de route intercommunale établit un objectif annuel de 20 % de l'objectif global de production de logements en accèsion à prix abordable, avec une répartition par gamme de prix et de produits entre au moins 10 % en accèsion sociale et au moins 10 % en accèsion à prix maîtrisé.

- En diffus, ces objectifs sont traduits dans le document d'urbanisme et son règlement : l'accèsion pourra être prescrite dans des territoires de la métropole au sein desquels elle permet d'apporter une diversité dans la gamme des logements produits et de favoriser la mixité sociale des statuts d'occupation. Il s'agit des secteurs à pourcentage de logements (SPL) ou des emplacements réservés logement (ERL).
- En urbanisme maîtrisé, ces objectifs s'imposent dans toutes les opérations

#### Pour les logements HLM mis en vente

Toulouse Métropole ne fixe pas d'objectifs quantitatifs pour ce type d'accèsion à la propriété, mais accompagne les organismes HLM dans la définition de plans de ventes mesurés respectant les modalités de mise en œuvre ci-après.

## Principes d'action

### Pour la production neuve en accession sociale

L'accèsion sociale, telle que définie par Toulouse Métropole, peut être réalisée grâce à 3 montages juridiques : le prêt social location accèsion (PSLA), le bail réel solidaire (BRS) et la société civile immobilière d'accèsion progressive à la propriété (SCI APP).

La production en accèsion sociale par les opérateurs sociaux sera encouragée dans la mesure où ceux-ci proposent un accompagnement adapté aux candidats à l'accèsion, ainsi que la sécurisation des parcours résidentiels des ménages par la mise en œuvre d'une garantie de rachat et de relogement pour les accédants rencontrant une difficulté dans leur projet d'accèsion.

Afin de favoriser les parcours résidentiels, chaque opérateur social, ou la filiale d'accèsion qui lui est rattachée, s'engage à privilégier les candidatures des ménages issus du parc locatif social pour les opérations d'accèsion à la propriété.

L'opérateur social, ou la filiale d'accèsion qui lui est rattachée, s'engage également à rester syndic de l'opération dans la mesure où ses fonctions le lui permettent, à l'issue de la commercialisation de ses logements, ou désignera après consultation, un syndic solidaire intégrant la dimension sociale et les spécificités de la résidence livrée.

### Pour l'accèsion à prix maîtrisé

Il s'agit de logements acquis dans le cadre d'une accèsion à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale. Il doit respecter des plafonds de prix de commercialisation et de revenus de ménages.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les modalités de mise en œuvre sont précisées pour les deux catégories de l'accèsion sociale en production neuve, et celles de l'accèsion dans le parc HLM mis en vente. Toulouse Métropole souhaite également apporter des préconisations sur les projets d'habitat participatif afin d'encourager le caractère innovant et social de ce modèle d'accèsion à la propriété.

### Pour la production neuve en accession sociale

Toulouse Métropole préconise que les prix de ventes pratiqués pour les logements en accèsion sociale soient établis en deçà des prix de commercialisation réglementaires définis au niveau national selon le zonage affecté à chaque commune. Pour cela, la collectivité engage un travail en partenariat avec les opérateurs sociaux afin de s'accorder sur les niveaux de prix pertinents selon le type d'offre (PSLA ou BRS), et au regard des demandes d'accèsion sociale. Les gammes de prix retenus apparaissent dans un premier temps dans les contrats d'engagements que Toulouse Métropole signe avec les organismes HLM. Ultérieurement, ce travail vise à établir un référentiel de prix communs qui pourra être intégré au POA pour l'Habitat.

Les modalités de mise en œuvre de la production d'accèsion sociale sont définies par Toulouse Métropole selon les 3 catégories de montages juridiques :

### **Pour l'accèsion en PSLA, avec une commercialisation et des garanties portées par les opérateurs sociaux.**

En cas d'échec de commercialisation des PSLA, la réglementation nationale autorise leur transformation en agrément PLS. Toulouse Métropole exige des organismes HLM une information argumentée quand le cas se présente, ceci afin de maintenir à jour une connaissance sectorisée du marché de l'accèsion.

### **Pour l'accèsion en BRS porté par des organismes de foncier solidaire (OFS)**

Le BRS, présente l'avantage d'être une accèsion sociale pérenne, non spéculative, et contribuant, également de façon pérenne, au taux SRU de la commune. L'évolution des prix à la revente est encadrée réglementairement et les candidats accédants doivent respecter des plafonds de ressources. En ce sens, Toulouse Métropole encourage fortement les opérateurs sociaux et leurs filiales d'accèsion à développer et promouvoir le BRS en lieu et place du PSLA, ainsi qu'à développer l'acculturation des habitants à cette forme spécifique de propriété.

Eu égard à leur pérennité et à leur caractère non spéculatif, Toulouse Métropole ne s'interdit pas d'identifier des secteurs de développement exclusif de logements en BRS, et de prévoir des mesures de soutien à leur production.

Les OFS, habilités à développer du logement en BRS, sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région. Leur objet est d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser principalement des logements à usage de résidence principale vendus en BRS. Les OFS peuvent aussi, en complément, réaliser des locaux d'activité (BRS Activité) et des logements destinés à la location.

Toulouse Métropole accompagne le développement des OFS de gouvernance HLM qui présentent des capacités de garantie (rachat, relogement) indispensable à la mise en œuvre des BRS, ainsi que l'OFS métropolitain rattaché à l'EPFL du Grand Toulouse.

### **Pour l'accèsion en SCI APP**

La SCI APP présente l'avantage d'une meilleure solvabilisation des ménages qui permet à des ménages modestes exclus du système bancaire, d'accéder à la propriété. C'est un dispositif particulièrement pertinent pour apporter une diversité sociale dans les opérations d'habitat participatif notamment. Toulouse Métropole maintient les modalités de financement sur fonds propres pour le financement des logements PLUS, PLAI en SCI APP.

## **Pour le parc de logements HLM mis en vente**

La vente de logements HLM constitue un moyen d'accéder à la propriété pour les locataires occupants et permet de développer des parcours résidentiels sur une partie du parc, notamment celui où le taux de rotation est faible. C'est un mode d'accèsion sécurisé offrant des garanties de rachat et de relogement.

En 2019, de nouvelles modalités de vente des logements du parc social ont été introduites par la loi ELAN, et notamment l'obligation pour les bailleurs sociaux d'annexer aux conventions d'utilité sociales (CUS) leur plan de vente pluriannuel. Toulouse Métropole encadre, coordonne et compile ces plans de vente afin d'accompagner les organismes HLM et les communes dans la définition d'objectifs répondant à la fois aux impératifs économiques des organismes HLM et à la recherche des équilibres territoriaux de l'offre de logement au regard notamment des objectifs SRU. Les communes de Toulouse Métropole ont ainsi engagé depuis plusieurs années, et avec l'appui des organismes HLM, d'importants efforts afin de tendre vers les 25 % de logements sociaux exigés par la loi SRU modifiée.

Les orientations métropolitaines concernant la vente de logement HLM doivent être poursuivies :

- Sécuriser et pérenniser l'accèsion des ménages locataires HLM, les accompagner dans leur projet d'acquisition et maîtriser les coûts énergétiques. En quartier prioritaire de la politique de la ville, une attention particulière sera portée afin que la vente HLM participe pleinement aux objectifs de mutation du quartier (parcours résidentiel des ménages habitant le quartier et diversification de l'offre).
- Prévenir les situations de précarité et de copropriétés dégradées issues de la vente HLM par une sélection et un accompagnement, par les bailleurs, des candidats accédants et par un examen du programme de travaux à engager sur la résidence. La loi SRU a d'ailleurs introduit des obligations réglementaires de mise en visibilité des travaux à réaliser dans le logement et dans les parties communes auprès des futurs acquéreurs.
- Promouvoir la mission de syndic du bailleur social dans la mesure où ses fonctions le lui permettent, ou désigner, après consultation, un syndic solidaire intégrant la dimension sociale et les spécificités de ces copropriétés. Dans les résidences mises en vente, et pour lesquelles le bailleur social envisagerait de se retirer des instances de gestion, il s'assurera au préalable de la « bonne mise en route » des copropriétés nouvellement formées, afin que celles-ci ne se retrouvent pas livrées à elles-mêmes après son départ.
- Maintenir le parc de logements sociaux dans les communes pour lesquelles le taux de logements sociaux est éloigné de l'objectif défini par la loi SRU et anticiper la reconstitution de l'offre vendue. A ce titre, les bailleurs sociaux veilleront à :
  - Reconstituer par commune les logements vendus, en nombre et au niveau qualitatif, notamment pour les grands logements T5 et plus, et les logements à très bas loyers équivalent au PLAI.
  - Requérir l'avis de Toulouse Métropole préalablement à toute vente de logements sociaux (dont cession à l'Organisme Nationale de Vente)
  - Privilégier les ventes HLM en BRS permettant une accèsion sécurisée et pérenne, non spéculative et décomptée à l'inventaire SRU. Dans la continuité de cette dernière recommandation, Toulouse Métropole préconise depuis 2021 des orientations de proportions de ventes HLM (vente directe ou vente BRS) selon le taux SRU de la commune ou du quartier de Toulouse.

## Pour l'habitat participatif

L'habitat participatif concourt également à l'objectif de développement de l'accèsion à la propriété souhaité par Toulouse Métropole, en promouvant des initiatives et des montages innovants pour des logements abordables et durables, dans lesquels l'habitant est remis au centre du dispositif de conception du bâtiment et des espaces collectifs. L'habitat participatif repose sur la volonté d'habitants de s'organiser collectivement pour concevoir, et faire réaliser leur logement, mais aussi gérer ensuite collectivement leur habitat, ce qui signifie une forte implication de leur part dans le « vivre ensemble », la solidarité et l'ouverture sur le quartier. Toulouse Métropole soutient ces initiatives dans son territoire et incite au développement de projets répondant aux critères suivants :

- Les opérations d'habitat participatif dans les opérations d'aménagement (ZAC) ou dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Les projets d'habitat participatif adossés à un bailleur social, pour garantir la faisabilité financière et juridique des opérations, leur qualité constructive et leur pérennité.

Par ailleurs, Toulouse Métropole veille, avec l'aménageur et l'opérateur social à ce que :

- Le choix des projets soit équitable et établi sur la base de critères objectifs,
- Les modalités de constitution des groupes (candidatures individuelles ou groupes pré-constitués) soient définies,
- Une structure professionnelle spécialisée soit mandatée pour informer et accompagner les groupes d'habitants,
- Une charte soit si possible proposée par l'opérateur social, signée par les candidats habitants, posant notamment les règles collectives ou les clauses anti-spéculatives.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Les objectifs de production de logements en accession neuve à la propriété sont territorialisés et déclinés dans les feuilles de route communales, dans les outils opérationnels et réglementaires.

### Concernant la diversification de l'offre de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Il s'agit d'assurer, dans les communes et quartiers à forts taux de logement locatif social, une diversité des statuts d'occupation et une plus grande mixité sociale en y développant une offre de logements en accession. L'objectif est de doubler la part de propriétaires occupants dans ces quartiers, par l'accèsion à la propriété, dans le neuf ou dans l'ancien, afin de réduire leur fonction très sociale tout en confortant leur dimension essentiellement résidentielle. Ainsi, il s'agit de ramener le taux de logement social des QPV de plus de 3000 habitants en dessous de 50 % à terme.

Dans les territoires en QPV, la réussite de la commercialisation des logements ne peut être effective sans :

- Une requalification préalable des espaces publics avec un apaisement des usages qui y sont constatés. Grâce à de la conduite d'innovation sociale et de promotion des atouts de ces quartiers, le constat de changement d'image et de vécu sur le quartier sera un signal fort permettant de démarrer les commercialisations de logements neufs, pour lesquels une forte attractivité sera recherchée (qualité d'usage, innovation, formes urbaines douces, ...).
- Le repositionnement des quartiers ANRU dans le marché de l'immobilier en accession à la propriété de Toulouse Métropole. Maîtriser les coûts d'acquisition des logements en accession à la propriété en variant les produits, les typologies et les formes urbaines, permettra d'élargir la cible des acquéreurs potentiels.

### Concernant la vente HLM

Dans les communes en constat de carence SRU, pour lesquelles l'objectif de production de logements locatifs sociaux est prioritaire, certains des dispositifs d'accèsion seront limités, tels que la vente des logements HLM. Toulouse Métropole souhaite aussi privilégier la vente HLM en BRS afin de contenir l'inflation des prix de l'immobilier et soutenir la dynamique de rattrapage des taux SRU des communes. Les orientations territoriales sont définies en fonction des taux SRU des communes et des quartiers de Toulouse :

Exemples de ménages cibles	Famille monoparentale avec 2 enfants
Taux SRU >20 %	Incitation forte à enclencher des commercialisations en BRS
15 % < Taux SRU < 20 %	50 % des ventes HLM sont réalisées en BRS
Taux SRU < 15 %	100 % des ventes HLM sont réalisées en BRS

## PARTENAIRES

---

Communes, État, opérateurs sociaux, acteurs de la construction, SCI APP.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Nombre annuel des ventes HLM effectives
- Nombre annuel d'agrémentes PSLA, BRS et SCI APP



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

## CONTEXTE

---

Avec plus de 200 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans (soit plus du quart de la population), Toulouse Métropole constitue une métropole très attractive auprès de l'ensemble des jeunes, qu'ils soient étudiants, en début de parcours professionnel, en formation ou au chômage. 3ème polarité étudiante de France hors Paris, Toulouse Métropole comptait plus de 110 000 étudiants inscrits pour la rentrée 2021-2022 dont environ 110 000 à Toulouse, parmi lesquels 32 000 étudiants boursiers et environ 10 000 apprentis de 18-29 ans. 14 % des étudiants en 1ère année viennent d'autres pays.

Si la situation des jeunes de 16-30 ans recouvre des réalités très variées, une partie importante d'entre eux est confrontée à des difficultés, en premier lieu financières, avec un phénomène de précarisation à la suite des différentes crises sanitaires et économiques, impactant leurs besoins élémentaires dont le logement.

L'isolement des jeunes, les conditions d'habitat dans des logements parfois exigus, sans extérieur et mal isolés, mais également la barrière de la langue ou le manque de repères, constituent autant de facteurs de fragilité pour un public en grande partie nouvellement arrivé sur le territoire métropolitain.

L'académie de Toulouse est par ailleurs la 2ème académie au niveau national accueillant le plus grand nombre d'étudiants en situation de handicap (plus de 1 800) après Paris, ce qui renforce l'enjeu d'offrir des solutions d'accueil et de logements adaptées à leur quotidien.

Qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, la majorité des moins de 30 ans résidant dans la métropole se logent dans le parc privé diffus. C'est le cas de 60 % des étudiants décohabitants de chez leurs parents. La majorité des jeunes étudiants s'inscrit dans une logique de proximité avec les sites de formation et se loge à Toulouse.

Ces dernières années, l'offre en résidences dédiées aux jeunes s'est considérablement développée sur le territoire de Toulouse Métropole, à destination des étudiants, et essentiellement située à Toulouse.

L'offre à bas loyer (résidences CROUS ou résidences gérées par les bailleurs sociaux), à destination des jeunes autonomes ou offrant un accompagnement, est insuffisante pour répondre aux besoins malgré un développement réel et un important effort de requalification ces dernières années.

Les résidences destinées aux jeunes actifs ont une logique d'implantation plus large que Toulouse, en lien avec les bassins d'emploi. Si la question de la mobilité pour les jeunes en situation d'emploi est tout aussi prégnante que pour les étudiants, la solution en matière de logement ne peut reposer uniquement sur la question de l'accès aux transports en commun. Elle dépend aussi de la recherche d'une qualité de vie selon leur situation : l'avancée en âge se traduit pour une partie d'entre eux par une nouvelle façon d'habiter, privilégiant la superficie du logement (jeunes couples avec enfant) et un environnement plus paysager plutôt que la proximité immédiate du cœur de Toulouse. Le recours aux transports en commun n'est pas systématique, et la mobilité s'appréhende tant du point de vue de la connexion à Toulouse que des liaisons transversales inter-communales, et en direction des bassins d'emploi et des centralités.

Le parcours résidentiel des jeunes est ponctué par plusieurs moments clés et des attentes différentes en matière de logement et d'accompagnement à chaque étape de la vie : décohabitation du foyer familial (qui peut intervenir plus ou moins tôt selon l'origine géographique), accès à l'autonomie financière, mise en ménage ou arrivée d'un enfant... Certains d'entre eux connaissent également des situations de rupture ou de décrochage (perte d'emploi, retour au domicile parental...), ou de vulnérabilité (interruption de l'accompagnement pour les jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance, problématiques d'addiction, barrière de la langue...). De fait, le parcours résidentiel des jeunes est souvent composé d'allers-retours entre ces différentes phases nécessitant une approche et des réponses plurielles et flexibles en matière de logement et d'accompagnement.

Beaucoup de jeunes sont confrontés à une offre de logements inadaptée à leurs ressources, leur étape de vie ou leur besoin de mobilité. La nécessité du double logement pour les stagiaires ou alternants reste une difficulté majeure, de même que le manque de flexibilité et les délais d'accès au logement. Chaque année, la période de rentrée universitaire est également marquée par une pression accrue sur le logement étudiant.

L'État a annoncé en 2023 un nouveau plan visant la création de 35 000 logements abordables à destination des étudiants et encouragé la production d'une offre de logements étudiants à caractère social. Un Comité Régional du Logement des Jeunes (CRLJ), co-animé par la DREAL et la Région Occitanie, coordonne la déclinaison territoriale de ce plan et s'attache à répondre aux enjeux de mobilité et de lutte contre la précarité des jeunes.

L'aire métropolitaine de Toulouse dispose d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), labellisé en 2019. Un label « Habitat Étudiant » a été créé en 2023 à l'initiative de l'Association des Villes Universitaires de France, avec la contribution de Toulouse et Toulouse Métropole. Ce label valorise les résidences étudiantes privées, sociales et CROUS engagées sur la qualité de la résidence et des logements, le bien-être et la vie sociale des étudiants, l'accueil des étudiants internationaux et/ou en situation de handicap.

Toulouse Métropole soutient le développement d'une offre variée de logements à destination des jeunes, et en priorité des jeunes à faibles ressources : soutien à l'investissement et notamment pour développer des logements à très bas loyers (PLAI en résidence sociale/FJT ou en logement familial – article 109 loi ELAN), contractualisation avec les bailleurs sociaux sur les engagements de production, incitations aux formes d'habitat et pratiques innovantes (colocation solidaire)... La démarche « 1 station -1 résidence », approuvée en 2021 par Toulouse Métropole, constitue également un levier pour développer, aux abords des stations de la ligne C du métro, des résidences dédiées aux jeunes les plus fragiles. Cette démarche a vocation à s'étendre sur les périmètres de projets des aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT), ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

Le soutien financier aux jeunes est également renforcé depuis le 1er juillet 2023 avec l'ouverture à ces derniers de toutes les aides financières et mesures d'accompagnement social du fonds de solidarité logement (FSL). La ville de Toulouse a aussi développé le dispositif Instal'toit (aide à l'équipement et aux frais d'installation sur Toulouse) sous la forme d'un prêt à taux zéro pour les étudiants. Dans la logique territoriale du plan « Être jeune en Métropole », ce dispositif pourra évoluer et être déployé, en accord avec les communes.

Le fort développement des résidences dédiées aux jeunes (privées comme sociales) a conduit Toulouse Métropole à mettre en place un travail partenarial avec les maîtres d'ouvrages et les gestionnaires sur la localisation, la conception architecturale, les montages opérationnels et de gestion, dans un souci d'équilibre sur les territoires, de qualité et de pérennité de l'offre proposée (voir la fiche action n° 6 sur les résidences dédiées).

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Préciser les attentes des jeunes en matière de logement sur le territoire de Toulouse Métropole, poursuivre le travail de caractérisation des besoins et observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des jeunes, en intégrant le parc diffus, en vue de la mettre en adéquation avec les besoins et les usages.
- Accompagner les parcours résidentiels des jeunes, de la décohabitation familiale jusqu'à l'accès à l'autonomie financière et à la vie adulte, et faciliter leur accès à un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins :
  - Encourager les dispositifs visant à faciliter l'installation des jeunes dans le diffus et les actions d'accompagnement, notamment en direction des nouveaux arrivants et des publics en fragilité,
  - Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux jeunes les plus fragiles (à faibles ressources, en situation d'isolement, en situation de handicap),
  - Accompagner le développement 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.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

### **Piloter la politique du logement en faveur des jeunes**

- Continuer à participer aux instances partenariales (CRLJ, OTLE...)
- Mettre en place un suivi des loyers et du reste à charge dans les résidences jeunes, privées, sociales et CROUS, pour identifier et cibler les actions d'accompagnement nécessaires
- Réaliser une étude sur les modes de vie des jeunes et de leurs attentes en terme de logement (notamment les jeunes logés dans le parc diffus) et poursuivre la réflexion partenariale engagée lors des ateliers POA pour un soutien global des jeunes dans l'accès au logement et la réduction des risques de rupture dans leur parcours résidentiel : soutien financier, accompagnement à la vie sociale, au « savoir habiter » en logement autonome, à l'accès aux droits, amélioration de la qualité de vie (équipements internet/mobilier, mobilité, bail courte durée, salle commune support de lien social et d'accompagnement)...

## Accompagner le développement d'une offre diversifiée

- Continuer à soutenir le renforcement et la diversification de l'offre de logements sociaux conventionnés et de l'offre d'hébergement (offre nouvelle et requalification de l'existant) :
  - **En résidences dédiées aux jeunes**
    - › Résidence sociale (résidence sociale jeunes actifs, résidence Habitat Jeunes), pour des jeunes nécessitant un accompagnement,
    - › Résidence de logement locatif social (100 % HLM et CROUS ou part sociale au sein des résidences privées) pour des jeunes autonomes, en visant un public diversifié (des étudiants, des jeunes travailleurs et/ou en insertion et/ou en contrat d'apprentissage – alternance) et en renforçant la part de logements dédiés aux jeunes à plus faibles ressources (PLUS-PLAI).
  - **Au sein du parc locatif social généraliste**, en incitant les bailleurs à proposer un contingent de logements réservés aux étudiants boursiers et à mobiliser l'article 109 loi ELAN pour prioriser l'accès des jeunes de moins de 30 ans au logement social.
  - **Au sein des structures d'hébergement**, en développant et identifiant des places à destination des jeunes en situation de précarité avec un accompagnement renforcé en vue de l'accès à terme à du logement pérenne.
  - **En soutenant les programmes de requalification des cités et résidences universitaires (CROUS)** pour les adapter à l'évolution des usages en cohérence avec le PCAET de Toulouse Métropole.
- Accompagner les projets répondant aux besoins des jeunes autonomes et s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire (bailleurs sociaux, associations).
- Développer l'accession sociale à la propriété, notamment en bail réel solidaire, pour retenir les jeunes ménages dans la métropole (avec, pour les jeunes toulousains accédant à la propriété, la possibilité d'avoir recours au prêt à taux zéro de la ville de Toulouse).
- Soutenir les projets répondant aux besoins des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle de 16-29 ans (mobilité, coworking...) et s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire (universités, centres de formation, entreprises, mais également acteurs associatifs et institutionnels) dans une logique d'accompagnement des personnes.
- Inciter les bailleurs sociaux et les gestionnaires privés à mettre en place une gestion locative réactive et adaptée permettant de répondre à l'évolution des besoins : séjours de plus courtes durées, typologies variées permettant d'accueillir des familles, espaces de coworking, mais également hébergement en structures collectives avec un accompagnement nécessaire vers l'autonomie...

- Encourager le renforcement, dans l'ensemble des projets, de la part des logements permettant l'accueil de jeunes en situation de fragilité, et notamment les jeunes sortant d'aide sociale à l'enfance, les jeunes en situation de handicap (avec possibilité d'accueil des chiens-guides) et les étudiants internationaux...
- Encourager l'inscription des projets de résidences étudiantes dans la labellisation « Habitat Étudiant » ou toute autre recherche d'ambition équivalente.
- Soutenir les projets et les formules alternatifs et innovants, notamment :
  - L'habitat intergénérationnel favorisant le lien social et l'entraide au sein d'une résidence ou d'un quartier.
  - La colocation choisie et solidaire : colocations étudiantes solidaires dans le parc social (dispositif KAPS de l'AFEV), le CROUS et la mairie de Toulouse ; colocations solidaires dans le parc privé diffus (avec structure qui prenne en charge l'accompagnement de la mise en place et du suivi de la colocation).
  - L'intermédiation locative (ex : Campus & Toit)
  - Les logements temporaires locatifs meublés pour les étudiants étrangers, apprentis, chercheurs, etc.

**Mettre en place un guichet unique métropolitain** d'information des jeunes et d'accompagnement aux démarches avec l'ensemble des acteurs concernés, proposant une plateforme numérique.

**Dématérialiser le guide de l'urgence sociale** pour accompagner les jeunes en rupture (Ville de Toulouse).

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Tout le territoire métropolitain.

Les orientations relatives aux implantations de nouvelles résidences dédiées aux jeunes sont présentées dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.

Leur traduction spatiale pour l'implantation des résidences dédiées aux étudiants et aux jeunes actifs est présentée dans les deux cartes pages suivantes.

**Territorialisation des résidences étudiantes sur Toulouse Métropole**  
POA Habitat 2025-2035



**Légende :**

- Etablissements d'enseignement supérieur (dont établissements privés)

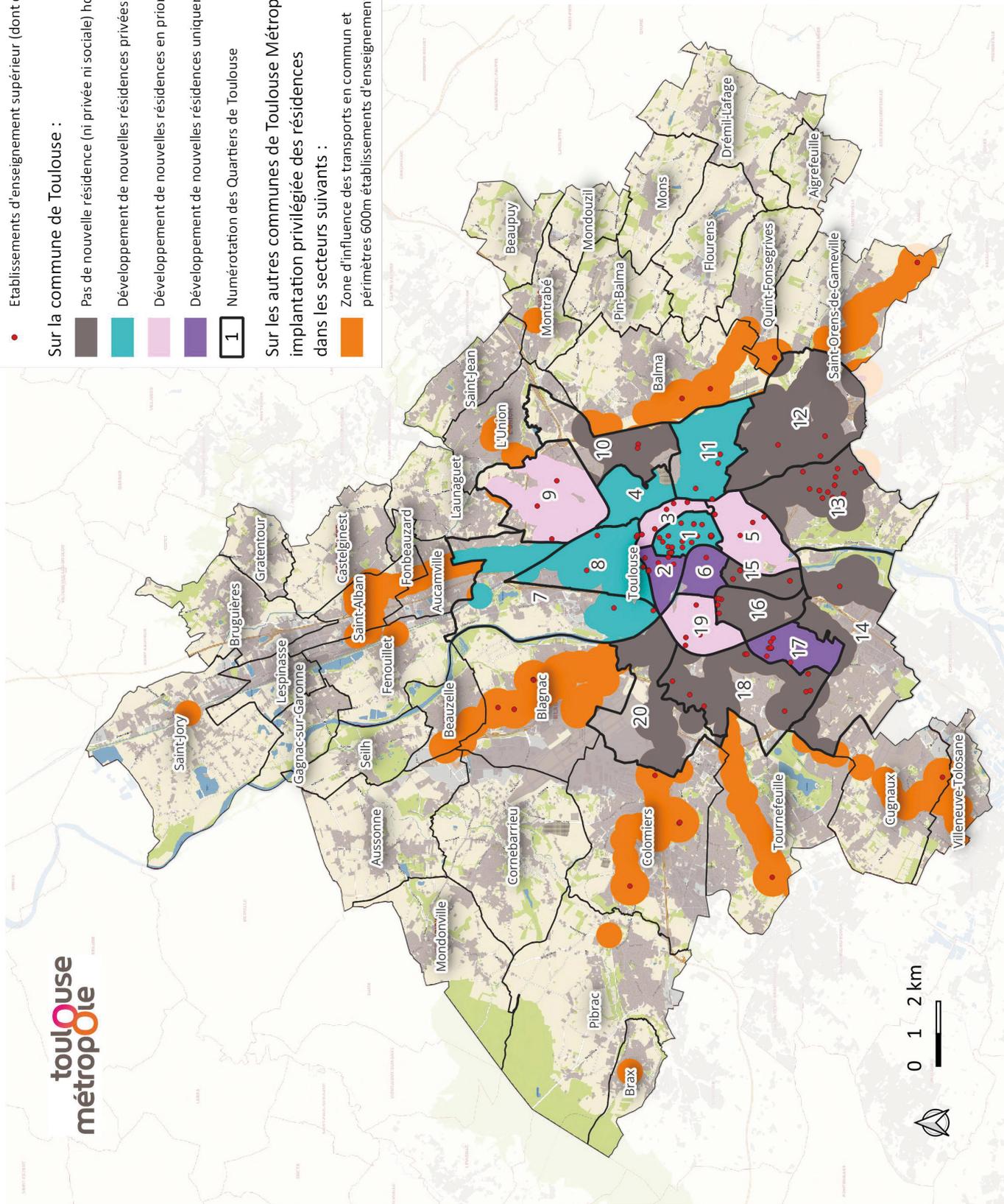
**Sur la commune de Toulouse :**

- Pas de nouvelle résidence (ni privée ni sociale) hors foncier universités et écoles
- Développement de nouvelles résidences privées et/ou sociales
- Développement de nouvelles résidences en priorisant l'offre sociale
- Développement de nouvelles résidences uniquement si 100% sociales

1 Numérotation des Quartiers de Toulouse

**Sur les autres communes de Toulouse Métropole :**  
implantation privilégiée des résidences dans les secteurs suivants :

- Zone d'influence des transports en commun et périmètres 600m établissements d'enseignement supérieur



**Territorialisation des résidences jeunes actifs sur Toulouse Métropole**  
POA Habitat 2025-2035



**Légende :**

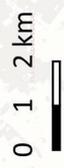
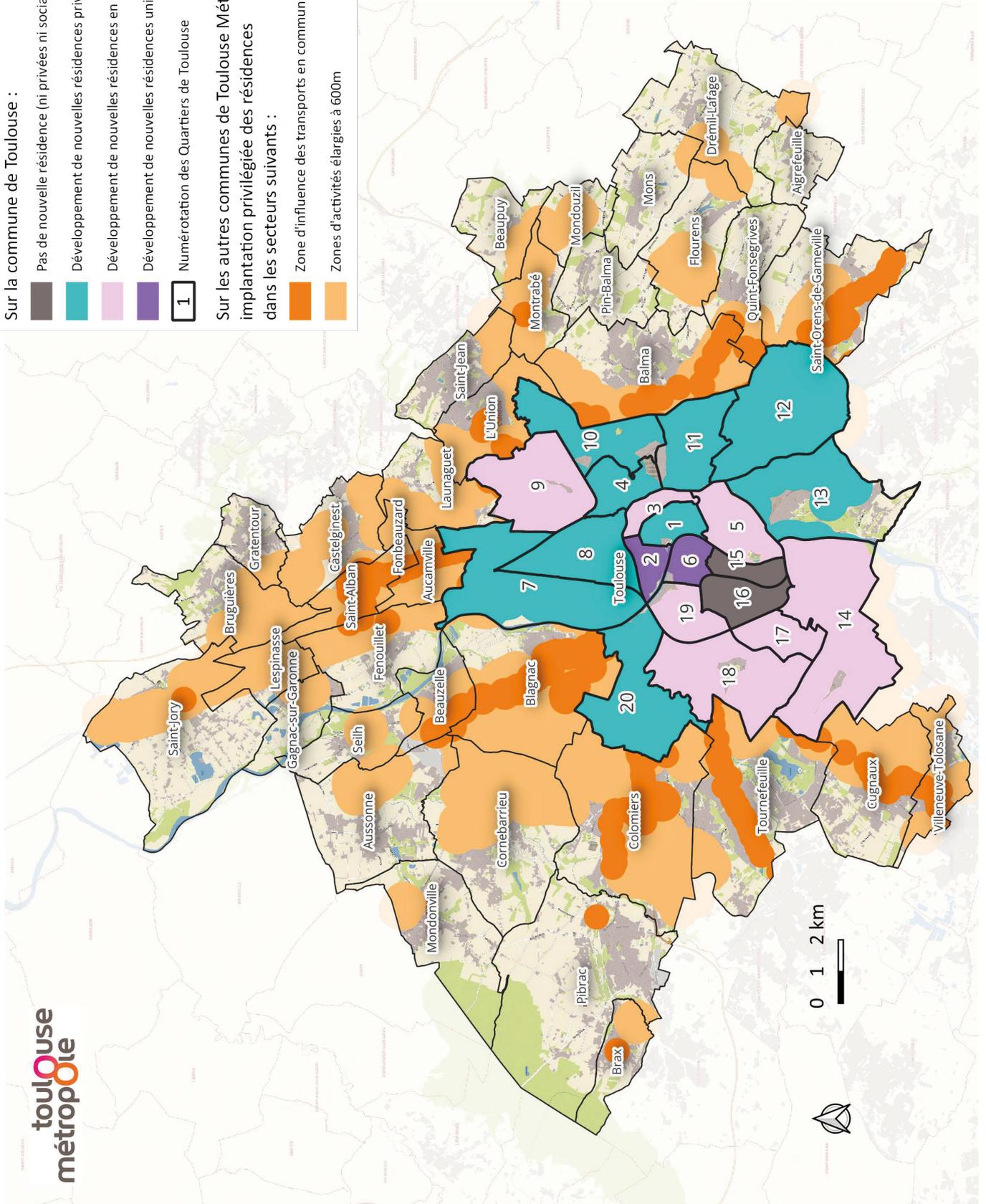
**Sur la commune de Toulouse :**

- Pas de nouvelle résidence (ni privées ni sociales)
- Développement de nouvelles résidences privées et/ou sociales
- Développement de nouvelles résidences en priorisant l'offre sociale
- Développement de nouvelles résidences uniquement si 100% sociales
- 1 Numérotation des Quartiers de Toulouse

**Sur les autres communes de Toulouse Métropole :**

implantation privilégiée des résidences dans les secteurs suivants :

- Zone d'influence des transports en commun
- Zones d'activités élargies à 600m



## PARTENAIRES

---

État, Région Occitanie, Département de la Haute-Garonne, Action Logement, Université de Toulouse, CDC, MDPH, ARS, CHU Gérotopole, CAF, Anah, CARSAT, CNAV

Opérateurs HLM, HSO Occitanie, promoteurs et gestionnaires privés, Oppidéa/Europolia

URHAJ, CLLAJ, CRIJ, Missions Locales, Centres de formation, PRES, CROUS, syndicats étudiants, Adoma, CAF, GCSMS Un chez soi Jeunes, AVUF

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Nombre d'étudiants et de jeunes en formation, en insertion ou en début de parcours professionnel
- Demandes et attributions de logements à destination des jeunes dans le parc social.
- Évolution de l'offre en résidences dédiées aux jeunes : nombre de résidences et de logements, public cible, nature de la résidence (privée et/ou sociale), type de résidence (résidence service, résidence sociale...)

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

## CONTEXTE

---

La population âgée de Toulouse Métropole augmente fortement et son poids va continuer à progresser. Ce vieillissement est plus marqué dans les communes hors Toulouse, même si les plus de 60 ans sont plus nombreux à Toulouse. On distingue généralement les jeunes seniors (60/75 ans), les seniors (75/85 ans) qui connaissent des premières fragilités liées à une perte de mobilité et d'autonomie, et les aînés (85 ans et plus) dont le maintien à domicile est plus problématique quand leur dépendance s'accroît. L'entrée dans l'âge senior se caractérise également, pour la majorité des ménages, par une baisse des moyens financiers au moment du passage à la retraite, et des ressources très limitées pour les plus fragiles ou ceux qui sont en situation de handicap.

Les personnes âgées souhaitent en général continuer à vivre dans leur logement. De fait, 96 % des ménages de plus de 60 ans vivent dans un logement ordinaire. La part de seniors relevant d'une structure d'hébergement médico-social est faible : 8 % des plus de 75 ans, 16 % des plus de 85 ans. Les problématiques de dépendance et d'isolement se posent plus ou moins tôt selon les personnes et s'amplifient avec l'âge. Le logement peut alors constituer une difficulté supplémentaire s'il n'est pas adapté ou s'il est excentré et loin de toute aménité. L'enjeu réside donc dans l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et dans l'accompagnement des seniors dans l'anticipation de l'évolution de leur mode de vie et de leurs besoins.

L'offre en résidences comptait, au 31/12/2023, près de 7 700 places ou logements : plus de 4 300 places en EHPAD (57 structures), 600 logements en résidences autonomie (16 résidences) et environ 2 330 logements en résidences services (29 résidences). Cette offre est répartie sur 17 communes de la métropole, mais fin 2022, 72 % des logements en résidences en projet étaient situés à Toulouse.

Le développement des résidences services privées s'est fortement accéléré ces dernières années. Elles recouvrent des réalités différentes et des niveaux de tarifications très variables : de la résidence haut standing avec de nombreux services (piscine, spa, restaurant...) à la résidence plus modeste. Même lorsqu'elles s'en tiennent aux services minimums, ces résidences privées ne répondent pas à tous les besoins, notamment à ceux des seniors aux ressources les plus modestes. Toulouse Métropole a mis en place un travail partenarial avec les maîtres d'ouvrages et les gestionnaires pour veiller à l'implantation des projets sur les territoires, la qualité et la pérennité de l'offre proposée. Pour les résidences privées dont le montage repose sur des mécanismes de défiscalisation, l'enjeu est également celui de la prévention des situations de dégradation et de dérive.

Dans le parc locatif social, l'offre à destination des seniors est principalement développée au sein des résidences de logement familial, soit par l'adaptation de logements existants, soit par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans les opérations neuves. L'offre locative sociale dédiée aux seniors est cependant amenée à se développer en résidence dédiée, grâce à la possibilité, introduite par décret mi 2023, de financer en PLAI les logements foyers d'habitat inclusif à destination des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Enfin, les résidences intergénérationnelles sont de nouvelles formes d'habitat qui ont vu le jour ces dernières années sur le territoire de Toulouse Métropole. Ces résidences qui, pour certaines, s'inscrivent dans le champ de l'habitat inclusif, proposent des logements adaptés aux seniors et un principe de mixité des publics (jeunes, familles). La forte dimension de vie sociale à l'échelle de la

résidence, voire du quartier, repose en général sur un espace collectif dimensionné et sur une ou plusieurs personnes dédiées à l'animation. Essentiellement portées par les bailleurs sociaux, et majoritairement situées sur la commune de Toulouse, ces résidences ont vocation à se développer plus largement sur le territoire métropolitain. Dans le parc privé, de nouveaux modèles émergent également à l'exemple de l'habitat senior partagé qui constitue une alternative à la maison de retraite.

Des solutions pour répondre à l'isolement des personnes âgées sont également développées par des associations comme les colocations solidaires jeunes-seniors dans le parc privé et dans le parc social, en partenariat avec Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV).

Le cadre de référence départemental des politiques publiques en faveur des personnes âgées est le Schéma départemental en faveur des personnes âgées de la Haute-Garonne. En cohérence avec ce schéma, l'adaptation du parc de logements existants à la perte d'autonomie est engagée depuis longtemps, tant dans le parc privé que dans le parc locatif social, soutenue par des politiques publiques nationales et les aides de Toulouse Métropole. Concernant le parc privé, la mise en place par l'Anah de MaPrimeAdapt en 2024 devrait permettre de développer l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, les adaptations réalisées dans le cadre des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat restant modestes au regard des besoins.

Investie de longue date en faveur d'une métropole inclusive et accessible à tous, Toulouse Métropole a mis en place, en 2019, une démarche Accessibilité Logement, articulée autour de 2 axes :

- L'amélioration de la connaissance du parc de logements sociaux pour en faciliter l'attribution aux seniors en perte d'autonomie ou aux personnes en situations de handicap,
- La promotion de l'accessibilité dans les nouvelles résidences et les programmes de réhabilitation, avec la mise à disposition d'un cahier de préconisations sur l'accessibilité et la qualité d'usage du logement sur Toulouse Métropole auprès de l'ensemble des acteurs du logement. Ces préconisations s'inscrivent en complémentarité des labellisations (type Habitat Seniors Services) qui visent à garantir un niveau de qualité dans la conception des projets et les services apportés aux seniors.

Les contrats d'engagement signés en 2021 entre Toulouse Métropole et les organismes de logement social identifient le développement de l'offre sociale à destination des seniors comme un enjeu majeur, qu'il s'agisse d'une offre nouvelle en logement accompagné ou autonome, ou de l'adaptation de l'offre existante dans le parc social ou privé conventionné.

La démarche « 1 station - 1 résidence » approuvée en 2021 par Toulouse Métropole, constitue également un levier pour développer, aux abords des stations de la ligne C du métro, des résidences dédiés aux seniors les plus fragiles. Cette démarche a vocation à s'étendre sur les périmètres de projet des Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT), ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

- Préciser les attentes des seniors en matière de logement sur le territoire de Toulouse Métropole, poursuivre le travail de caractérisation des besoins et observer la structuration de l'offre pour l'ensemble des seniors (autonomes, dépendants), notamment l'offre adaptée dans le parc locatif social, afin de développer son adéquation avec les besoins et les usages.
- Renforcer les solutions permettant le maintien au domicile des seniors dans de bonnes conditions de confort et d'autonomie, en tenant compte des besoins de la personne et dans une logique d'inclusion sociale et de lutte contre l'isolement :
  - Poursuivre le soutien à l'adaptation des logements dans le diffus (parc privé et social),
  - Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux seniors les plus fragiles (à faibles ressources, en situation d'isolement, en situation de handicap),
  - Accompagner le développement 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

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Piloter la politique du logement en faveur des seniors

- Établir un état des lieux de l'offre dédiée aux seniors dans le parc de logements sociaux diffus,
- Poursuivre la réflexion collective et partenariale engagée lors des ateliers POA pour un soutien global des seniors dans l'accès au logement, et notamment en matière de soutien financier, d'accompagnement à l'adaptation ou au changement de logement, d'accès à l'information sur les dispositifs,
- Renforcer les partenariats avec l'ensemble des communes et le réseau associatif, notamment sur les mesures d'accompagnement dédiées aux seniors.

### Apporter un soutien renforcé aux actions visant l'accès et le maintien à domicile des seniors pour leur permettre de vivre et vieillir dans de bonnes conditions dans leur logement

- Soutenir les actions d'accompagnement à l'adaptation des logements et au maintien à domicile dans le parc privé et social existant (en collectif et en diffus), et notamment :
  - Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositifs qui seront mis en place dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' pour adapter les logements privés à la perte d'autonomie,
  - Accompagner les communes dans la démarche de recensement des logements accessibles et adaptés réalisés par les bailleurs sociaux : mise à disposition du guide méthodologique réalisé par le Domaine Handicap de la Ville de Toulouse, sensibilisation à la prise en compte de tous les handicaps (dont cognitifs) depuis les abords de la résidence jusqu'à l'intérieur des logements,
  - Développer la mise en relation de l'offre et de la demande, en sensibilisant les agents des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande de logement social (plan de formation annuel) sur la nécessité de préciser les besoins des seniors en perte d'autonomie et /ou en situation de handicap et, ainsi, de permettre aux bailleurs sociaux de mieux cibler l'attribution des logements accessibles et adaptés du parc existant et du parc neuf.

- Accompagner la construction d'une culture commune sur la prise en compte des enjeux de perte d'autonomie dans le logement, en partageant largement la démarche de l'accessibilité des logements (dont le cahier des préconisations Toulouse Métropole) et en poursuivant le partenariat avec les associations et les acteurs du logement sur ce sujet.

### **Accompagner le développement d'une offre diversifiée**

- Soutenir en priorité le renforcement et la diversification de l'offre sociale conventionnée à destination des seniors à plus faibles ressources :
  - Pour les seniors autonomes, par le développement de l'offre de logements sociaux à bas loyers (PLUS et PLAI) et intermédiaires (PLS) :
    - › En résidences 100 % sociales dédiées aux seniors,
    - › En résidences seniors mixtes privé-social (grâce à la mobilisation de la part sociale),
    - › Dans le diffus, pour les programmes neufs ou en réhabilitation de logement familial, inter-générationnels et/ou inclusifs.
  - Pour les seniors nécessitant un accompagnement :
    - › Par le développement d'une part de logements à destination des seniors au sein des résidences sociales et des pensions de famille,
    - › Dans le cadre des dispositifs d'accompagnement des seniors en grande précarité (construction de pensions de famille et de résidences sociales notamment).
- Accompagner les projets répondant aux besoins des seniors autonomes et s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire (bailleurs sociaux, associations),
- Encourager les projets de logements alternatifs, innovants et démonstrateurs sur la thématique du handicap et/ou des seniors, visant à lutter contre l'isolement social, favoriser les liens inter-générationnels et plus généralement l'inclusion des seniors dans la société et leur parcours résidentiel :
  - Résidences inclusives reposant sur un projet de vie sociale et partagée (dont ayant reçu l'agrément de la conférence des financeurs au sens de la loi ELAN),
  - Résidences adaptées pour seniors autonomes : logements proposés à l'achat ou à la location,
  - Résidences ou logements « intergénérationnels » dans un environnement attractif, dans le neuf comme dans l'existant,
  - Habitat alternatif pour grands précaires âgés avec animaux (avec accompagnement social).

### **Accompagner le développement de l'offre de résidences pour personnes âgées dépendantes**, en articulation avec les besoins identifiés par l'ARS et le département

## **TERRITORIALISATION DE L'ACTION**

---

Tout le territoire métropolitain.

Les orientations relatives aux implantations de nouvelles résidences dédiées aux seniors sont présentées dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.

Leur traduction spatiale pour l'implantation des résidences dédiées aux seniors est présentée dans la carte ci-contre.

**Territorialisation des résidences seniors sur Toulouse Métropole**  
POA Habitat 2025-2035

**Légende :**

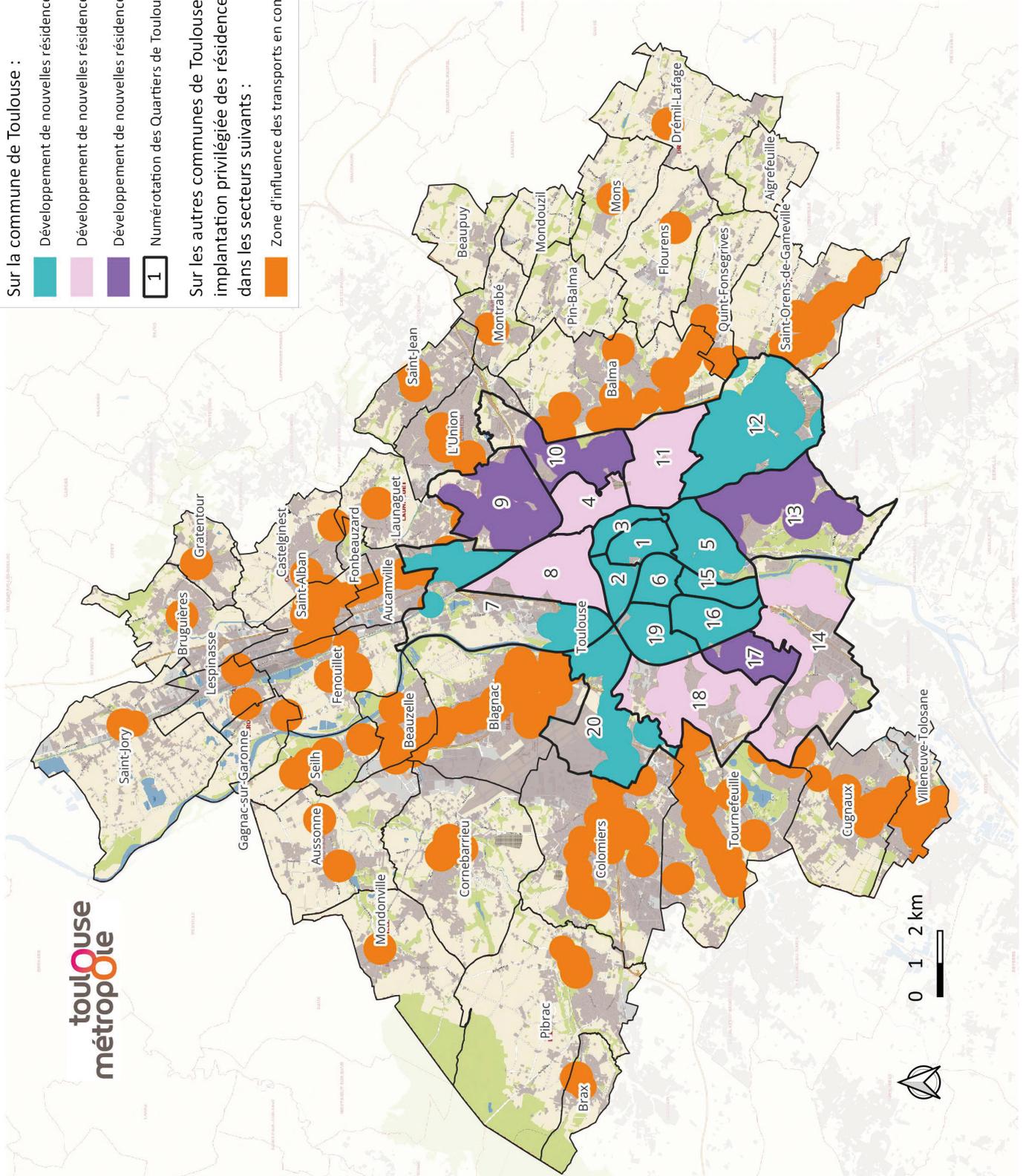
**Sur la commune de Toulouse :**

- Développement de nouvelles résidences privées et/ou sociales
- Développement de nouvelles résidences en priorisant l'offre sociale
- Développement de nouvelles résidences uniquement si 100% sociales

**1** Numérotation des Quartiers de Toulouse

**Sur les autres communes de Toulouse Métropole :**  
implantation privilégiée des résidences dans les secteurs suivants :

- Zone d'influence des transports en commun et centralités 500m



## PARTENAIRES

---

État, Région Occitanie, Département de la Haute-Garonne, CDC, MDPH, ARS, CHU Gérotopole, CAF, Anah, CARSAT, CNAV

Opérateurs HLM, HSO Occitanie, promoteurs et gestionnaires privés, architectes, Oppidéa/Europolia

Associations spécialisées (aide à domicile, aidants), associations gestionnaires de résidences dédiées aux seniors et personnes en situation de handicap, CCAS, professionnels de santé

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Évolution de l'offre en résidences dédiées aux seniors : nombre de résidences et nombre de logements par type de résidence (sociale, privée, personnes autonomes ou dépendantes)
- Nombre et localisation des logements sociaux adaptés aux seniors dans le diffus
- Nombre de logements privés adaptés dans le cadre des dispositifs Anah de type MaPrimeAdapt
- Nombre de demandes et d'attributions de logements aux seniors dans le parc locatif social

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

## CONTEXTE

Près d'un habitant sur dix dans la métropole toulousaine dispose d'une reconnaissance de handicap par la Maison Départementale des Personnes Handicapées de la Haute-Garonne, ce qui recouvre une grande variété de situations individuelles et de handicaps qui peuvent à leur tour correspondre à une grande variété de besoins de logement ou d'hébergement, adapté ou non : type et degré de handicap, problématiques physiques et/ou psychiques, âge, degré d'autonomie, insertion professionnelle, revenus... Cette diversité de situations appelle des solutions de logement variées et accessibles financièrement, qui offrent la possibilité de prendre en compte l'environnement familial de la personne en situation de handicap dans la proposition de logement (par exemple : accompagner la mutation dans un logement plus grand lorsque la famille s'agrandit, permettre aux proches de loger dans la résidence pour faciliter l'accompagnement de la personne en situation de handicap...).

L'habitat des personnes en situation de handicap nécessite une démarche globale qui mette l'inclusion et le lien social au cœur des projets, tout en s'attachant à proposer un environnement accessible à tous (espaces publics, transports, services...) et doté des ressources nécessaires (aides-soignants, services accessibles dont médicaux, commerces...). L'inclusion des personnes en situation de handicap passe également par une évolution des représentations et du regard posé par la société sur le handicap (et notamment les troubles de santé mentale et cognitifs). Les projets favorisant le lien social, les rencontres et les échanges, constituent ainsi des outils précieux pour accompagner l'évolution des mentalités sur ce sujet et lutter contre l'isolement des plus fragiles.

Bien qu'il n'existe pas de quantification précise du besoin, les acteurs du domaine soulignent le déficit d'offre et la difficulté d'y accéder pour les personnes qui ont besoin d'un logement adapté.

La loi de 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées constitue le socle de l'intervention de Toulouse Métropole en matière de handicap. Elle prévoyait que les logements soient adaptés au handicap de l'occupant ou accessibles pour les futurs occupants. On distingue en effet le logement accessible, qui correspond à une définition légale indépendante des besoins de l'occupant, du logement adapté, lié au résident. La loi ELAN a limité à 20 % l'obligation de produire des logements accessibles, les logements restant devant être évolutifs.

Le cadre de référence départemental des politiques publiques en faveur des personnes en situation de handicap est le Schéma départemental des personnes en situation de handicap de la Haute-Garonne. En cohérence avec ce schéma, Toulouse Métropole a engagé de longue date et en partenariat avec les acteurs concernés une série d'actions en faveur d'une métropole inclusive et accessible à tous.

L'adaptation des logements constitue le moyen le plus économique et le plus adapté pour développer les possibilités de maintien à domicile. Le parc effectivement adapté, qu'il soit privé ou locatif social, n'est que partiellement recensé. Aucun recensement n'existe dans le parc privé. Entre 2020 et 2022, 1 459 résidences de logement social anciennes (permis de construire antérieur à 2007) ont été auditées sous l'initiative de Toulouse Métropole, en lien avec les bailleurs sociaux et

les communes. Parmi celles-ci, moins de 15 % ont été considérées comme accessibles d'un point de vue réglementaire, ce qui ne veut pas dire adapté à la situation de handicap de l'occupant. Ainsi, le parc de logements accessibles se trouve dans les bâtiments récents ou réhabilités.

Par ailleurs, un groupe de travail est envisagé, sous pilotage national et avec les bailleurs sociaux, pour intégrer dans le répertoire du parc locatif social (RPLS) un champ descriptif concernant l'accessibilité des logements et disposer ainsi d'une vision exhaustive de l'offre dans le parc social.

Pour faciliter le maintien à domicile des personnes dépendantes en adaptant les logements privés au handicap, des dispositifs d'aide existent, notamment dans le cadre de la prestation de compensation du handicap (PCH) ou des subventions attribuées par l'Anah. La mise en place de MaPrimeAdapt en 2024 devrait permettre de développer l'adaptation du parc privé existant, les adaptations réalisées dans le cadre des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat restant modestes au regard des besoins.

Pour les nouvelles opérations et la réhabilitation des logements existants (parc social et privé), un cahier de préconisations sur l'accessibilité et la qualité d'usage du logement dans la métropole est mis à disposition de l'ensemble des acteurs du logement depuis 2019. Conçu de façon pédagogique et évolutive, ce document propose des solutions techniques à moindre coût qui permettent de prendre en compte tous les types de handicap, depuis l'accès à la résidence jusqu'au logement, dans le neuf comme en réhabilitation. Validé en 2019 par la Délégation Ministérielle à l'Accessibilité, il est régulièrement mis à jour afin d'intégrer les évolutions réglementaires et les retours d'usage partagés avec les acteurs du logement privé et social, ainsi que les associations représentant les personnes en situation de handicap.

Toulouse Métropole soutient la réalisation de projets dédiés aux plus fragiles, parmi lesquels les personnes en situation de handicap (tous handicaps, dont cognitifs). La diversité des situations rencontrées nécessite de développer une offre variée, qu'il s'agisse de résidences inclusives (reconnues par la conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes handicapées) ou de résidences familiales intégrant des logements dédiés aux personnes en situation de handicap. Cette offre constitue un élément essentiel dans le parcours résidentiel de ces publics : elle peut offrir pour certains d'entre eux, soit un logement pérenne, soit une solution de transition entre l'institution et le logement autonome familial. Le renforcement et la diversité de l'offre doivent permettre aux personnes en situation de handicap de disposer d'un réel choix quant à leur lieu de vie, et d'expérimenter un type de logement avant de pouvoir confirmer leur installation.

Toulouse Métropole s'est engagée à réaliser 6 résidences à destination des personnes en situation de handicap sur la période 2021-2026, qui pourront s'inscrire dans la labellisation habitat inclusif de la loi ELAN. Ces résidences pourront pour partie trouver leur place dans le cadre de la démarche « 1 station - 1 résidence » qui vise à développer une offre de logements à destination des plus fragiles à l'occasion des recompositions urbaines prévues aux abords des stations de la 3ème ligne de métro. Celle-ci a vocation à s'étendre sur les périmètres de projet des aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Approfondir la connaissance des besoins et de l'offre adaptée ou accessible aux personnes en situation de handicap.
- Mettre en relation l'offre et la demande, dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL).
- Accélérer la production d'une offre de logements dédiée aux personnes en situation de handicap, par l'adaptation du parc existant privé et social, et par la construction de nouveaux logements, avec une attention particulière aux personnes à faibles ressources.
- Lutter contre l'isolement social, favoriser les liens intergénérationnels et, plus généralement, l'inclusion dans la société des personnes en situation de handicap.
- Favoriser l'émergence de projets innovants et démonstratifs sur la question du logement à destination des personnes en situation de handicap (expérimenter et capitaliser).
- Renforcer les partenariats avec le réseau associatif.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

### **Piloter la politique du logement en faveur des personnes en situation de handicap**

- Identifier dans le RPLS les logements dédiés aux personnes en situation de handicap (bailleurs sociaux, en lien avec la démarche engagée au niveau national).
- Améliorer le repérage des demandes des personnes en situation de handicap, qui peuvent par ailleurs être reconnues comme prioritaires au titre du PDALHPD et/ou au titre du droit au logement opposable (DALO), lorsque le logement occupé n'est pas adapté, en sensibilisant les agents des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande de logement social (plan de formation annuel) sur la nécessité de préciser leurs besoins, et ainsi, de permettre aux bailleurs sociaux de mieux cibler l'attribution des logements accessibles et adaptés du parc existant et du parc neuf.
- Poursuivre la réflexion collective et partenariale engagée lors des ateliers POA pour un soutien global des personnes en situation de handicap dans l'accès au logement et, notamment, en matière de soutien financier, d'accompagnement à l'adaptation ou au changement de logement, d'accès à l'information sur les dispositifs.
- Renforcer les partenariats avec l'ensemble des communes et le réseau associatif, notamment sur les mesures d'accompagnement dédiées aux personnes en situation de handicap (ex : formation des aides soignant(e)s pour assister les personnes lors de la constitution de leur dossier de demande de logement social).
- Poursuivre la démarche mise en place par Toulouse Métropole sur l'accessibilité des logements, en partenariat avec les associations et les acteurs du logement, et renforcer les actions de sensibilisation sur les bonnes pratiques dans la construction comme en réhabilitation. Afin de diffuser auprès des acteurs de la construction une culture commune de la prise en compte du handicap, Toulouse Métropole souhaite développer l'approche qualitative avec des visites de résidences livrées, des actions de sensibilisation des acteurs de la construction (école d'architecture, fédération de la promotion immobilière...), la valorisation des retours d'expérience des usagers...

**Accompagner l'adaptation des logements et le maintien à domicile** dans le parc privé et social existant en réponse aux situations rencontrées (difficultés de mobilité, troubles cognitifs, visuels...)

- Poursuivre l'implication de Toulouse Métropole dans le financement et la mise en œuvre du ou des dispositifs qui seront mis en place dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' pour adapter les logements privés aux personnes en situation de handicap.
- Accompagner les communes dans la démarche de recensement des logements accessibles et adaptés réalisés par les bailleurs sociaux : mise à disposition du guide méthodologique réalisé par le Domaine Handicap de la Ville de Toulouse, sensibilisation à la prise en compte de tous les handicaps depuis les abords de la résidence jusqu'à l'intérieur des logements.
- Mettre en relation l'offre et la demande dans le cadre de la CIL.
- Mettre en place des services d'accompagnement à la vie sociale.

**Accompagner le développement d'une offre variée de logements** (en institution, en résidence ou dans le diffus) en réponse à la diversité des besoins / souhaits des personnes et de leur famille

- Intégrer dès leur conception la possibilité d'adapter les logements pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.
- Soutenir le renforcement et la diversification de l'offre sociale conventionnée à destination des personnes en situation de handicap à plus faibles ressources :
  - Pour les personnes autonomes, par le développement de l'offre de logements sociaux à bas loyers (PLUS et PLAI) et intermédiaires (PLS) :
    - > En résidences 100 % sociales,
    - > En résidences mixtes privé-social (grâce à la mobilisation de la part sociale),
    - > Dans le diffus (programmes neufs ou en réhabilitation de logement familial, intergénérationnels et/ou inclusifs), en encourageant les bailleurs sociaux à la mobilisation, au sein de leurs opérations de logement familial, du dispositif introduit par la loi « Adaptation de la société au vieillissement » (article 20), qui permet d'attribuer prioritairement des logements sociaux, notamment PLAI et PLUS à des personnes en perte d'autonomie.
  - Pour les personnes nécessitant un accompagnement, par le développement d'une part de logements dédiés aux personnes en situation de handicap au sein des résidences gérées et par le développement d'une offre dédiée aux personnes en situation de handicap (résidences accueil, logements-foyers).

- Encourager les projets de logements alternatifs, innovants et démonstrateurs sur la thématique du handicap, visant à lutter contre l'isolement social, en favorisant les liens intergénérationnels et plus généralement l'inclusion des personnes dans la société, et leur parcours résidentiel :
  - Résidences ou logements inclusifs reposant sur un projet de vie sociale et partagée, la présence d'un espace collectif commun et ouvert sur le quartier, ainsi qu'un projet d'animation pérenne (dont ayant reçu l'agrément de la conférence des financeurs au sens de la loi ELAN),
  - Résidences ou logements « intergénérationnels », dans le neuf comme dans l'existant,
  - Projets innovants répondant aux besoins non pourvus des personnes en situation de handicap et de leur famille, s'inscrivant dans un partenariat avec les acteurs du territoire, avec une attention particulière portée aux personnes les plus fragiles (ex : projets facilitant l'accueil des étudiants avec chiens d'aveugle, au sein des résidences étudiantes),
  - Petits logements adaptés aux personnes seules en situation de handicap,
  - Logements plus grands en adéquation avec la taille des ménages demandeurs ou dans la perspective d'un logement accompagné sous forme de colocation (T6 Cocoon), avec possibilité de loger à proximité la famille ou un aidant familial,
  - Projets offrant la possibilité d'un parcours résidentiel (ex : résidence médicalisée avec possibilité de passerelle sur site vers du logement autonome, tout en bénéficiant des services ou animations de la résidence médicalisée ; possibilité de mutation dans un logement plus grand lorsque la famille s'agrandit...) et la possibilité d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat avant de s'engager.
- Mobiliser l'Agence immobilière sociale (ALIS) pour capter des logements du parc privé pouvant être adaptés aux besoins de demandeurs en situation de handicap.
- Mettre en place un « point info handicap » complémentaire au dispositif Allo-Toulouse, en partenariat avec les associations représentant les personnes en situation de handicap, les acteurs du territoire et les Maisons Toulouse Service.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Tout le territoire métropolitain.

Les principes généraux relatifs à l'implantation de nouvelles résidences dédiées sont présentés dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.

La traduction spatiale des préconisations pour l'implantation des résidences dédiées aux personnes en situation de handicap est présentée dans la carte page suivante.

**Territorialisation des résidences dédiées aux personnes en situation de handicap**

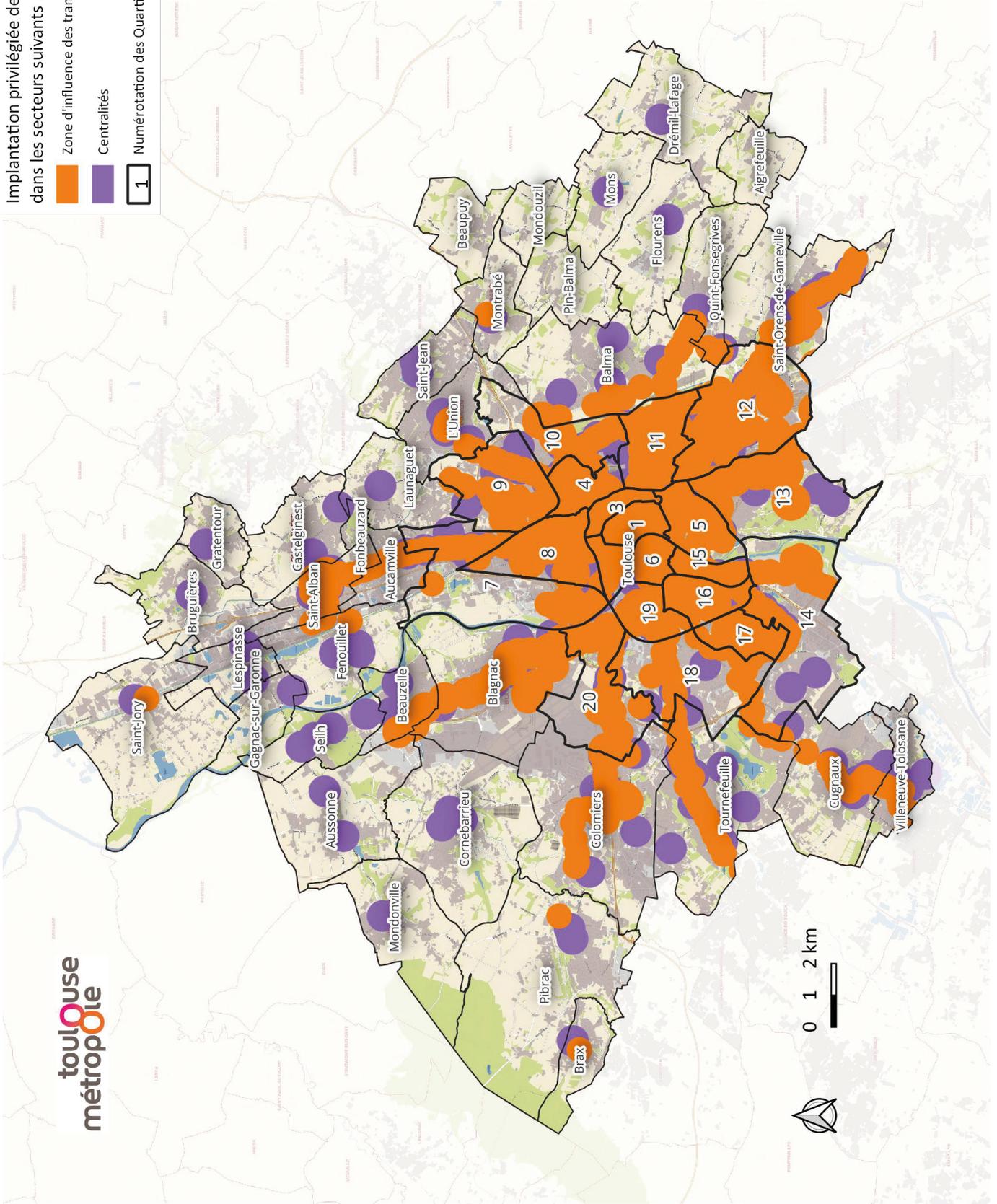
POA Habitat 2025-2035



**Légende :**

Implantation privilégiée des résidences dans les secteurs suivants :

- Zone d'influence des transports en commun
- Centralités
- Numérotation des Quartiers de Toulouse



## PARTENAIRES

---

État, Région, Département, bailleurs sociaux, associations spécialisées, CCAS, Chambre régionale des propriétaires, administrateurs de biens, professionnels du bâtiment, ordre des architectes, professionnels de santé, CIL.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Évolution de l'offre en résidence dédiée aux personnes en situation de handicap : nombre de résidences et nombre de logements par type de résidence.
- Nombre de logements adaptés dans le cadre des dispositifs Anah de type MaPrimeAdapt.
- Nombre de demandes et d'attributions de logements aux personnes en situation de handicap dans le parc social.



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

## CONTEXTE

---

Par son développement économique, son rayonnement touristique et la qualité de vie qu'elle propose, Toulouse Métropole constitue un territoire fortement attractif pour les ménages de tous âges, résidents permanents ou de passage. Poursuivant l'ambition d'une métropole inclusive et solidaire, Toulouse Métropole joue également un rôle primordial dans l'accueil et l'accompagnement des publics les plus fragiles, parmi lesquels les personnes en situation de précarité. Dans un contexte socio-économique qui impacte fortement les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, Toulouse Métropole, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi de leur proposer des solutions de logement et d'hébergement répondant à leurs besoins. L'action de Toulouse Métropole en faveur du logement et de l'hébergement des personnes en situation de précarité s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Haute-Garonne, volet social du Plan Habitat de la Haute-Garonne, piloté conjointement par l'État et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, et dont la révision est engagée pour la période 2025-2030.

La diversité des situations à traiter appelle une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome. Les personnes en situation de grande précarité, et plus particulièrement celles qui sont à la rue, connaissent des difficultés qui peuvent relever d'une conjonction de facteurs liés à leur histoire, leur mode de vie, leurs difficultés familiales, comportementales et sanitaires, psychiques ou psychologiques. Dès lors, ces ménages nécessitent un accompagnement social, voire d'insertion ou de réinsertion sociales et une aide au rétablissement. Aussi, les besoins identifiés sur le territoire ne concernent pas seulement la forme et la nature du logement, mais relèvent aussi de politiques d'accompagnement permettant d'éviter les ruptures et l'isolement pour remettre les personnes dans une perspective positive de parcours de vie. Le travail partenarial et la coordination de l'ensemble des acteurs de la construction et de l'accompagnement sont indispensables pour garantir la bonne adéquation des solutions proposées aux personnes, mais également la bonne intégration des nouveaux projets sur les territoires accueillants en leur permettant d'anticiper l'arrivée de ces structures.

Si l'offre de logement et d'hébergement à destination des publics en précarité s'est développée ces dernières années, elle reste encore largement insuffisante au regard des besoins et essentiellement localisée à Toulouse et dans une moindre mesure dans les communes de première couronne. L'insuffisance de l'offre d'hébergement d'urgence ou d'insertion au regard des demandes se traduit par de fortes tensions qui rendent l'accès à l'hébergement de plus en plus difficile. Les structures sont très vite saturées et embouteillées, en raison de la hausse des demandes, des durées de séjour de plus en plus longues et du manque de rotation. Ainsi, en 2022, près de 18 000 personnes distinctes ont sollicité le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) dans le cadre d'une demande de mise à l'abri, d'hébergement ou de logement adapté sur les volets 115 (mise à l'abri, urgence) et insertion (hébergement d'insertion, habitat adapté) pour 16 300 en 2022. Seules 1120 personnes distinctes ont accédé à un hébergement en continuité et 1048 personnes distinctes ont accédé à un dispositif de logement d'insertion ou d'habitat adapté. Si les besoins concernent majoritairement Toulouse, ils concernent aussi la quasi-totalité des communes de la métropole, et plus particulièrement les communes de première couronne. L'enjeu est donc de pouvoir accompagner ces publics, qui résident d'ores et déjà dans ces communes, vers un logement autonome ou adapté à leur situation, grâce à une offre plus importante, mieux adaptée à la diversité des situations et aux besoins de chaque territoire.

La mise à l'abri en urgence via le recours aux dispositifs hôteliers s'est accrue. La durée de séjour des publics accueillis tend à s'allonger, du fait de la tension sur l'offre d'hébergement et de logement accompagné et autonome. Ainsi, cette solution, coûteuse pour la collectivité et pour les services de l'État, et non satisfaisante pour les personnes hébergées, ne peut être une solution durable. Dans une démarche commune avec les services de l'État, Toulouse Métropole recherche des solutions alternatives de qualité pour se substituer aux nuitées hôtelières proposées au public dans l'urgence. En ce sens, la résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) qui intègre dans son montage des contingents État (30 % pour la résidence mobilité, 80 % pour la résidence d'intérêt général) apparaît comme une réponse pertinente et de qualité pour faire face à l'urgence.

La sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire constitue un autre axe de la politique du logement. Retenue territoire préfigurateur de la mise en œuvre accélérée du Plan logement d'abord en 2018, la Ville de Toulouse, et désormais Toulouse Métropole, sont engagées à travers un plan d'action visant à favoriser l'accès au logement pérenne des plus démunis. Au vu de la pression existante sur le parc de logement social, le Plan logement d'abord soutient la recherche de logements dans le parc privé au travers de l'intermédiation locative (IML) afin d'augmenter l'offre à loyer social ou très social. Cette captation de logements dans le parc privé s'appuie, depuis 2018, sur un partenariat avec plusieurs associations qui ont développé leurs compétences en la matière, mais qui pratiquent davantage la location/sous-location. Ainsi 166 logements (532 places) du parc privé, dont 149 à Toulouse, ont été captés et attribués à des ménages en situation administrative régulière et disposant de ressources (au moins les minima sociaux) orientés par le SIAO.

Par ailleurs, dans le cadre du premier Plan logement d'abord, la métropole avait prévu la création d'une Agence immobilière sociale (AIS) portée par la collectivité au sein d'un groupement d'intérêt public (GIP Logement d'Abord). Cette agence, mise en place en 2023, a pour objectif de compléter l'offre à loyers social et très social dans le parc privé, mais en privilégiant le mandat de gestion, permettant une occupation plus pérenne, en adéquation avec la démarche du Plan logement d'abord.

Les ménages logés dans ce cadre peuvent bénéficier d'un accompagnement social adapté, développé par la plateforme pluridisciplinaire d'accompagnement et soutenu par le fonds de solidarité logement (FSL).

Le Plan logement d'abord prévoit également la création de deux nouvelles pensions de famille par an sur le territoire métropolitain. Une partie de ces programmations seront réalisées dans le cadre de la démarche « 1 station - 1 résidence », approuvée en 2021 par Toulouse Métropole, qui vise à développer aux abords des stations de la ligne C du métro, des résidences dédiés aux plus fragiles. Cette démarche a vocation à s'étendre sur les périmètres de projet des Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) ainsi qu'autour des futures gares cadencées.

L'humanisation de l'offre d'hébergement existante en CHRS se poursuit également avec le soutien de l'Anah : 3 CHRS en 2021/2022 et 2 projets en 2024 pour le CCAS Toulouse (CHRS Antipoul et Pont Vieux).

Les dispositifs « Un chez soi d'abord » et d'« Accompagnement dans et vers le logement » (AVDL), ainsi que l'axe logement du Conseil local de santé mentale (CLSM) de Toulouse, Santé mentale France Midi-Pyrénées (pour les personnes présentant des troubles psychiques sévères et d'addiction), ont été localement les premières expérimentations dans la recherche d'un accès direct à un logement autonome. Les publics concernés sont aujourd'hui reconnus ultra-prioritaires par la commission de médiation du DALO, et prioritaires par la Commission territoriale sociale d'examen (CTSE) relevant des autres critères de priorité du PDALHPD, pour être soutenus dans leur accès au parc HLM.

Les dispositifs de relogement prioritaire doivent ainsi davantage participer à l'effort de fluidification de l'hébergement et à la limitation des recours aux nuitées d'hôtel.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Poursuivre le travail de qualification et de quantification du besoin et de l'offre de logements et d'hébergements à destination des plus démunis.
- Renforcer l'offre d'hébergement et de logement temporaire et pérenne, adapté ou autonome, en réponse à la variété des besoins identifiés, en priorité sur les territoires bien desservis (Toulouse et les communes de 1ère couronne) et en anticipant l'arrivée des personnes (renforcement de l'accompagnement, sensibilisation du territoire et des publics...)
- Accompagner le développement qualitatif de l'ensemble de l'offre de logements dédiée aux plus précaires, dans ses différentes composantes.
- Poursuivre et renforcer le travail partenarial pour permettre plus de flexibilité et de réactivité autour de la prise en charge des publics et des réponses apportées en termes de logement ou d'hébergement dans une logique de parcours résidentiel, notamment dans le cadre du travail partenarial de la CIL autour des publics prioritaires.
- Contribuer à la définition des orientations du PDALHPD 2025-2030 et à sa mise en œuvre.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

- **Poursuivre l'observatoire social du sans-abrisme** permettant d'avoir un état des lieux actualisé quantitatif et qualitatif des besoins pour les personnes vivant à la rue, en squat ou en hébergement hivernal (enquêtes de rue, recueil des données du SIAO) en élargissant l'observation, notamment, aux travailleurs pauvres qui vivent dans un camion ou dans leur voiture.
- **Poursuivre le travail partenarial de la CIL pour l'accès au logement des publics prioritaires** (dont besoin sur l'offre à bas loyer pour des publics en situation d'hébergement) : suivi des engagements de la Convention intercommunale des attributions (CIA) qui précise les objectifs quantitatifs annuels d'attributions aux ménages prioritaires avec la mobilisation de tous les réservataires.
- **Poursuivre et développer à l'échelle métropolitaine une offre de logement et d'hébergement variée**, répondant à la diversité des situations, et favorisant le parcours résidentiel pour les personnes qui ne peuvent accéder directement au logement autonome
  - Avec la mise en œuvre du plan Logement d'Abord 2, en favorisant l'accès direct au logement pérenne des personnes en situation de grande précarité, et pour cela :
    - › Mobiliser les logements locatifs très sociaux du parc public ou du parc privé conventionné avec l'Anah, avec attributions prioritaires aux personnes sans domicile dans le cadre de la CIL, en lien avec le SIAO.
    - › Développer l'intermédiation locative, avec la montée en charge de l'ALS métropolitaine (ALIS), pour développer la captation de logements privés, notamment les logements conventionnés avec l'Anah.
    - › Soutenir l'accompagnement pour l'accès vers et dans le logement, avec la plateforme partenariale d'accompagnement pluridisciplinaire (FSL).
    - › Soutenir le développement de l'offre de pensions de familles (2 par an, soit environ 50 logements), en tenant compte des préconisations des études menées (par la FNARS notamment), dans le cadre du partenariat avec Toulouse Métropole.
    - › Soutenir l'axe logement du Contrat local de santé mentale.

- En développant plus largement :
  - > L'offre en logements accompagnés, temporaires ou pérennes, à destination des plus fragilisés, et permettant une transition entre la rue et le logement familial : logements-foyers (résidence sociale, résidence accueil, pension de famille, appartements communautaires)
  - > L'offre d'hébergement (CHRS, CHU, RHVS...) en déclinaison des besoins à préciser par les services de l'État. Concernant les RHVS d'intérêt général, permettant notamment l'accueil de demandeurs d'asile, Toulouse Métropole souhaite accompagner la réalisation d'ici 2026 d'au moins une résidence, et prévoit les crédits afférents à son financement.
- En participant au financement de la production de logements sociaux et d'hébergements à destination des plus précaires (PLAI et PLAI Adapté, Produit spécifique hébergement (PSH))

Les contrats d'engagement signés en 2021 entre Toulouse Métropole et les organismes HLM fixent un objectif de production de 35 logements PLAI A en diffus par an, en plus des 50 PLAI A mobilisés pour les pensions de famille. Ces 35 PLAI A en diffus seront travaillés en réponse aux besoins spécifiques identifiés dans le cadre de la CIL, avec un effort à porter prioritairement en direction des grandes familles et des personnes en situation de handicap, et également des ménages en situation de sur-occupation ou à très faibles ressources, présentant un taux d'effort supérieur à 45 % et/ou un reste à vivre inférieur à 10 € par jour et par unité de consommation.

- **Poursuivre et renforcer le travail partenarial avec les services de l'État, le SIAO, le CD31 et les autres partenaires**

Objectifs :

- Partager les besoins en offre d'hébergement et en offre accompagnée sur le territoire de Toulouse Métropole : publics cibles, dimensionnement de l'offre, stratégie de déploiement territorial y compris sous courbe de bruit du Plan d'Exposition au Bruit... Concernant les RHVS, un bilan sera partagé fin 2026 avec les services de l'État, afin de confirmer les orientations métropolitaines en termes de production.
- Garantir la qualité et la pérennité des projets et leur bonne intégration sur les territoires
- Accompagner l'arrivée de l'offre nouvelle sur les territoires, en cohérence avec le développement et la capacité d'accueil de ces derniers (enjeu d'anticipation des implantations et des conditions d'accueil).

Méthode d'instruction : poursuivre le mode opératoire sur les pensions de famille et les résidences sociales, et appliquer celui-ci aux projets d'hébergement (CHRS, RHVS d'intérêt général, foyers d'hébergement...) :

- Présentation du projet (volet social et volet conception) par le porteur de projet (maître d'ouvrage et gestionnaire), à l'ensemble des financeurs,
- Articulation avec les priorités définies par les acteurs intervenant sur le champ de la grande précarité (fondation Abbé Pierre, CD 31...) : jeunes sortant de l'ASE, femmes seules avec enfant(s), personnes à la rue atteintes de troubles psychiques...
- En amont, le porteur de projet s'assurera de la validation de la programmation par la commune d'implantation et planifiera l'ouverture de la résidence en lien avec les capacités d'accompagnement des publics par la commune,
- Pour les pensions de famille et les résidences sociales (et par extension les résidences accueils) : se référer à la fiche « méthodologie d'instruction des projets de résidence sociale et de pension de famille » réalisée conjointement par les services de l'État et Toulouse Métropole.

- **Accompagner l'implantation des nouvelles résidences** par des actions de communication en direction du territoire accueillant (meilleure connaissance de ces structures et des publics accueillis) et des futurs résidents (connaissance du territoire) pour in fine favoriser l'acceptation des projets sur les territoires et l'inclusion sociale des publics :
  - Réaliser un guide pratique de l'implantation des résidences de logement ou d'hébergement des publics fragilisés/précarisés, à destination de l'ensemble des acteurs (communes, bailleurs sociaux, associations...) et visant à accompagner la mise en place des nouveaux projets (résidences sociales, résidences accueil...),
  - Développer un travail partenarial tout au long de la mise en œuvre du projet (de la conception à la gestion).
- **Accompagner la requalification des résidences existantes** (soit dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration, soit via les financements sur la réhabilitation énergétique du parc social), en profitant des travaux pour améliorer l'accessibilité des logements.
- **Mettre en place une veille sur le territoire de Toulouse Métropole pour anticiper les fins de conventionnement de résidences privées ou hôtelières** et permettre la captation de bâtis existants en vue de leur requalification et transformation en résidences de logement ou d'hébergement
- **Soutenir l'émergence de dispositifs alternatifs et innovants :**
  - Projets participatifs et coopératifs,
  - Projets favorisant la mixité des publics et des réponses sur une même résidence / un même site (ex : Résidences intergénérationnelles Habitat & Humanisme),
  - Utilisation temporaire des bâtiments inoccupés en attente du projet définitif pour le site (urbanisme transitoire), en concertation avec les territoires pour anticiper les besoins d'accompagnement,
  - Solutions modulaires d'hébergement, pour améliorer les conditions d'accueil lors de l'hébergement hivernal notamment,
  - Formes d'habitat alternatifs (ex : maison Paléficat avec l'Union Cépière Robert Monnier (UCRM), Hameau Toulousain) en proposant de petites unités (une dizaine de personnes) pour des publics spécifiques (personnes avec animaux, personnes âgées à la rue, personnes avec troubles de santé mentale...) ayant besoin d'accompagnement et pouvant fonctionner en autogestion.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Tout le territoire métropolitain.

Les principes généraux relatifs à l'implantation de nouvelles résidences dédiées sont présentés dans la fiche action n° 6 relative aux résidences dédiées.

La traduction spatiale des préconisations pour l'implantation des résidences dédiées aux personnes en situation de précarité est présentée dans la carte page suivante.

Toulouse et les communes de 1ère couronne sont identifiées comme secteur privilégié d'implantation des résidences. Cependant, lorsque le projet social le nécessite, la résidence pourra être implantée, avec l'accord de la commune, dans un territoire plus périphérique.

**Territorialisation de l'offre dédiée aux personnes en précarité**  
 POA Habitat 2025-2035

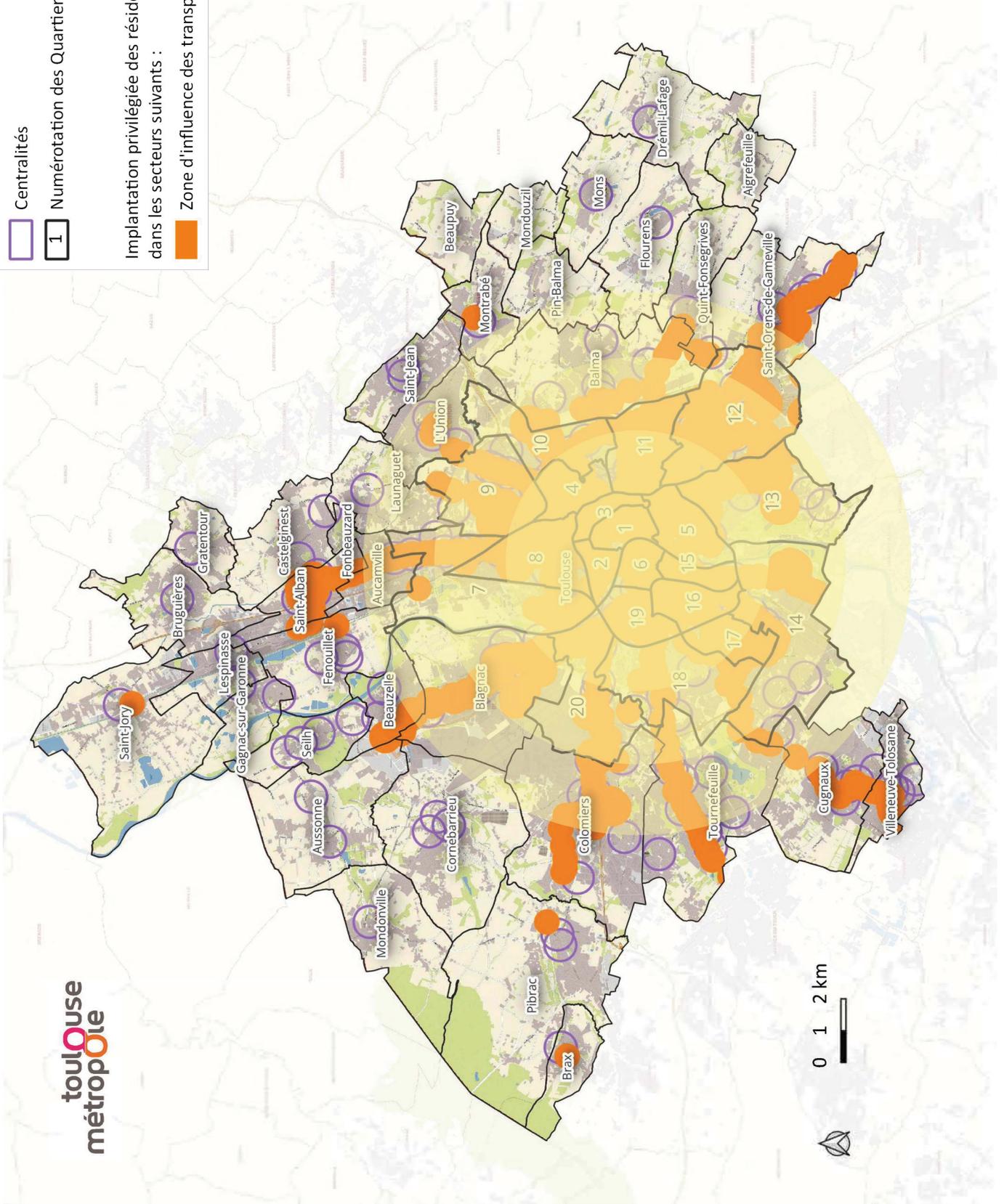


**Légende :**

-  Centralités
-  1 Numérotation des Quartiers de Toulouse

**Implantation privilégiée des résidences dans les secteurs suivants :**

-  Zone d'influence des transports en commun



## PARTENAIRES

---

Services de l'État, Département de la Haute-Garonne, SIAO, associations d'insertion par le logement, partenaires médicaux-sociaux, bailleurs sociaux, gestionnaires de résidences dont associatifs, associations ou structures intervenant dans le champ de l'urbanisme transitoire.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Évolution de l'offre en résidences dédiées aux personnes en précarité : nombre de résidences et nombre de logements créés par type de résidence
- Rapport d'observation sociale du SIAO
- Bilan de la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord



## CONTEXTE

---

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit que, dans chaque département, soit établi un Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV). Celui de la Haute-Garonne fait partie du Plan Habitat de la Haute-Garonne 2020 - 2026, piloté conjointement par l'État et le Conseil Départemental. Adopté en 2019, le SDAHGV couvre la période 2020 - 2025.

Ce schéma a constaté à la fois l'arrêt des créations d'équipements d'accueil et le fait que les aires existantes ont perdu leur vocation de passage en étant mobilisées au long cours par les mêmes familles. Elles s'y sont résidentialisées faute de solutions davantage adaptées aux besoins d'ancrage. Le processus de sédentarisation de fait sur les aires d'accueil est révélateur et nécessite que les réponses aux besoins de passage ET d'ancrage soient travaillées de concert. Aussi le schéma soutient la double ambition d'améliorer et de détendre les conditions d'accueil ainsi que de développer les réponses adaptées aux besoins d'ancrage.

La mise en œuvre du SDAHGV relève de la compétence des EPCI à fiscalité propre, notamment les métropoles, qui détiennent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la compétence en matière de création, d'aménagement et de gestion des équipements d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Toulouse Métropole s'est engagée à répondre aux objectifs de ce nouveau schéma et de l'adapter au territoire avec la production d'un projet territorial, qui a été validé par le conseil de métropole en octobre 2021.

La loi précitée prévoit que soit apportée une réponse visant à répondre à la liberté d'aller et venir et à l'aspiration des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes, y compris à l'occasion de leurs grands rassemblements traditionnels ou occasionnels. Dans ce cadre, le SDAHGV prévoit six aires de grand passage (AGP) sur le département, dont deux sur le territoire de Toulouse Métropole, contribuant également à limiter les installations illicites, sources de difficultés de coexistence avec les populations locales. Outre les AGP, la loi et le schéma départemental fixent un cadre et des obligations pour répondre aux besoins des gens du voyage en matière d'accueil permanent et d'habitat adapté (terrains locatifs familiaux, logements sociaux adaptés).

Toulouse Métropole compte 18 aires d'accueil représentant 434 places sur son territoire, en y intégrant les places identifiées dans le Schéma comme devant être reconstituées et 1 aire de grands passages pérenne à Toulouse. Sur les 18 aires, deux sont situées à Toulouse pour 120 places. Parmi elles, treize aires sont conventionnées et perçoivent à ce titre l'aide à la gestion de l'Etat (ALT).

Le diagnostic social et territorial a mis en exergue, outre l'hyper-attractivité de la métropole toulousaine :

- Une production des aires d'accueil de passage à l'arrêt depuis plusieurs années et un volume cumulé de 182 places prescrites et non réalisées.
- Des aires d'accueil détournées de leur vocation de « passage » en raison de l'installation de ménages qui s'y sont sédentarisés faute de solutions plus adaptées à leurs besoins,
- Environ 300 à 400 caravanes circulant sur le territoire de la métropole et passant d'un stationnement illégal à un autre.

Le SDAHGV a prescrit pour Toulouse Métropole :

- la réalisation de 268 places supplémentaires d'ici 2026, nécessitant :
  - d'identifier 202 places à créer. Au moins 50% de ces places doivent répondre au besoin d'ancrage et de sédentarisation, en prenant la forme soit de terrains familiaux, soit d'habitat social adapté à l'habitat mobile, financés de préférence en PLAI, dont chaque emplacement (pour 1 ménage) compte pour 2 places-caravanes.
  - de reconstituer 36 places vandalisées à Toulouse-La Mounède,
  - de reconstituer les 30 places de l'aire permanente d'accueil de Blagnac située en zone inondable.
- la réhabilitation de l'aire de Cugnaux et son extension de 8 à 12 places.

12 communes sont concernées par des opérations de création de nouveaux équipements d'accueil ou d'habitat, dont 7 communes en situation de non-conformité (communes non conformes à la loi de 2000 qui impose un équipement obligatoire aux communes ayant franchi le seuil des 5 000 habitants ou communes ne respectant pas le volume des prescriptions faites par le schéma).

Par ailleurs, une aire de grand passage supplémentaire et de préférence pérenne doit être créée dans la métropole en dehors de Toulouse.

Les principes retenus par Toulouse Métropole dans son projet territorial pour mettre en œuvre ces prescriptions sont les suivants :

- Diversification des solutions, au regard de la présence des équipements actuels (il n'existe que des aires d'accueil dans la métropole) et de leurs modalités d'utilisation (« sédentarisation-résidentialisation » des aires d'accueil). Face à l'absence de solutions d'ancrage, le projet territorial promeut le développement de l'ancrage ;
- Rééquilibrage géographique de l'offre entre les communes de Toulouse Métropole. Dans cette perspective, les prescriptions du SDAHGV ont été territorialisées selon 5 secteurs. Les communes ont été réunies par secteur pour partager un état des lieux et faire émerger des propositions permettant de mettre en conformité leur secteur géographique avec les prescriptions formulées. Ce format a favorisé l'affirmation d'une dynamique commune sur cette politique métropolitaine ;
- Anticipation du franchissement du seuil des 5 000 habitants pour les communes concernées. Des communes n'ayant pas encore franchi ce seuil d'habitants se sont mobilisées sur la mise en œuvre des prescriptions du schéma, sans attendre que l'obligation légale ne leur soit imposée ;
- Création de nouvelles places dans le diffus, sur l'ensemble du territoire métropolitain, en évitant la construction de lotissements identifiés « Gens du voyage » ;
- Possibilité, pour les ménages séjournant dans la durée sur les aires d'accueil, d'accéder à des terrains familiaux ou des logements sociaux adaptés, selon des critères définis et dans le cadre d'une Commission d'attribution ;
- Reconstitution et réhabilitation de places existantes.

Une démarche de projet a été engagée depuis 2023 pour accompagner les communes dans l'identification des terrains et la mise en place des conditions de réalisation du projet territorial métropolitain en faveur des gens du voyage.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage sur le territoire de Toulouse Métropole dans le cadre d'une démarche de projet global.
- Développer les solutions d'ancrage à l'échelle de la métropole, notamment en créant des terrains familiaux locatifs, pour répondre aux besoins croissants de sédentarisation, d'une part et fluidifier les aires d'accueil permanentes, d'autre part.
- Réaliser une deuxième aire de grand passage pérenne en dehors de Toulouse et assurer la gestion de deux aires de grand passage pour permettre aux gens du voyage d'assurer dans de bonnes conditions le déroulement de leurs grands rassemblements.
- Assurer la gestion des aires d'accueil des gens du voyage afin de renforcer la qualité de l'accueil des résidents, en garantissant un lien privilégié entre Toulouse Métropole (compétence obligatoire) et les communes d'implantation des aires.
- Conduire les actions de réhabilitation des aires d'accueil programmées.
- Créer et garantir une bonne gestion des logements en habitat adapté, de manière différenciée selon les besoins des familles et groupes familiaux sédentarisés ou en perspective de sédentarisation.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

Poursuivre la démarche de projet engagée en 2023 pour assurer la mise en conformité de la métropole avec le SDAHGV d'ici 2026, avec :

- Un pilotage structuré autour d'une équipe projet pluridisciplinaire (solidarité, habitat, foncier, urbanisme), qui s'appuie sur une revue de projet régulière et l'animation d'une dynamique partenariale associant pleinement les communes de Toulouse Métropole.
- Une priorité, compte tenu des tensions pour l'accès au foncier accentuées par la démarche de sobriété foncière qui préside à la mise en œuvre du ZAN : la déclinaison par commune du projet territorial métropolitain adopté en 2021, qui se traduit par :
  - l'identification d'emprises foncières, en lien avec les communes ;
  - l'analyse de leur compatibilité réglementaire au titre de l'urbanisme et le cas échéant, traduction dans le zonage du PLUi-H pour garantir leur faisabilité ;
  - le cas échéant, la conduite d'une démarche d'acquisition foncière
- Le financement par Toulouse Métropole de la réalisation des équipements d'accueil, de grands passages et des terrains familiaux
- L'aménagement : un mandat de maîtrise d'ouvrage délégué est à l'étude pour confier l'aménagement à un opérateur en capacité d'apporter l'ingénierie pluridisciplinaire nécessaire à la bonne conception des projets, dans leurs composantes tant technique que sociale,
- L'organisation d'un accompagnement à la réalisation des aires et des terrains familiaux ou logements adaptés, à l'attribution aux familles, à leur installation et à une appropriation durable et réussie, en lien avec la MOUS départementale.
- La création et la mise en service par Toulouse Métropole d'une aire de grand passage à Aussonne

Mettre à niveau l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage présentes sur le territoire de Toulouse Métropole.

Poursuivre l'harmonisation des modalités de gestion des aires d'accueil.

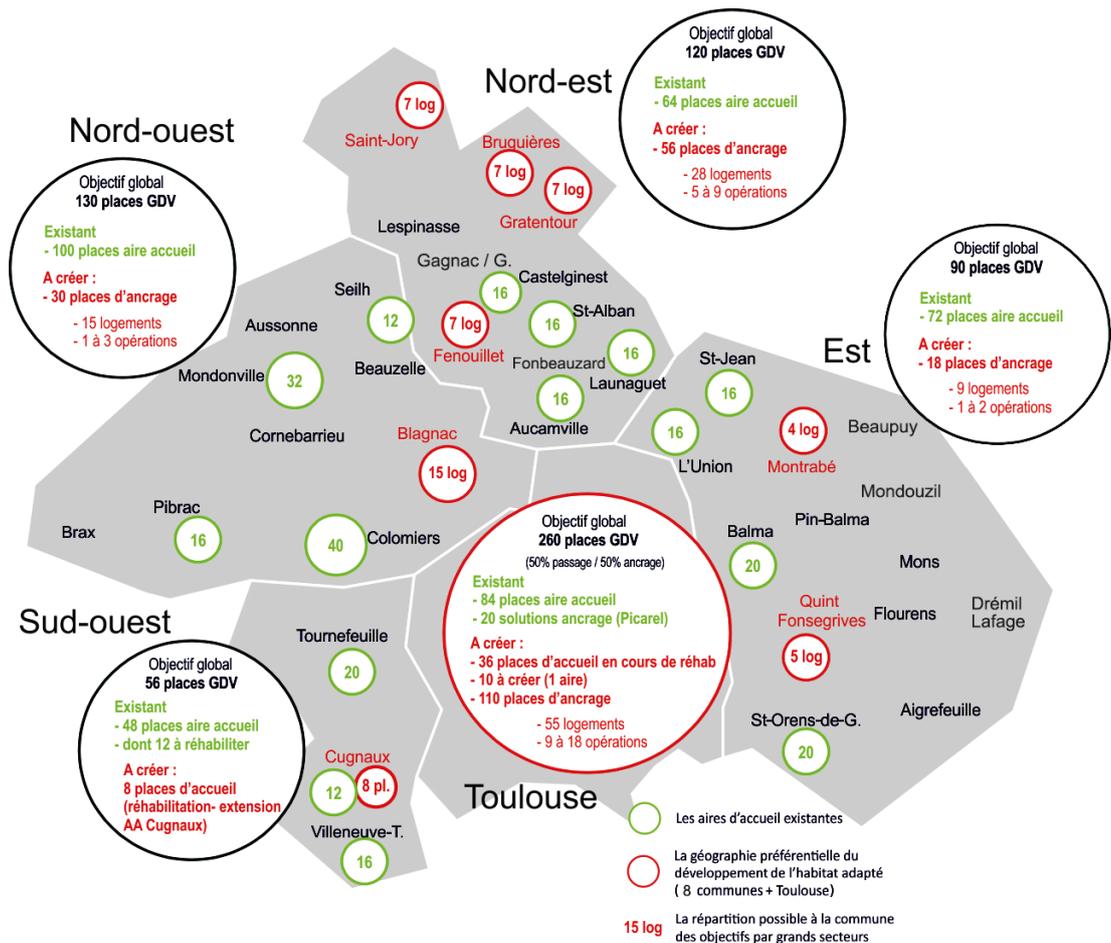
Consolider l'accompagnement social global des gens du voyage (accès aux droits, santé, scolarité...).

Repérer les modes de sédentarisation existants sur le territoire de Toulouse Métropole : terrains familiaux, habitat adapté, logement en locatif social ou privé.

Consolider les partenariats avec les acteurs concernés : Département, Direction départementale des territoires, Préfecture, associations représentatives des gens du voyage, opérateurs sociaux, associations spécialisées, prestataires gestionnaires d'aire d'accueil.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Les orientations par secteurs du projet territorial métropolitain pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage adopté en octobre 2021 :



## L'état d'avancement de la territorialisation du projet métropolitain au 12/04/2024 :

Commune	Prescription du SDAHGV faite à la commune	Projet territorial de TM délibéré en octobre 2021	Maîtrise foncière : propriété de la parcelle identifiée		Nombre de places prévisionnel
			parcelle publique	parcelle privée	
Toulouse	36 places à réhabiliter	Toulouse 36 places à réhabiliter + 120 places à créer	X		Réhabilitation de 36 places d'accueil
Toulouse	120 places à créer, hors places à réhabiliter			X	Création d'habitat adapté (16 places d'ancrage)
			X		Extension de 10 places d'accueil
			X		Création de 31 places d'ancrage
				X	Labellisation des logements existants en logements sociaux adaptés (6 places)
		X		Extension à l'étude pour 8 places d'accueil	
Cornebarrieu	-	Secteur nord-ouest 30 places à reconstituer	X		Création de 25 places d'ancrage
Pibrac	-		X		Création de 8 places d'ancrage
Aussonne	-		X		Extension de 4 places d'accueil
Blagnac	30 places à reconstituer			X	Terrains familiaux ou logements adaptés, phase 3 ZAC Andromède (à définir)
Gratentour	-	Secteur nord-est 56 places Places fléchées : 14 à Gratentour 14 à Bruguières 14 à Fenouillet 14 à Saint-Jory		X	Création de 8 places d'ancrage
Bruguières	+ 20 places			X	Création de 20 places d'accueil
Castelginest	-		X		Extension : +10 places d'accueil
Fenouillet	20 places			X	Création de 16 places d'accueil
Saint-Jory	16 places			X	Création de 16 places d'accueil
Tournefeuille	-	Secteur sud-ouest 8 places fléchées à Cugnaux	X		Labellisation des terrains familiaux locatifs existant (8 places)
Cugnaux	8 places		X		Création de 8 places d'ancrage
Quint-Fonsegrives	18 places	Secteur est Places fléchées : 10 à Quint 8 à Montrabé		X	Création de 18 places d'ancrage

## PARTENAIRES

---

Etat, CD31, associations représentatives des gens du voyage, opérateurs HLM, aménageurs (Europolia...), associations spécialisées, prestataires gestionnaires d'aire d'accueil.

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Nombre et localisation des places non réalisées, reconstituées, créées, réhabilitées
- Nombre de places d'ancrage et d'accueil réalisées
- Nombre de places d'accueil résidentialisées dans les aides d'accueil
- Nombre de places d'accueil résidentialisées dans les aires d'accueil ayant retrouvé leur vocation de passage

## CONTEXTE

---

L'attractivité de la métropole toulousaine ne doit pas faire oublier la tendance spontanée à la spécialisation des communes et des quartiers qui fragilisent le vivre ensemble et la solidarité intercommunale. L'ambition de mixité sociale, pour être opérationnelle, doit être envisagée et partagée à l'échelle métropolitaine et déclinée à toutes les échelles : communes, quartiers, jusqu'au palier... Elle se traduit en particulier dans chacune des feuilles de route communales qui fixent des objectifs précis en la matière et en assurent la faisabilité opérationnelle.

Les leviers d'action relèvent de tous les domaines de l'action publique en matière de logement et d'aménagement urbain, pour tous les types de quartiers (quartiers d'habitat social, quartiers centraux, quartiers résidentiels et pavillonnaires, quartiers d'extension ou en renouvellement urbain...) : en créant les conditions d'une diversité sociale dans la programmation du logement et des opérations d'aménagement, dans les actions globales de requalification des quartiers urbains au titre de la politique de la ville, dans la recherche d'équilibres de l'occupation sociale grâce aux politiques d'attribution des logements sociaux, tout en assurant le droit au logement des publics ultra-prioritaires et prioritaires, notamment ceux repérés par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le dispositif Droit au logement opposable (DALO).

Les lois Egalité et citoyenneté en 2017, Elan en 2018, puis 3DS en 2022 ont renforcé le rôle des EPCI en matière de politique d'attribution des logements sociaux, par l'obligation d'élaborer une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et de mettre en place une gestion en flux des logements locatifs sociaux réservés sur le territoire métropolitain.

Toulouse Métropole a mis en place en 2017 sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), approuvé en 2019 son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et en 2020, sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). En 2022, son système de cotation de la demande de logements sociaux a été approuvé. Quant à la gestion en flux des contingents réservataires, elle est effective depuis le 1er janvier 2024.

Le Contrat de ville signé en 2015 avait identifié 16 quartiers prioritaires répartis dans 4 communes de Toulouse Métropole, 56% des logements de ces quartiers relevant du parc social. Le Contrat de ville 2024-2030 en préparation s'appuie sur une géographie prioritaire actualisée qui concerne aussi 16 quartiers et 4 communes (12 à Toulouse, 2 à Colomiers, 1 à Blagnac et 1 à Cugnaux) logeant 9% des habitants de la métropole.

Le Programme de renouvellement urbain (PNRU) a été conduit depuis 2003 sur trois quartiers toulousains (Empalot, Les Izards et Grand Mirail). En 2014, deux nouveaux territoires de projet (les quartiers Trois cocus - La Vache à Toulouse et Val d'Aran - Fenassiers - Bel Air - Poitou à Colomiers) sont entrés dans la géographie prioritaire. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) signé en 2019 et dont la mise en œuvre opérationnelle est prévue jusqu'en 2030, s'attache à concrétiser la diversification et la requalification durable de l'offre de logements et des quartiers prioritaires, ainsi que le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux avec le reste de la métropole. L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des quartiers inscrits dans la politique de la ville (QPV) et d'y développer la mixité tout en confortant une dimension résidentielle.

Dans les QPV faisant l'objet d'un programme de renouvellement au titre du NPNRU, les orientations en matière de programmation habitat poussent, au regard du projet de renouvellement urbain, à reconstruire sur site au maximum 30 % de l'offre sociale démolie, l'objectif étant de passer à la fin du projet de renouvellement, en deçà de 50 % de logement en locatif social à l'échelle de chaque QPV ANRU. L'objectif est également d'augmenter la part de propriétaires occupants par de l'accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien sur des formes urbaines répondant à la demande de la clientèle toulousaine.

Pour la commune de Toulouse, le programme de démolition concerne 2 487 logements sociaux à échéance 2030 dont 687 aujourd'hui démolis. Le nombre de logements reconstruits sera équivalent au nombre de logements démolis. Au 31 décembre 2023, 1 149 logements ont été identifiés pour la reconstitution de l'offre dont 1 495 en dehors des quartiers de la politique de la ville. Par ailleurs, 2 246 logements sociaux sont prévus à la réhabilitation dont 587 réhabilitations terminées.

Pour la commune de Colomiers, 134 logements sociaux ont été démolis dans le cadre de la convention du NPNRU, avec un ratio de reconstitution en locatif social équivalent, majoritairement hors QPV. Au 31 décembre 2023, 44 logements sociaux ont été reconstruits en dehors du quartier politique de la ville et 90 logements restent à reconstruire, dont 60 logements en dehors du quartier de la politique de la ville. Par ailleurs, 208 logements sociaux ont été réhabilités et 87 logements sociaux seront réhabilités à échéance 2030.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

Afin d'assurer un développement équilibré de son territoire et de maintenir son attractivité, Toulouse Métropole souhaite améliorer les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement, le devenir des quartiers en renouvellement urbain, faciliter et fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social.

### Créer les conditions de la mixité sociale à l'échelle de la Métropole

- S'appuyer sur la forte attractivité de Toulouse Métropole pour générer dans les quartiers nouveaux une offre suffisamment diversifiée permettant une mixité sociale et générationnelle, et un développement plus équilibré de la métropole.
- Dans les quartiers existants, préserver la mixité sociale là où elle existe (faubourgs notamment, certains quartiers anciens) et la renforcer dans les secteurs plus spécialisés.
- Poursuivre la requalification des grands quartiers d'habitat social pour y attirer de nouveaux habitants et recréer les conditions d'un vivre ensemble.
- Rendre possibles et plus fluides des itinéraires résidentiels entre les quartiers ou les parcs de logements de la métropole toulousaine, en s'appuyant sur le système de cotation de la demande, la Convention Intercommunale d'Attribution et la convention de gestion en flux des réservations.
- Renforcer les solidarités entre les communes et entre les quartiers.

### Reloger les habitants des QPV dont le logement doit être démoli

- Proposer des solutions de relogement aux ménages dont le logement doit être démoli (dans le cadre de l'ANRU ou hors ANRU), qui répondent aux attentes et aux capacités financières des ménages et ce, à l'échelle de la métropole, pour permettre aux ménages des QPV d'accéder à une mobilité résidentielle choisie.
- Renforcer le dispositif inter bailleurs existant pour les relogements ANRU, afin de répondre au mieux aux souhaits des ménages à reloger.
- Veiller au respect du planning prévisionnel de relogement/démolition fixé par la convention NPNRU.
- Produire des logements, notamment des grands logements, adaptés pour les ménages en difficulté d'intégration à leur environnement.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

### Créer les conditions de la mixité sociale à l'échelle de la Métropole

- Mettre en œuvre la convention du Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain, notamment les opérations de relogement, démolition et réhabilitation.
- Produire l'offre à bas loyers en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- Élaborer une charte de mixité en partenariat avec les promoteurs privés et les opérateurs sociaux.
- Inscrire des objectifs de mixité dans les cahiers des charges des aménageurs, pour les opérations publiques d'aménagement et opérations privées d'envergure.
- Diversifier l'offre de logements par des acquisitions-améliorations d'immeubles en partenariat avec les bailleurs sociaux.
- Produire une offre diversifiée (accession à la propriété, loyers libres, accession sociale) dans les quartiers de la politique de la ville.

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

- Assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des engagements contractuels du PPGDID, de la CIA, du système de cotation, de la convention de gestion en flux et des accords de gestion dans le cadre des instances de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Préparer en concertation avec l'ensemble des partenaires du logement, les avenants et les renouvellements des différentes conventions en tenant compte des bilans.

### Reloger les habitants des QPV dont le logement doit être démoli

- S'appuyer sur le volet habitat social de la stratégie foncière pour favoriser la reconstitution de logements sociaux hors QPV adaptés aux besoins des familles (à la fois dans le neuf et l'existant), veille via les DIA sur les quartiers, recherche par les opérateurs sociaux de sites potentiels de reconstruction en diffus, mise à disposition de foncier par la collectivité à destination des bailleurs sociaux
- Mettre en œuvre la charte de relogement annexée à la convention NPNRU et veiller à l'atteinte de ces objectifs de relogement hors QPV, de relogement dans le neuf et de maîtrise du Reste à Charge des ménages concernées.
- Mettre en œuvre la MOUS Inter bailleurs notifiée en juin 2023, pour favoriser le relogement des ménages ANRU par l'inter bailleurs.
- Mobiliser les financements spécifiques (PLAI « adapté » ou PLAI « ressources ») et définir les règles pour la production de logements appropriés aux ménages en difficulté d'adaptation.
- Promouvoir le financement majoré de Toulouse Métropole à la construction de grands logements en PLAI (T5 et +).

- Travailler sur des critères précis pour mieux cibler la production de grands logements : réfléchir très en amont dès la conception, à la localisation, à la forme, au niveau d'équipement des logements (ex : chauffage collectif ou individuel) et au type de charges qui leur seront associées ; concevoir des grands logements modulables et prenant en compte le mode vie des ménages ; réfléchir à la répartition des typologies au sein d'un immeuble pour favoriser le relogement de très grandes familles (ex : T3 + T4 contigus qui communiquent) ; développer en pied d'immeuble de logements familiaux T5 avec entrée séparée (et jardin privatif si possible) en locatif social (ou accession sociale) ; prendre en compte, lors du choix de localisation, du niveau de service disponible pour les familles, ou travailler avec les communes pour permettre le développement de certains services.
- Soutenir l'accession sociale à la propriété pour les ménages qui en ont les capacités.
- Mobiliser la bonification de l'aide à la pierre pour minoration de loyers, afin de favoriser le relogement des ménages hors QPV.
- Suivre la mise en œuvre des objectifs de relogement des ménages issus des QPV prévus dans la CIA.
- Mobiliser les dispositifs d'accompagnement social des familles, avant et après relogement (MOUS Interbailleurs, FSL, bailleurs sociaux, ...)

Le programme d'actions et les modalités de mise en œuvre du renouvellement urbain sont pilotés et suivis par un comité de pilotage et un groupe d'orientation ad hoc, auxquels participent les services de l'État.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Tout le territoire métropolitain, dont les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## PARTENAIRES

---

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

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

### En cohérence avec le suivi de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) :

- Nombre et taux de logements sociaux (dont très sociaux) par commune et par quartier
- Population des communes et des quartiers selon leurs ressources, leur lien à l'emploi, la taille des ménages
- Nombre et caractérisation (profil des ménages et des logements) des demandes et attributions de logements sociaux
- Répartition géographique et par bailleurs des attributions des logements
- Nombre de ménages attributaires de logements sociaux selon les seuils d'attribution fixés par la Loi Egalité et Citoyenneté ou ajustés en fonction de l'état des lieux et de la capacité d'accueil des quartiers et communes
- Nombre et caractérisation des ménages relogés, issus des opérations de déconstruction-reconstruction, dont ménages en difficulté d'insertion
- Niveau de « reste à vivre » par unité de consommation et nouveaux loyers des ménages relogés
- Localisation et taille des logements proposés en relogement
- Nombre, caractérisation et statut d'occupation des nouveaux ménages accueillis dans les opérations de renouvellement urbain



# Mettre en œuvre les engagements de la Conférence Intercommunale du Logement en mobilisant notamment le Fonds de Solidarité Logement

## CONTEXTE

---

Les lois ALUR et Égalité et Citoyenneté ont introduit, pour les EPCI et notamment les métropoles, l'obligation de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (PPGDID), dont l'objectif majeur est de définir les orientations et actions permettant d'assurer la gestion partagée et transparente des demandes de logement social et la bonne information des demandeurs de logements sociaux sur l'avancement de leur demande. Les lois Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) en 2018 et Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (3DS) en 2022 ont renforcé le rôle des intercommunalités en matière de politique d'attribution des logements sociaux en fixant l'obligation d'élaborer une Convention intercommunale d'attribution (CIA) et de mettre en place la gestion en flux des contingents réservataires de logements sociaux sur leur territoire.

Conformément à la législation, Toulouse Métropole a mis en place sa Conférence intercommunale du logement (CIL) en 2017. Le PPGDID et le document cadre d'orientation sur les attributions ont été validés en 2019.

Le PPGDID s'articule autour de 3 axes principaux :

- Assurer une plus grande transparence et une meilleure lisibilité des parcours résidentiels : il définit le système d'enregistrement de la demande et l'organisation du service d'accueil ;
- Assurer une meilleure efficacité et une plus grande équité dans le traitement des demandes et dans le système d'attribution : il fait état des dispositifs d'accompagnement existant et définit la politique des mutations pour le territoire ;
- Assurer le suivi et l'évaluation du plan : il définit les instances et les modalités de suivi de la mise en œuvre.

Conformément à la législation, ce document a fait l'objet d'une première révision, validée en octobre 2022, permettant de mettre à jour les évolutions concernant l'organisation du service d'accueil et d'enregistrement et introduisant la mise en place du système de cotation de la demande de logement social. Opérationnel à compter du 1er janvier 2024, il constitue une aide à la désignation des candidats pour les commissions d'attribution des bailleurs sociaux.

Le document cadre d'orientation sur les attributions s'articule autour de 4 grands axes :

- Mieux repérer les fragilités territoriales et définir une stratégie commune pour rééquilibrer les attributions et l'occupation sociale ;
- Mieux accueillir les publics fragiles ;
- Favoriser les mutations et fluidifier les parcours résidentiels ;
- Renforcer l'offre à bas loyer en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ce document cadre a été décliné dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA) validée en 2020. Ce document contractuel, signé par l'État, Toulouse Métropole, les 37 communes de l'agglomération, le Conseil départemental, Action Logement et les bailleurs sociaux du territoire, engage l'ensemble des partenaires du logement pour la période 2019-2025 à contribuer à la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs sur lesquels ils se sont accordés. Ainsi, les acteurs du logement ont pris 5 engagements :

- Appliquer les règles d'attribution au regard des fragilités constatées afin de rééquilibrer l'occupation sociale. Ces règles s'appuient sur une analyse de l'occupation sociale du parc de logements sociaux et du parc privé permettant de définir le potentiel d'accueil de chaque commune et des quartiers de Toulouse.
- Accueillir les publics fragiles et prioritaires de la métropole. Il s'agit de faciliter l'accueil des publics prioritaires au titre du DALO, du PDALHPD, des opérations de relogement liées aux démolitions ANRU, hors ANRU et des copropriétés dégradées. L'objectif quantitatif d'accueil des publics prioritaires est cohérent avec ceux de l'Accord Collectif Départemental (ACD) pour les périodes 2019-2021 et 2022-2024. Il implique de consacrer 37,5 % des attributions aux publics prioritaires et que chaque réservataire y contribue à hauteur de 25 % de son propre contingent réservataire. De même, une attention particulière concerne les ménages du premier quartile de ressources : 25 % des attributions, suivies de baux signés, réalisées en dehors des QPV, doivent être consacrées au relogement des ménages du 1er quartile de ressources et aux relogements ANRU. Un objectif minimum de 50 % des attributions en quartier prioritaire, doivent être consacrées aux demandeurs de trois autres quartiles de ressources. Il devra faire l'objet d'un avenant pour la prochaine période triennale. Par ailleurs, l'objectif quantitatif fixé à chaque bailleur social est recalculé chaque année en fonction des nouvelles livraisons et du taux de rotation.
- Favoriser les mutations et fluidifier les parcours résidentiels : 25 % des attributions annuelles doivent être consacrées aux mutations. Par ailleurs, une analyse plus approfondie des situations les plus complexes a été engagée afin de trouver des solutions de relogement dans le cadre de l'interbailleurs.
- Renforcer l'offre de logements à bas loyers sur la métropole : cet objectif s'appuie sur la stratégie foncière de Toulouse Métropole, mais aussi sur des aides financières soutenant la production de logements, notamment des grands logements en PLAI.
- Participer et contribuer aux instances de pilotage et d'évaluation. Une commission de coordination, se réunissant 2 fois par an, a été mise en place et permet d'examiner les bilans et de proposer des réorientations si nécessaire.

La réforme de la politique d'attribution des logements sociaux s'est poursuivie en 2023 avec la mise en place de la gestion en flux (à compter de janvier 2024).

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2017, et conformément à la loi NOTRe, Toulouse Métropole a pris la compétence du Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour son territoire. Ce fonds a pour objet de venir en aide à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison, notamment, de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, afin qu'elle accède ou se maintienne dans un logement indépendant et adapté à sa situation familiale et financière et dispose de la fourniture d'énergie, d'eau et d'accès au numérique. Les conditions et modalités d'attribution des aides financières et des mesures d'accompagnement social sont définies dans un règlement intérieur, commun au département de Haute-Garonne et à Toulouse Métropole, et permettant de soutenir, entre autres, les ménages prioritaires au titre du PDALHPD.

Le règlement initial a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis 2017 :

**Avril 2019 :**

approbation de la première modification portant sur les plafonds de ressources qui n'avaient pas été modifiés depuis 2014 et qui ne correspondaient plus à la réalité des situations et sur le taux d'effort qui a été aligné avec celui utilisé par les bailleurs sociaux au moment des attributions de logement (le taux d'effort ne devra pas dépasser 33 % ou 40 % si le chauffage est inclus dans les charges).

**Décembre 2020 :**

Afin de venir en soutien aux étudiants en situation de précarité du fait des conséquences de la crise sanitaire, cet avenant a permis d'ouvrir, à titre dérogatoire, les aides du FSL aux étudiants.

**Février 2021 :**

Dans le cadre de la réorganisation du service public de l'eau, les négociations portant sur les contributions financières de Veolia et SETOM, ont permis de revoir les aides financières pour le paiement des factures d'eau. Ainsi, l'aide financière aux ménages a pu intégrer le paiement de la facture d'assainissement également.

**14 octobre 2021 :**

Dans un contexte de crise sanitaire et économique générant une hausse des impayés de loyers, un nouvel avenant au règlement intérieur a permis de mettre en place un dispositif temporaire d'aide financière pour le maintien dans le logement (suppression de la condition de reprise du paiement du loyer, hausse du plafond de ressources, aide intégralement sous forme de subvention).

**22 juin 2023 :**

Dans un souci de mise en cohérence des objectifs du PDALHPD et de la CIL, de la mise en œuvre du Plan logement d'abord, mais aussi des enseignements issus des bilans annuels, une révision en profondeur du règlement intérieur a été engagée. Elle a permis d'aligner le plafond de ressources sur le seuil de pauvreté augmentant ainsi l'assiette des ménages éligibles, d'inclure les étudiants n'occupant pas un logement du CROUS parmi les bénéficiaires des aides du FSL, de rendre les propriétaires occupants et les gens du voyage sur les aires d'accueil soumises à la facturation au réel éligibles aux aides pour le paiement des factures d'eau et d'électricité, de créer une nouvelle aide pour contribuer à l'accès aux services numériques nécessaires aux démarches d'insertion sociale et professionnelle, d'offrir de nouveaux dispositifs d'accompagnement social pour soutenir la mise en œuvre du Plan logement d'abord.

Les évolutions concernant les dispositifs d'accompagnement social entérinent la démarche de mise en place, à titre expérimental dans le cadre du Logement d'abord, d'une plateforme d'accompagnement pluridisciplinaire (parentalité, insertion professionnelle, psychosocial...) réunissant plusieurs partenaires.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Poursuivre la mise en œuvre du PPGDID : faire vivre les lieux d'accueil, mettre en œuvre la cotation de la demande.
- Poursuivre la mise en œuvre de la CIA.
- Mettre en œuvre la convention de gestion en flux des contingents réservataires.
- Poursuivre la mise en application du règlement intérieur du FSL.
- Structurer la communication autour de la demande de logement social, de la cotation, du processus d'attribution des logements sociaux, des aides du FSL : mise à jour du site internet, plaquettes d'information, foire aux questions, sessions d'information et de formation...

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

### **Former les agents d'accueil et travailleurs sociaux des 65 lieux d'accueil de Toulouse Métropole**

Organiser 4 sessions de formation par an, chacune pouvant accueillir 50 à 60 participants afin de consolider le réseau des professionnels (CCAS, Maisons des Solidarités, bailleurs sociaux, communes, associations). Ces formations abordent plusieurs thématiques : les fondamentaux du logement social, la priorisation, la cotation de la demande, le demandeur en situation de handicap. D'autres thématiques pourraient être abordées en fonction des besoins des acteurs du territoire et en lien avec les évolutions législatives.

### **Faire vivre les instances de pilotage de la CIL**

Séance plénière annuelle de la CIL, commissions de coordination, comité technique, groupes de travail thématiques qui ont pour mission d'assurer le suivi de la mise en œuvre, d'effectuer l'analyse des données, de dresser des bilans quantitatifs et qualitatifs, de proposer des modifications et ajustements nécessaires pour l'atteinte des objectifs de la CIA et de la convention de gestion en flux.

### **Animer l'observatoire des demandes de logement social, des attributions et du potentiel d'accueil du territoire**

Analyse par l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT) des données extraites du fichier partagé géré par l'association territoires logement et analyse sociale (ATLAS) afin de continuer à améliorer la connaissance concernant les demandes et les attributions de logements sociaux et d'adapter la production à la réalité des besoins, des données de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) et des données concernant l'occupation du parc privé, afin d'ajuster les objectifs de mixité et d'équilibre de peuplement.

### **Assurer le suivi du FSL**

Analyse des données, réalisation des bilans quantitatifs et qualitatifs, modifications et ajustements nécessaires pour répondre aux évolutions du contexte, des besoins des usagers et des partenaires contribuant à l'accès et au maintien dans le logement sur le territoire.

## TERRITORIALISATION DE L'ACTION

---

Tout le territoire métropolitain.

## PARTENAIRES

---

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

## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

---

- Demandes et attributions de logements sociaux (caractéristiques des demandeurs et des attributaires)
- Bilan annuel de la CIA
  - Nombre d'attributions dont familles, étudiants et seniors
  - Pourcentage de satisfaction et délai moyen d'attente par typologie
  - Composition familiale et ressources des attributaires et types de logements attribués (neuf ou ancien)
  - Nombre d'attributions faites aux personnes en situation de handicap, en QPV et hors QPV
  - Nombre d'entrées dans les lieux pour les publics prioritaires dont ANRU
  - Bilan des relogements par réservataire
  - Caractéristiques des attributaires prioritaires
  - Nombre d'attributions et caractéristiques des attributaires par mutation (interne, interbailleurs) ; nombre de mutations nécessitant un bien spécifique
  - Nombre de logements HLM vendus
  - Nombre de logements programmés, dont PLAI familiaux et adaptés.
- Bilan annuel de la gestion en flux
- Nombre de logements proposés par typologie (taille et niveau de loyer PLAI, PLUS et PLS), nombre d'entrées dans les lieux
- Bilan annuel du FSL



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

## CONTEXTE

---

Depuis l'élaboration du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en 1995 à la suite de la création du District du Grand Toulouse, deux PLH successifs ont permis de construire et animer une politique intercommunale de l'habitat partagée par l'ensemble des communes, dont le périmètre a peu à peu évolué jusqu'à celui de Toulouse Métropole en 2014. L'animation et le pilotage de cette politique sont conduits par Toulouse Métropole, en étroite collaboration avec les communes, seule ou en lien avec l'Etat.

Le dernier PLH approuvé venant à son terme au 31/12/2015 avait été prorogé et modifié dans l'attente de l'entrée en vigueur du premier PLUi-H, approuvé en 2019, qui avait permis d'intégrer le PLH au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Son annulation par le Tribunal Administratif de Toulouse en 2021, a entraîné l'annulation de son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) valant PLH, sans retour possible au PLH antérieur, lequel n'était plus prorogeable. Dans l'attente d'un nouveau PLUi-H et pour maintenir l'ambition métropolitaine sur l'habitat, Toulouse Métropole a adopté un Pacte métropolitain pour l'habitat le 14 octobre 2021.

En dépit de cette situation qui a fragilisé les conditions de pilotage de la politique métropolitaine de l'habitat, depuis la création de Toulouse Métropole en 2014, l'intégration de la politique sociale du logement dans la politique de l'habitat (transfert des compétences FSL, gens du voyage, mise en place de la Conférence intercommunale du logement...) et de la politique métropolitaine de l'habitat au PLU intercommunal ont enrichi et renforcé la dimension intégratrice de cette politique publique.

De plus, le rôle et les responsabilités de Toulouse Métropole dans la politique locale de l'habitat et du logement se sont accrus avec des compétences élargies : une implication croissante dans les politiques de renouvellement urbain et les politiques sociales du logement (attribution des logements sociaux, lutte contre le sans abris...) et l'exercice, depuis 2005, de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah en faveur de la production de logements sociaux, de places d'hébergement, de logements en accession sociale à la propriété et de la réhabilitation des logements privés.

La profonde crise du logement que traverse la France, à laquelle l'agglomération de Toulouse n'échappe pas, les enjeux de plus en plus complexes et interdépendants auxquels cette politique doit apporter des solutions, ont considérablement renforcé la nécessité d'améliorer l'organisation de la gouvernance de la politique métropolitaine de l'habitat et du logement.

C'est un domaine dans lesquels les compétences sont partagées et où la réussite de l'action publique dépend de sa capacité à mobiliser et accompagner efficacement l'action de nombreux acteurs (institutions publiques, financeurs, opérateurs, associations ...). En particulier, le pilotage de la politique métropolitaine de l'habitat se mène en co-construction permanente avec chacune des communes et passe par un accompagnement très régulier des communes dans la mise en œuvre de leur feuille de route communale.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Renforcer la capacité d'un pilotage affirmé et reconnu par Toulouse Métropole de la politique métropolitaine de l'habitat et du logement au service de la réussite de cette politique.
- Veiller à l'articulation entre les instances du PLUi-H et l'ensemble des lieux de pilotage thématiques (CIL, Comité responsable du PDALHPD, du NPNRU, du Contrat de Ville, de la Maison de l'Énergie...) et territoriaux (comités de pilotage des dispositifs territoriaux...) de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et du logement.
- Assurer un rôle d'ensembliser des politiques locales de l'habitat en organisant des temps de rencontre et de débat avec les acteurs institutionnels et locaux autour des grandes thématiques structurantes du PLUi-H et de son POA pour l'habitat.
- Poursuivre l'accompagnement des communes à la mise en œuvre de leur feuille de route et du programme d'action sur leur territoire, particulièrement les plus petites communes qui ne disposent pas de services dédiés.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

### **Mettre en place et animer une Conférence métropolitaine de l'habitat, chargée de :**

- Piloter la mise en œuvre du POA pour l'habitat
- Renforcer le lien et la transversalité entre les instances de pilotage thématiques et territoriales qui interviennent sur l'habitat et ont fortement évolué ces dernières années :
  - Les instances de pilotage du PLUi-H (comité de pilotage, séminaire réunissant l'ensemble des maires, groupe de travail technique avec les services techniques des communes) ont pris le relais du comité de pilotage du PLUi-H, et sont les lieux de dialogue entre Toulouse métropole et les communes ;
  - Les instances de pilotage de la politique des attributions des logements sociaux : Conférence intercommunale du logement (CIL) et instances liées, notamment commission de coordination des attributions et commissions inter-bailleurs ;
  - Les instances de coordination entre Toulouse Métropole et l'État pour le suivi de la délégation des aides à la pierre : commission locale pour l'amélioration de l'habitat (CLAH), bilatérales DDT31 – Direction Habitat Opérations Foncières de Toulouse Métropole (DHOF), instances animées par la DREAL ;
  - Les instances de pilotage de la stratégie foncière : COSUI stratégie foncière ;
  - Les instances de travail avec les opérateurs de la production du logement : Comité de suivi du logement social, Groupe de travail avec les professionnels de l'immobilier (GTPI) ;
  - Les instances de pilotage des dispositifs d'action sur le parc privé : Programme d'intérêt général (PIG), Plan initiative Copropriétés, instances de pilotage de la Maison de l'énergie ;
  - Les instances de pilotage des dispositifs de renouvellement urbain (revue de projets ANRU, Comité de pilotage du contrat de ville et Comité de pilotage renouvellement urbain...) ;
  - Les instances de pilotage des politiques sociales du logement : instances du plan Logement d'Abord, Comité de pilotage gens du voyage...
- D'organiser le débat métropolitain sur les questions d'habitat et de foncier et les sujets liés (mobilités, climat, évolutions socio-démographiques...) de manière à nourrir la réflexion collective et à faire vivre les synergies entre acteurs. Cette conférence permettra ainsi de partager :
  - Le bilan annuel de la politique métropolitaine de l'habitat,
  - Les études et analyses issues de l'observatoire habitat foncier.

**Poursuivre l'appui technique aux communes** dans la mise en œuvre de la feuille de route communale sur leur territoire, dans la continuité de ce qui a été engagé dans le précédent PLH. Cet accompagnement est particulièrement marqué pour le suivi de la production des logements sociaux. Toulouse Métropole, en tant que délégataire des aides à la pierre, conduit un travail de suivi de la programmation et accompagne chaque commune dans sa production de logements sociaux ainsi que dans l'atteinte des objectifs SRU assignés par l'État. A cet égard, le travail d'accompagnement est renforcé auprès des communes en fort retard SRU, grâce notamment à la mise en œuvre sur ces communes d'une stratégie foncière dédiée à l'habitat adaptée.

Organiser, avec le soutien des services de l'Etat, **une mise en place de la délégation de gestion des aides à la pierre de type 3** intégrant aux services de Toulouse Métropole l'instruction et la gestion financière de la délégation ;

Etudier l'opportunité d'une prise en charge par Toulouse Métropole de la **compétence d'Autorité Organisatrice de l'Habitat** en fonction de l'évolution du contexte réglementaire national.

## MOYENS FINANCIERS AFFECTÉS AU PROGRAMME D'ACTION

### Budget prévisionnel affecté par Toulouse Métropole à la mise en œuvre de la politique métropolitaine de l'habitat pour la période 2024 – 2026

(hors comptabilisation des ETP mobilisés par Toulouse Métropole en interne)

	Budget prévisionnel d'investissement 2024 – 2026 (en M€)	Budget prévisionnel de fonctionnement 2024 – 2026 (en M€)
Stratégie foncière – volet habitat	8	
Rénovation des logements privés	39,7	
Réhabilitation des logements locatifs sociaux hors NPNRU	9	
Démolition, réhabilitation, résidentialisation de logements sociaux, relogements dans le cadre du NPNRU	14,5	0,186
Production de logements locatifs sociaux, dont reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU	57	
Accueil et habitat des gens du voyage	5,7	5,475
Fonds de solidarité logement (FSL) : prêts et subventions aux personnes, mesures d'accompagnement social, subventions aux associations et intermédiation locative	4,2	12,045
Animation, formation, conseil, observation		1
<b>Total Toulouse Métropole 2024 – 2026 = 156,81 M€</b>	<b>138,1</b>	<b>18,706</b>
soit 52,27 M€ par an	soit 46,03 M€ par an	soit 6,24 M€ par an

## PARTENAIRES

---

Communes, Etat, Département, Région, USH, CDC, associations, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs et aménageurs, fédérations professionnelles regroupant les acteurs de l'habitat et du logement, représentants des usagers, prestataires, AUAT, monde de la recherche.

## CONTEXTE

---

Le pilotage du volet habitat du PLUi-H et l'adaptation du plan d'action en continu sont essentiels pour rester réactifs aux transformations sociales, sociétales, économiques, à leurs répercussions sur les marchés locaux de l'habitat et du foncier, aux évolutions du contexte réglementaire national, et plus largement à tous les facteurs qui impactent, l'offre, les besoins et la capacité d'action locale.

Depuis son premier Programme Local de l'Habitat, Toulouse Métropole a développé des dispositifs d'observation riches et performants qui permettent de mesurer et de suivre la situation et les évolutions de l'habitat et du marché de l'immobilier, les évolutions démographiques et sociales.

Ces dispositifs d'observation sont :

- Soit conduits directement par les services de Toulouse Métropole,
- Soit confiés à l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT),
- Soit établis par des acteurs spécialisés, locaux (ADIL, SIAO, ATLAS...) et nationaux.

Ils permettent à Toulouse Métropole d'alimenter la connaissance et de guider ainsi l'action publique et, à cet effet, de réaliser des bilans réguliers de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du logement, restitués dans le cadre des instances métropolitaines (commission habitat, conseil de métropole), mais aussi dans le cadre des instances thématiques comme la Conférence intercommunale du logement, le Comité de suivi du logement social, les instances de pilotage de la politique de la ville, des dispositifs de rénovation de l'habitat privé...

La raréfaction du foncier urbanisable devient un facteur déterminant de la politique de l'habitat et oblige à renforcer l'observation du déjà là et de son potentiel, et de mieux coupler observatoire foncier et observatoire de l'habitat.

Avec la nouvelle élaboration du PLUi-H dans le cadre de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'ambition de sobriété foncière qu'il porte, avec la mise en place de la stratégie foncière métropolitaine, Toulouse métropole a décidé de renforcer l'organisation, la production de données, leur valorisation et leur partage par la mise en place d'un Observatoire Habitat Foncier au service du suivi-évaluation :

- De l'objectif de sobriété foncière porté par le PLUi-H,
- De la politique métropolitaine de l'habitat inscrite dans le POA pour l'habitat du PLUi-H,
- De la stratégie et de l'action foncière,
- De la politique métropolitaine de préservation et de valorisation des ressources du territoire.

L'étude de densification des espaces déjà urbanisés menée dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-H et actualisée avec le millésime 2022 de l'OCSGE a permis de constituer à la fois une méthode et une observation détaillée du potentiel foncier mobilisable dans les espaces urbanisés, des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ouverts ou non à l'urbanisation, des friches constructibles et des locaux vacants, qui ont conduit à calibrer le document d'urbanisme et qui constituent un « état zéro » de l'observation de l'occupation du sol pour le suivi et l'évaluation du PLUi-H.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

---

- Rendre lisible, accessible et partager l'information, aujourd'hui trop dispersée, sur l'habitat et le foncier.
- Assurer la visibilité des actions et la bonne compréhension par les acteurs et les habitants des actions menées dans le cadre du POA pour l'habitat du PLUi-H et de la stratégie foncière métropolitaine.
- Coordonner la collecte et l'exploitation des données, la production d'analyses et d'études et la valorisation de l'observation.
- Actualiser régulièrement le diagnostic de la situation en appui à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et de la politique foncière.
- Produire, exploiter et valoriser les données nécessaires au suivi et à l'évaluation obligatoire à 3 ans et à 6 ans de l'avancement et des résultats du programme d'actions du POA pour l'Habitat du PLUi-H et des objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi-H.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

---

### Méthode de travail

- Faire aboutir l'état des lieux de l'existant et définir les rôles de chacun, les axes d'observation à adapter ou renforcer au regard du diagnostic, en prenant en compte à la fois les besoins d'observation et d'évaluation pour mener les politiques métropolitaines de l'habitat et du foncier, et la réponse aux obligations légales (décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif au contenu des observatoires Habitat-Foncier).
- Structurer la mission d'observation et l'organisation des moyens :
  - Mettre en place et faire vivre les instances de pilotage et d'animation politiques et techniques
    - › La Conférence métropolitaine de l'habitat à créer aura vocation à assurer le pilotage général de l'observatoire habitat-foncier.
    - › Le pilotage technique de l'observatoire sera assuré par la DHOF, en étroite coopération avec les autres directions concernées (DU, DSTPU, DSCS, DEE,...) et l'AUAT.
    - › Dans un objectif de mutualisation des moyens, de complémentarité et de pertinence des échelles d'appréhension des phénomènes, l'observatoire habitat-foncier sera articulé avec l'observatoire partenarial de l'habitat et l'observatoire foncier animés par l'AUAT.
  - Organiser la coordination, la production et la valorisation de celle-ci entre :
    - › Les données et études menées en régie par Toulouse Métropole,
    - › Les données et études confiées à l'AUAT,
    - › Les données et études menées par d'autres partenaires (ADIL31, SIAO, ATLAS, Observatoire départemental de l'habitat, monde de la recherche, etc.)
  - Développer les partenariats et les collaborations avec les acteurs de l'habitat, du foncier et le monde de la recherche.
  - Poursuivre et développer les publications régulières : tableaux de bord, études...

## Thèmes d'observation

L'objectif est d'enrichir et de mieux valoriser les observations déjà menées, à l'aune des résultats de l'état des lieux et de l'analyse de l'existant.

L'observatoire s'attachera en particulier à renseigner et suivre :

- Les indicateurs identifiés dans chaque fiche action du présent programme d'actions,
- Le foncier mobilisable au service des politiques métropolitaines (habitat, économie, équipements, infrastructures),
- La consommation de ce foncier, et notamment la consommation d'ENAF, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière portés par le PLUi-H.

Pour certains thèmes d'actualité d'ores et déjà identifiés des investigations spécifiques devront être menées pour approfondir le diagnostic et guider les choix à venir :

- L'état énergétique et thermique du parc de logements existants,
- L'évolution des parcours résidentiels des ménages et notamment des familles,
- L'évolution des prix de l'immobilier et du foncier, en particulier les prix pratiqués dans le cadre de VEFA entre opérateurs privés et organismes HLM,
- L'évolution des loyers et de l'offre proposée dans le parc locatif privé, en location à l'année et en location de courte durée, au regard des capacités financières des ménages qui cherchent à se loger...

## PARTENAIRES

---

Communes, Etat, Département, Région, USH, CDC, AUAT, ATLAS, ADIL, SIAO, associations, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs et aménageurs, fédérations professionnelles regroupant les acteurs de l'habitat et du logement, représentants des usagers, prestataires, monde de la recherche...



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