



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales





# SOMMAIRE

---

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





## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B1 - Aigrefeuille



# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

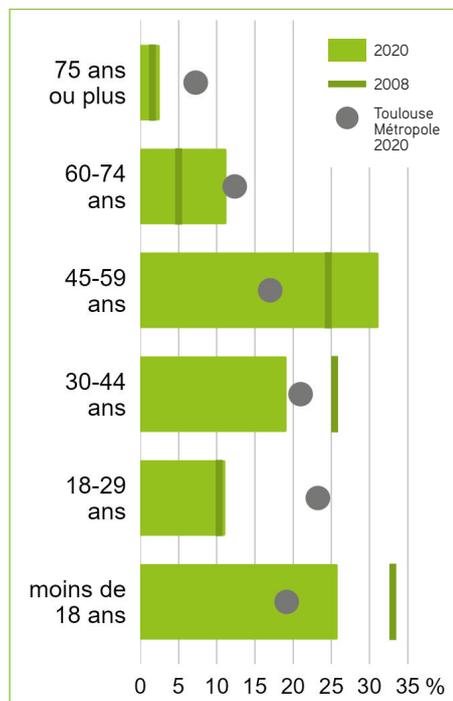
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



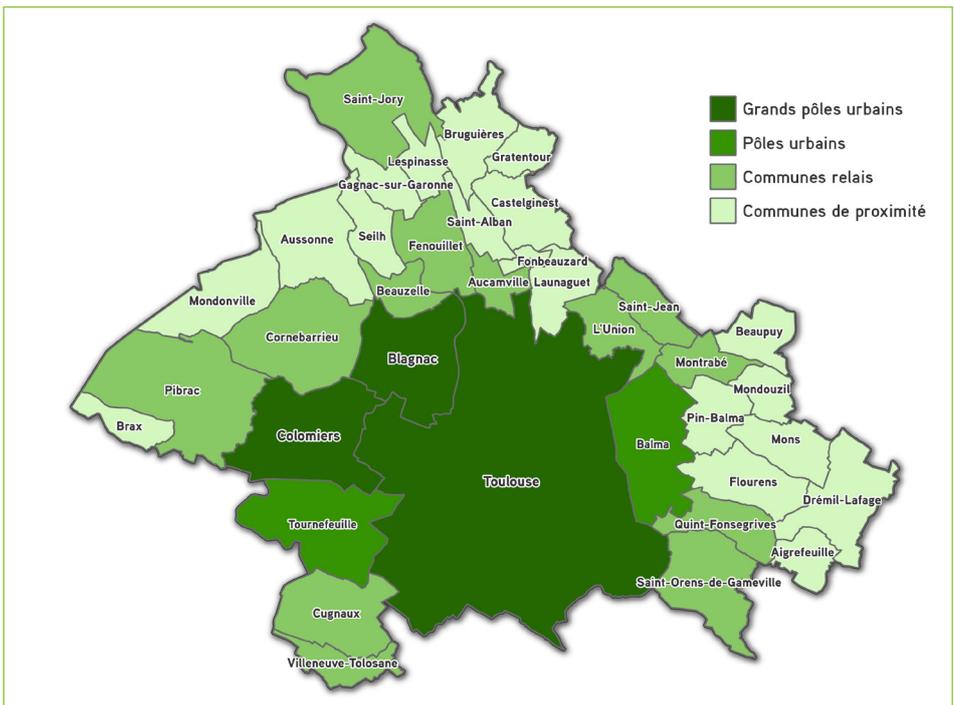
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Aigrefeuille

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

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune d'Aigrefeuille présente un parc de logements récent, essentiellement pavillonnaire et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration sont réalisés spontanément par les propriétaires. Un parc de logements des années 1990 reste, néanmoins, à améliorer.

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

9 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

### Dynamique de construction

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

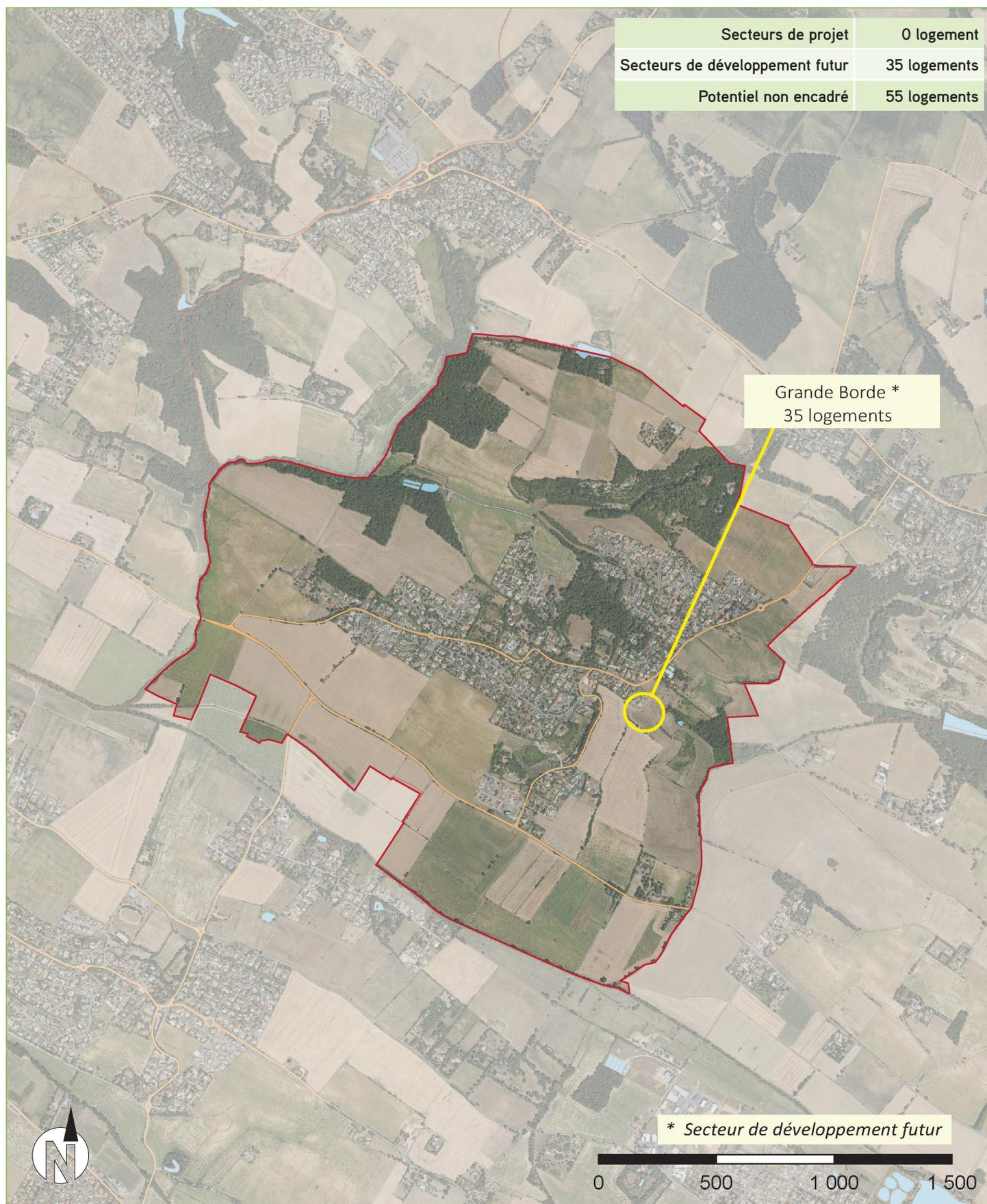
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	10 % minimum
Logements abordables	Pas de préconisation
Logements libres	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

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

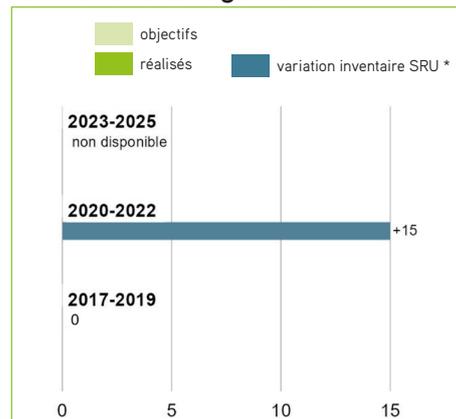
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

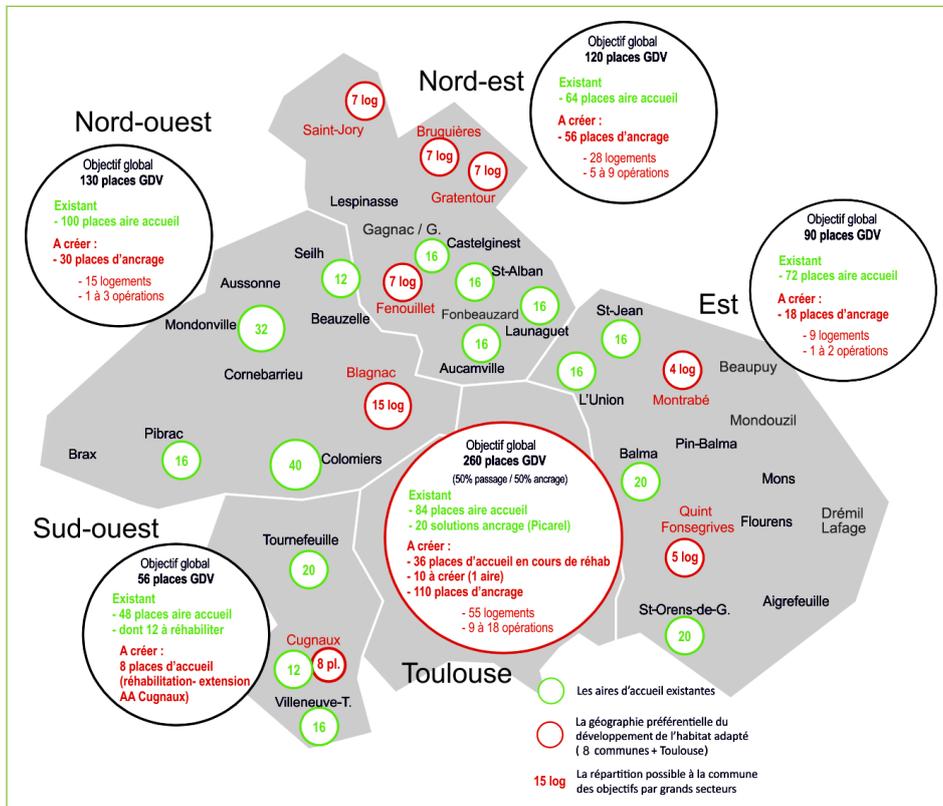
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# AIGREFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B2 - Aucamville



# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

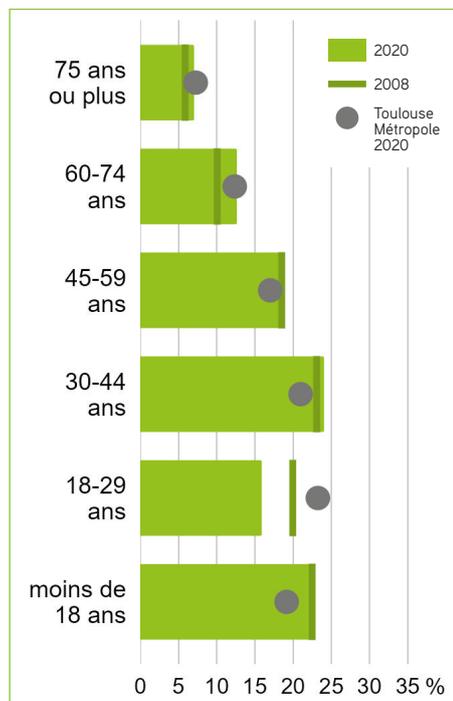
Dynamique démographique	Aucamville	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	9 245	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	2,2 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	22 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	16 %	23 %
Population de 75 ans et plus	7 %	7 %

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

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



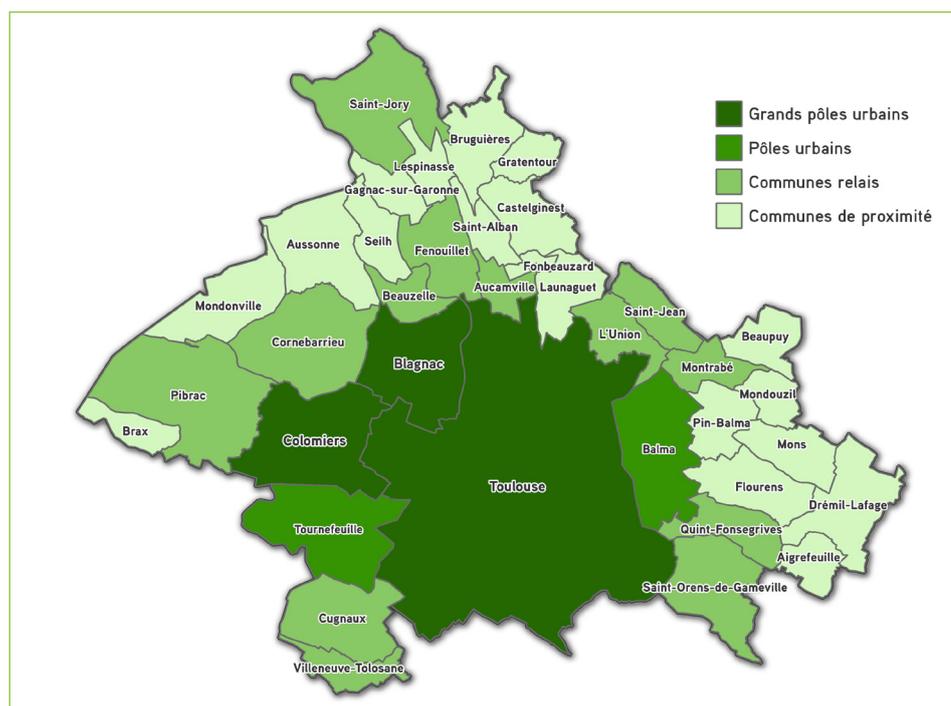
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Aucamville

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la commune d'Aucamville dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population, répartis sur un territoire communal en grande partie urbanisé. Dans une situation d'imbrication urbaine avec les communes voisines dont Toulouse, son développement implique une mise en cohérence avec celui de ces communes limitrophes.

La commune est desservie principalement par la route de Fronton et la M820. En 2021, un pacte urbain a été décliné autour de la mise en service du Linéo 10 et a identifié des lieux préférentiels d'accueil démographique, dont le centre-ville, que la commune souhaite intensifier et agrandir dans un cadre de vie apaisé.

# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

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

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

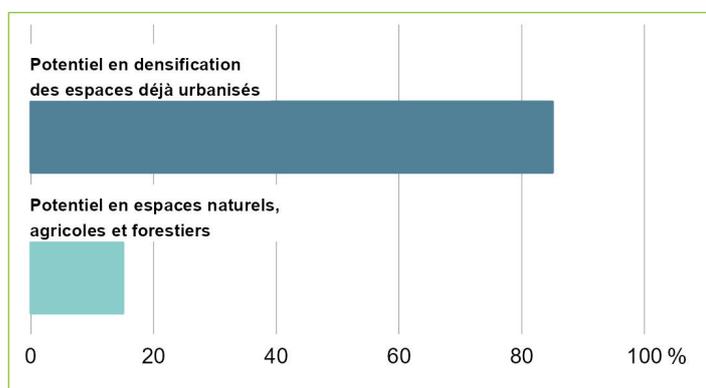
# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

### Dynamique de construction

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

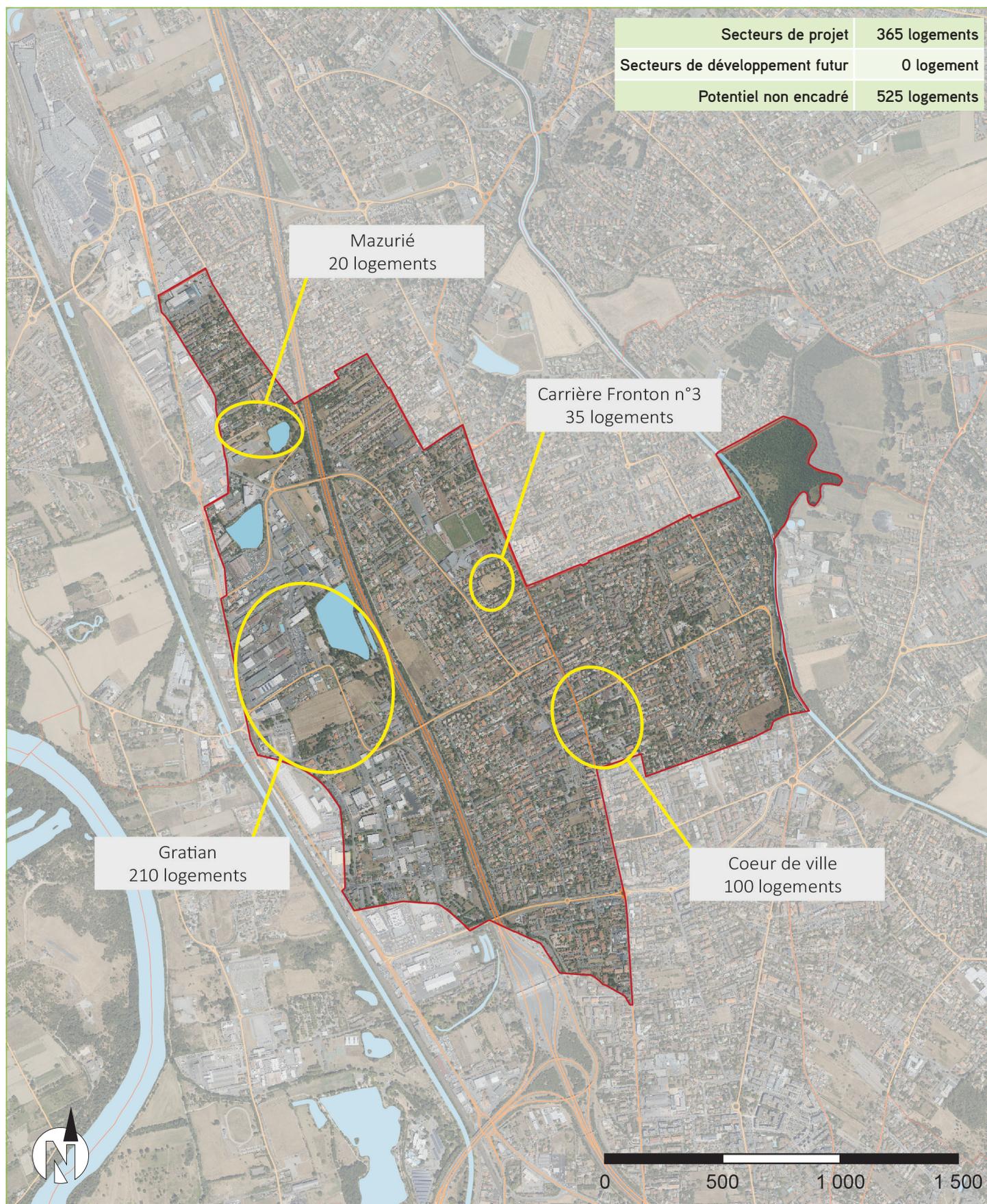
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Aucamville	%	surface
T1	20	30 m <sup>2</sup> min
T2		54 m <sup>2</sup> min
T3	40	72 m <sup>2</sup> min
T4	40	90 m <sup>2</sup> min
T5 et plus		105 m <sup>2</sup> min

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

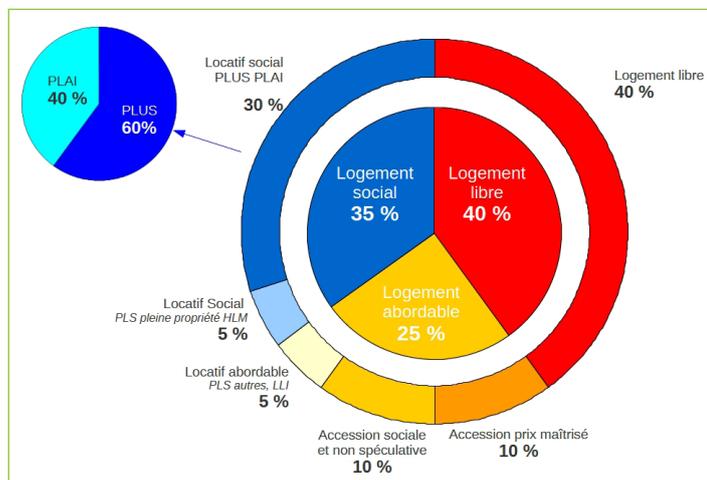


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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

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

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

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

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

### Situation SRU

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

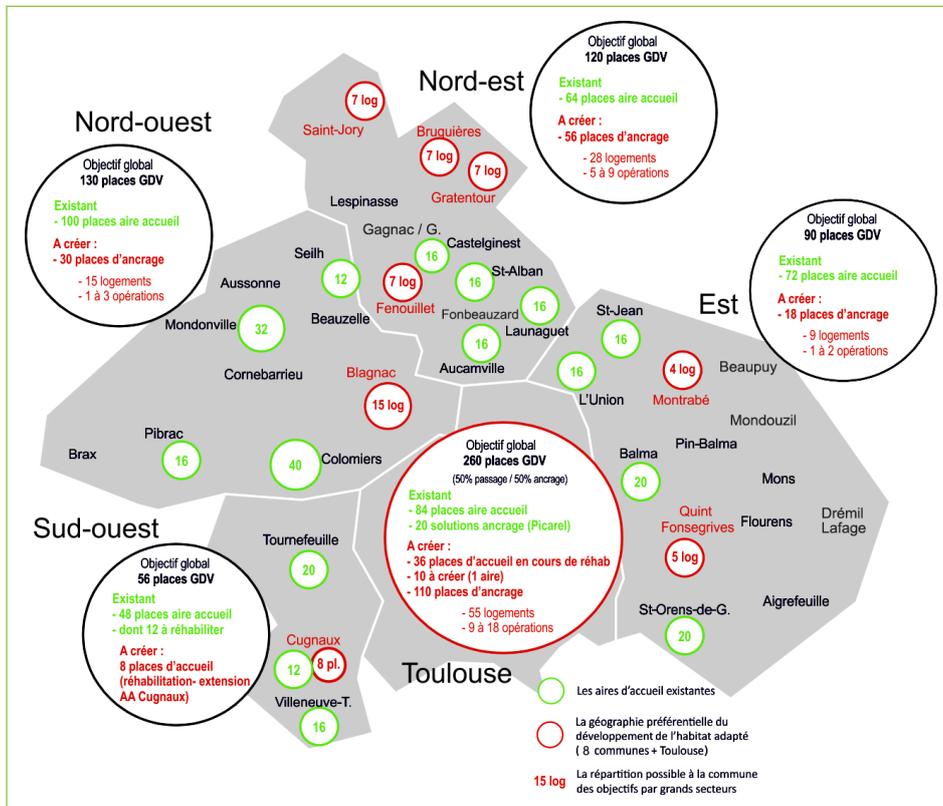
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# AUCAMVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B3 - Aussonne



# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

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

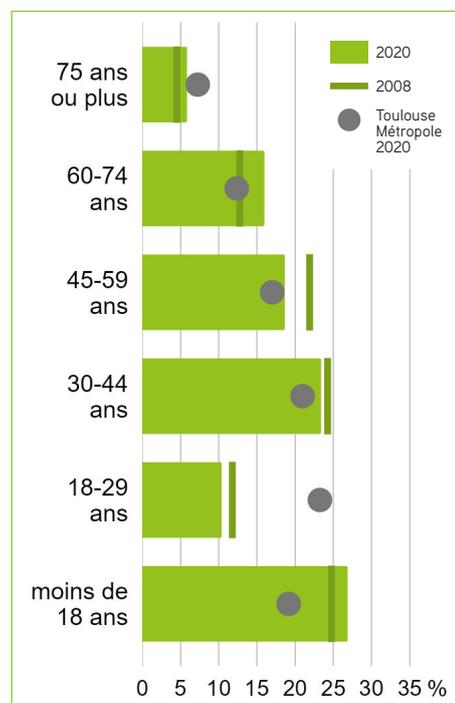
### Caractéristiques des ménages

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

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

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

### Classes d'âge des habitants



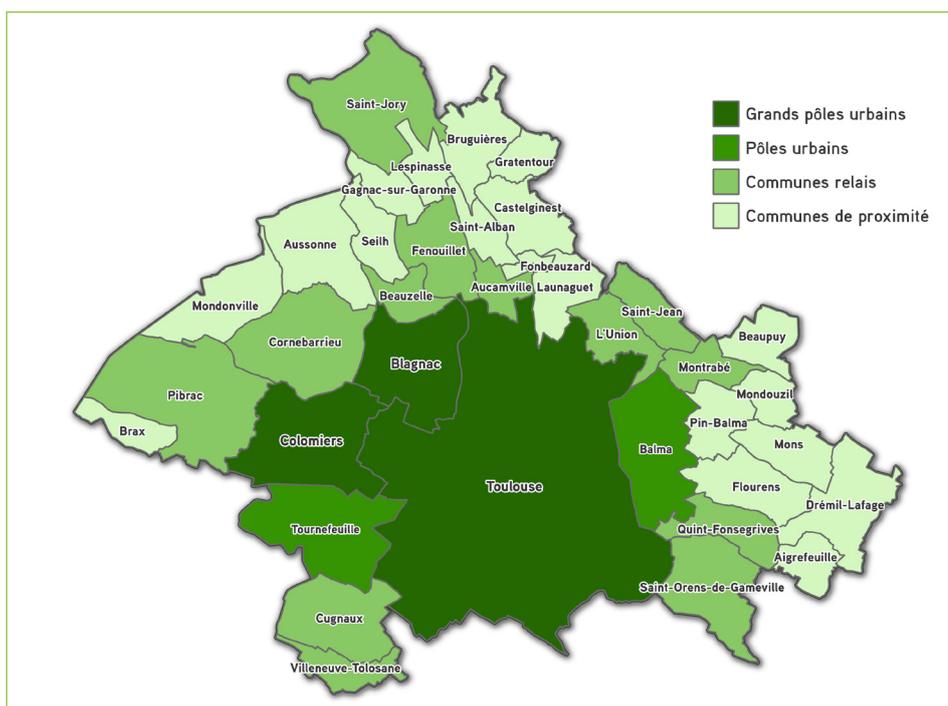
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Aussonne

Située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, au sein du pôle d'activités aéronautique de l'ouest toulousain, l'accessibilité routière d'Aussonne est assurée par des voies très fréquentées, la M65 en nord-sud, les RD1C et RD64 en est-ouest et la M924 sur sa partie sud en liaison avec le parc des expositions métropolitaines MEETT. Elle est desservie par la ligne de bus 71, connectée à la ligne T1 du tramway. Le MEETT, implanté sur la commune, est directement accessible par le tramway.

Les espaces agricoles occupent une part prépondérante du territoire en le ceinturant.

Le PEB de l'aéroport Toulouse Blagnac et le PPRI de l'Aussonnelle grèvent une partie conséquente des tissus urbains, ce qui confère à la commune un faible potentiel d'urbanisation dans les tissus constitués.

# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

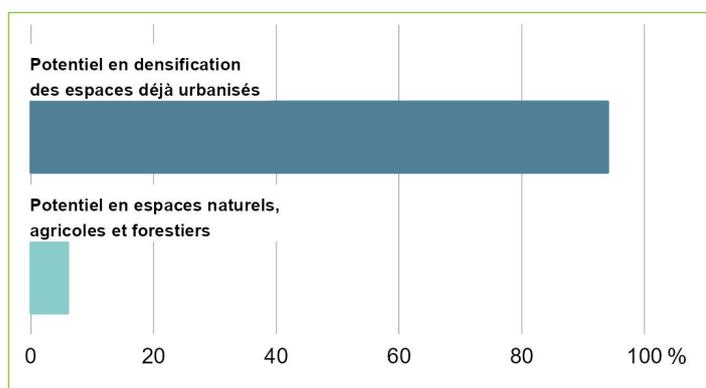
# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

### Dynamique de construction

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

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

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

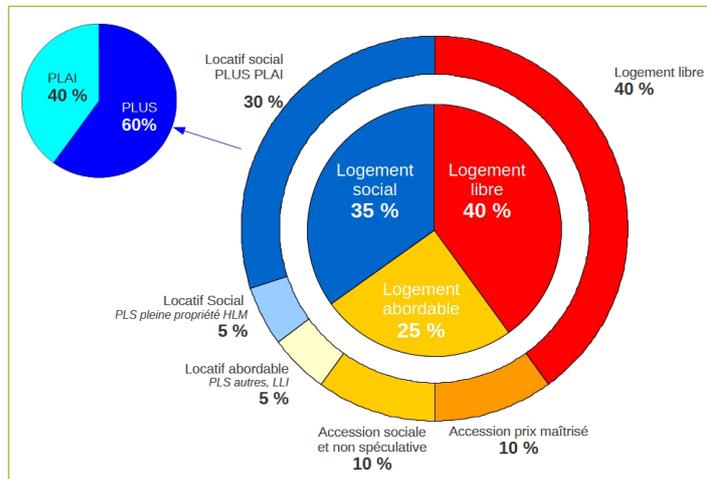


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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

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

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

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

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

### Situation SRU

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

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

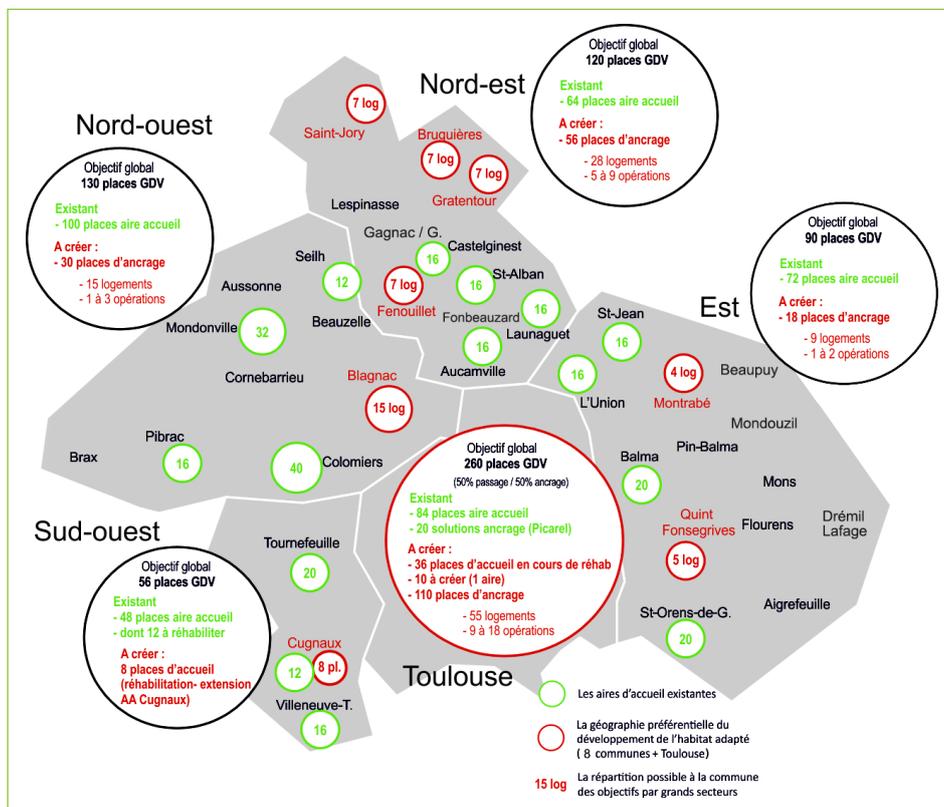
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# AUSSONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B4 - Balma



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

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

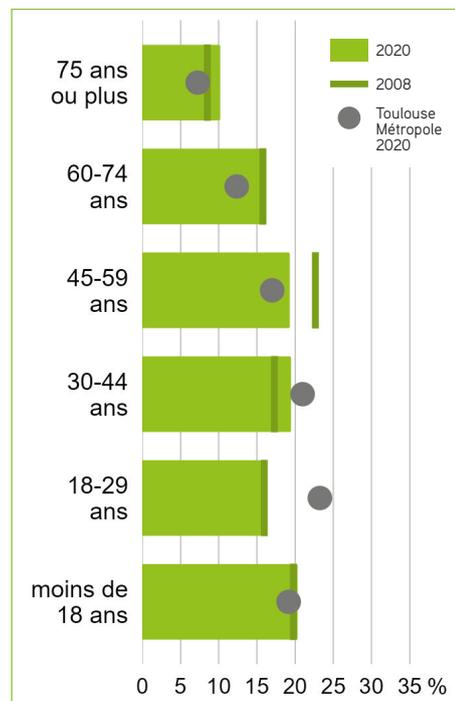
### Caractéristiques des ménages

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

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

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

### Classes d'âge des habitants



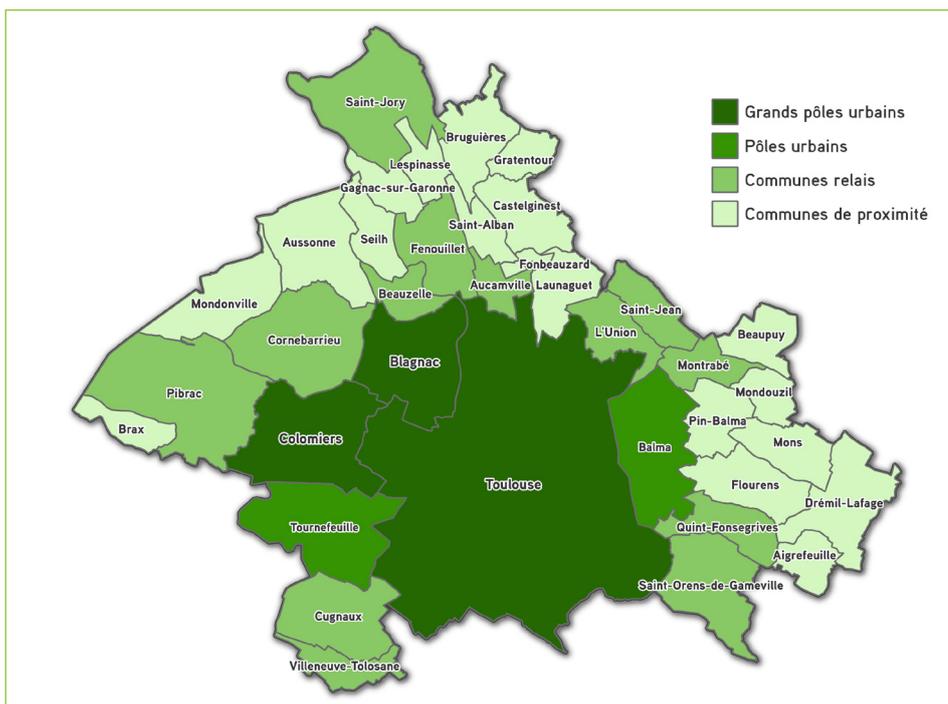
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Balma

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

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

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

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

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

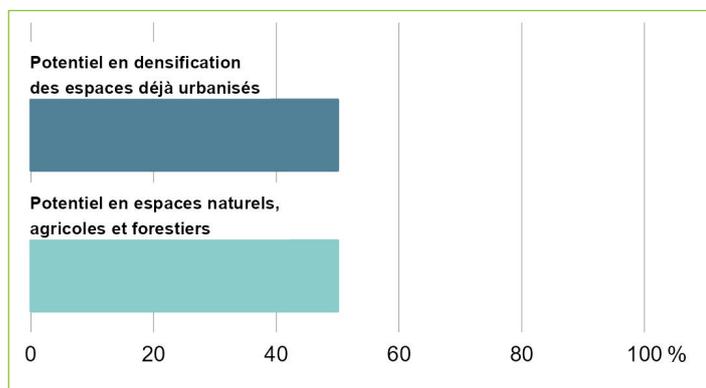
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

### Dynamique de construction

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

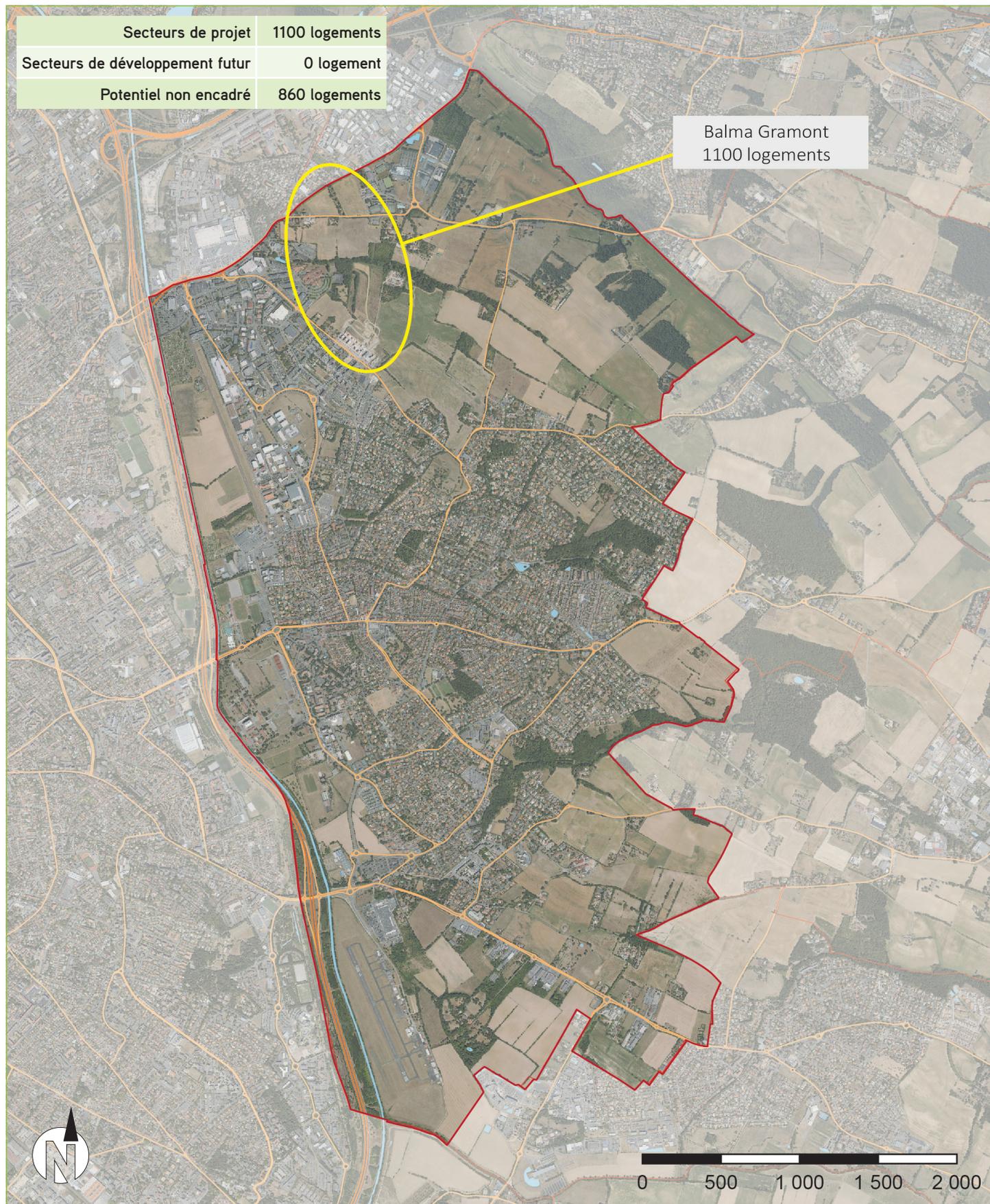
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Balma	%	surface
T1	pas de préconisation	35 à 40 m <sup>2</sup> min
T2		45 à 55 m <sup>2</sup> min
T3		60 à 75 m <sup>2</sup> min
T4		80 à 90 m <sup>2</sup> min
T5 et plus		95 m <sup>2</sup> min

Source : Toulouse Métropole 2023.

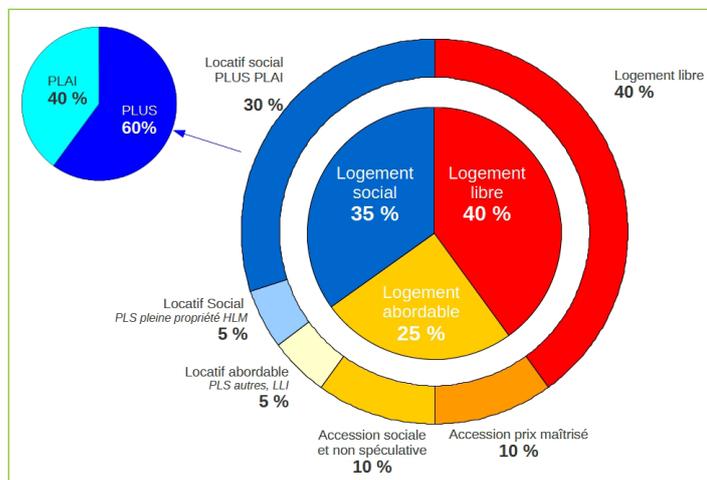
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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

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

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

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

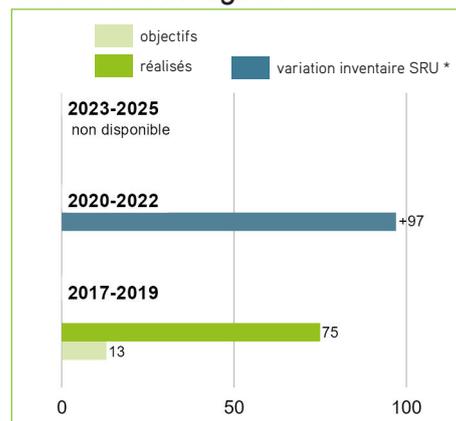
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

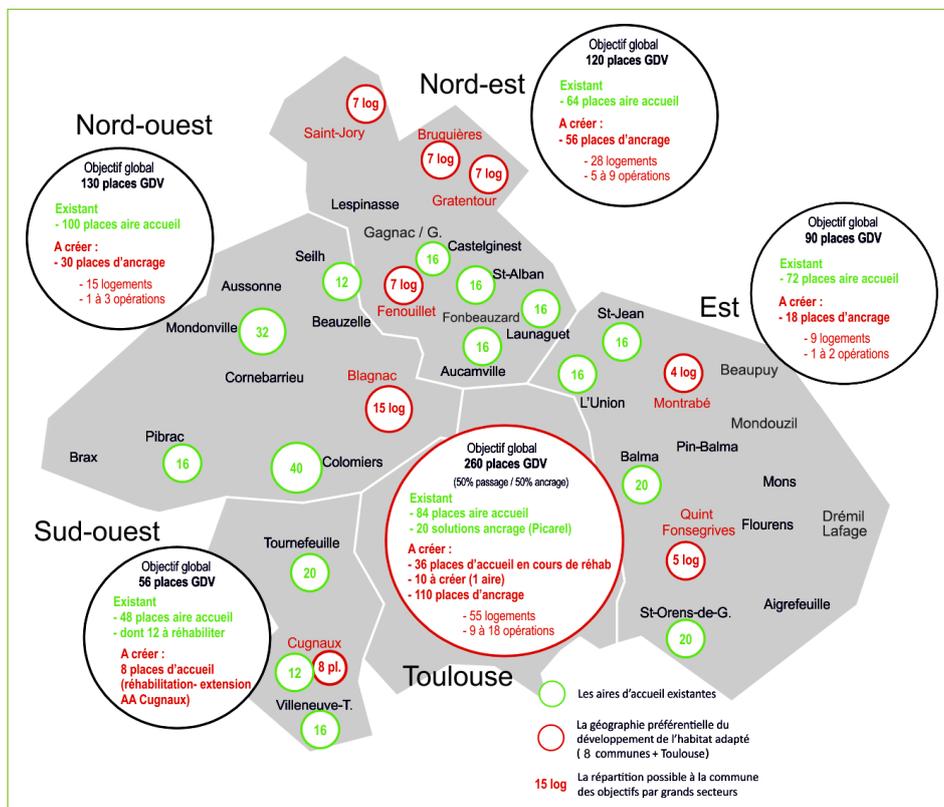
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B5 - Beaupuy



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

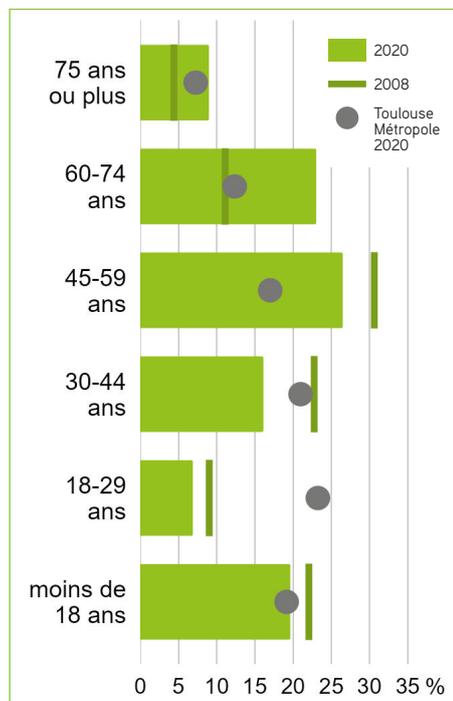
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



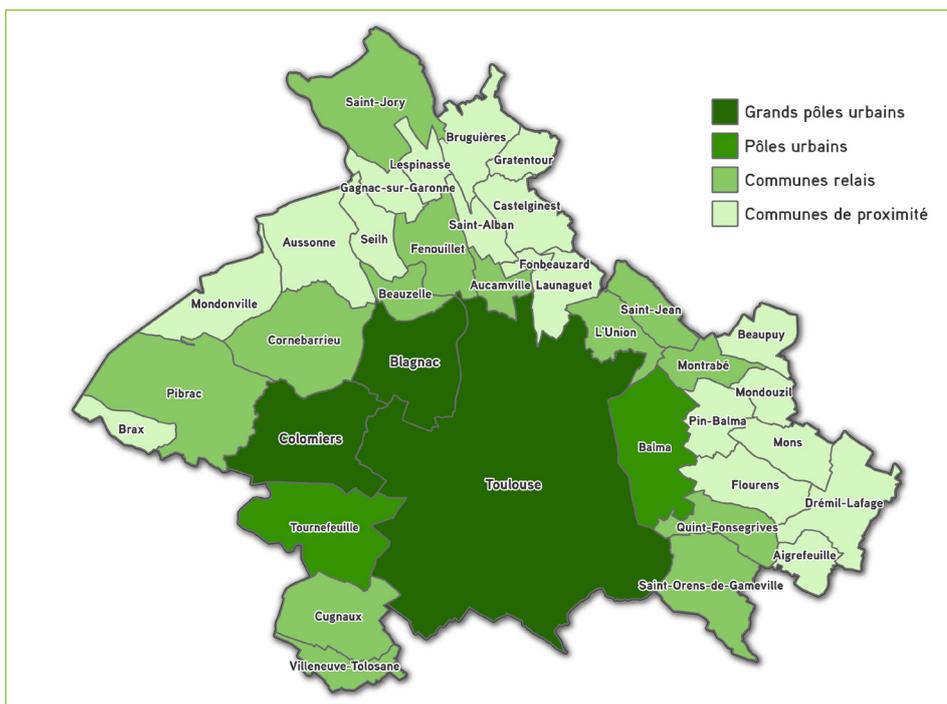
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Beaupuy

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

La commune envisage un développement urbain modéré en renforçant sa centralité et en requalifiant une partie de la zone d'activité en habitat.

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Beaupuy présente un parc de logements essentiellement pavillonnaire et globalement en bon état. Les dynamiques spontanées de rénovation des logements doivent être encouragées et les situations repérées d'habitat locatif privé dégradé traitées afin de renforcer l'attractivité du parc existant.

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

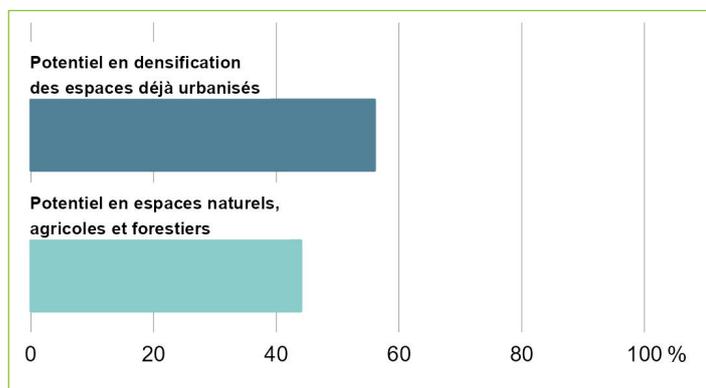
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

10 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Le parc de logements devrait être un peu diversifié en développant le parc locatif, privé et social, notamment l'offre de petits et de grands logements.

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

### Dynamique de construction

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

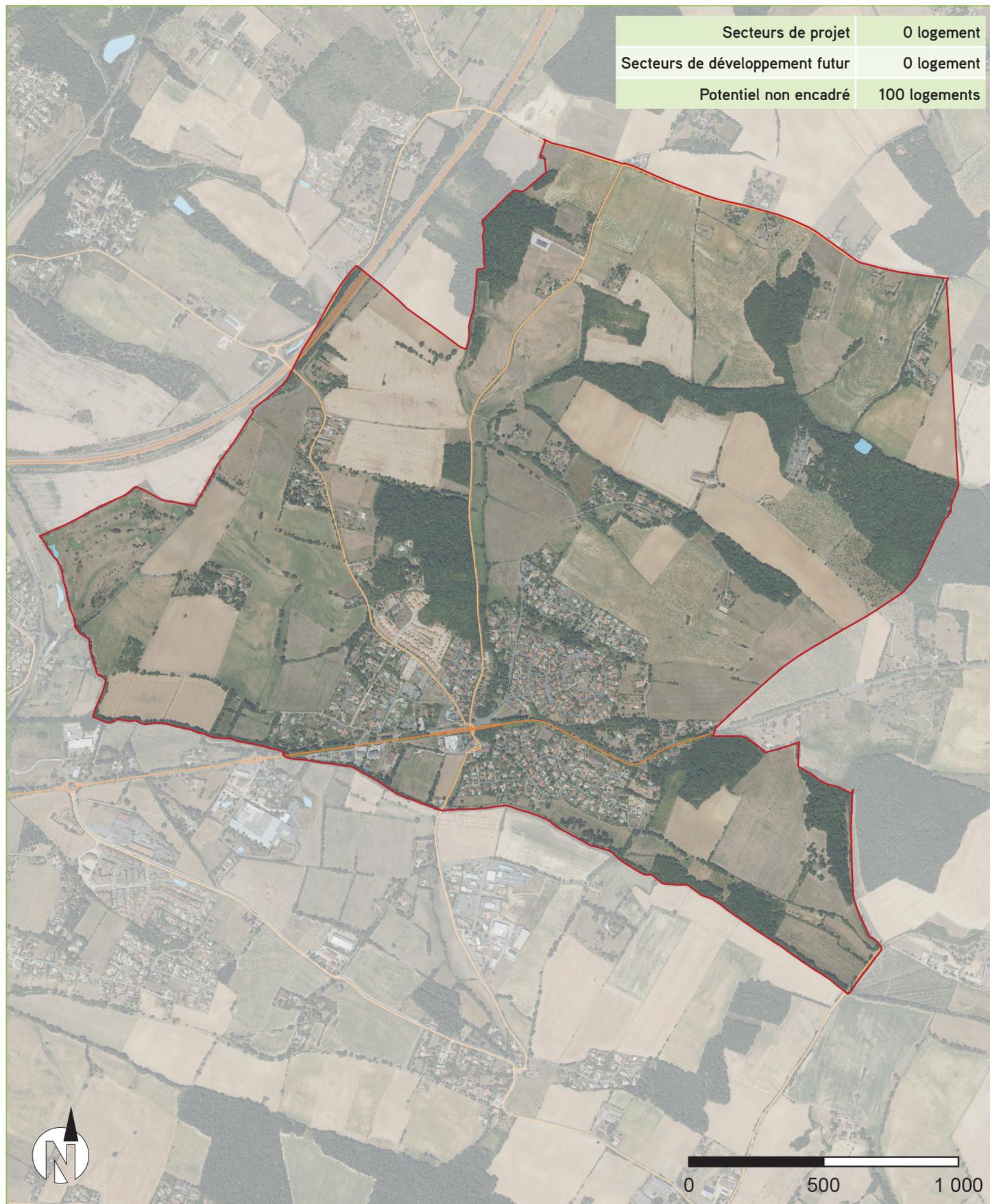
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	<b>10 % minimum</b>
Logements abordables	<b>Pas de préconisation</b>
Logements libres	<b>Pas de préconisation</b>

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Bien que non concernée par l'article 55 de la loi SRU, la commune de Beaupuy souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration progressive de logements locatifs sociaux. Dans cet objectif, la commune souhaite inscrire un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.

En complément de l'offre locative sociale, une offre locative intermédiaire, qui paraît correspondre également à un besoin, pourrait être davantage développée.

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

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

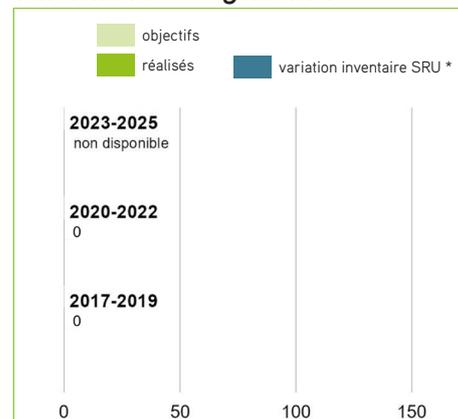
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

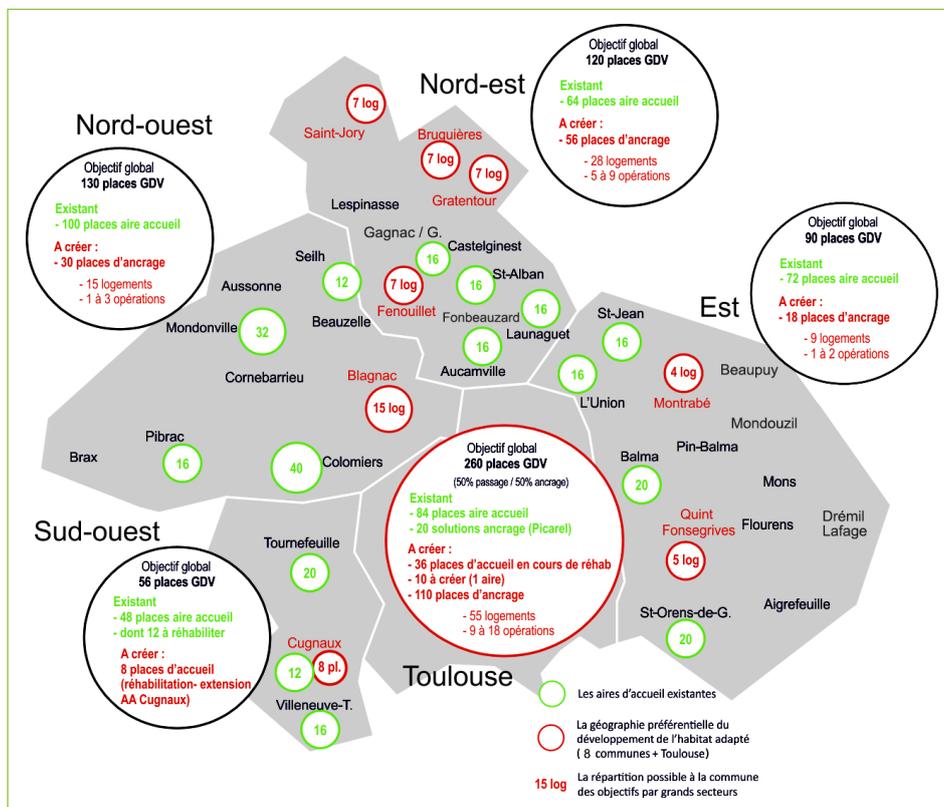
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B6 - Beauzelle



# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

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

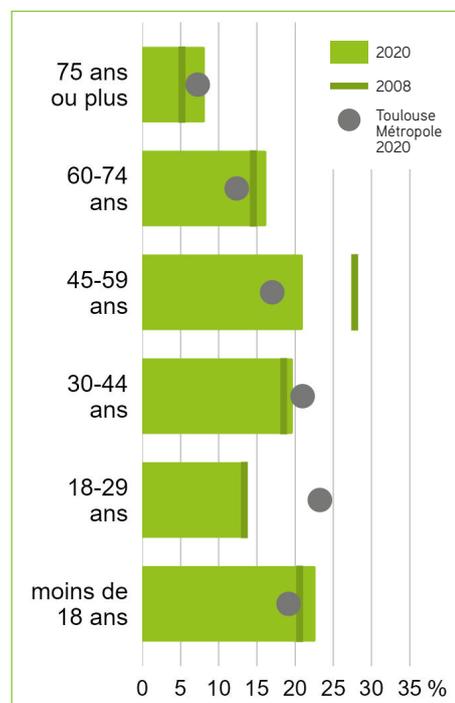
### Caractéristiques des ménages

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

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

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

### Classes d'âge des habitants



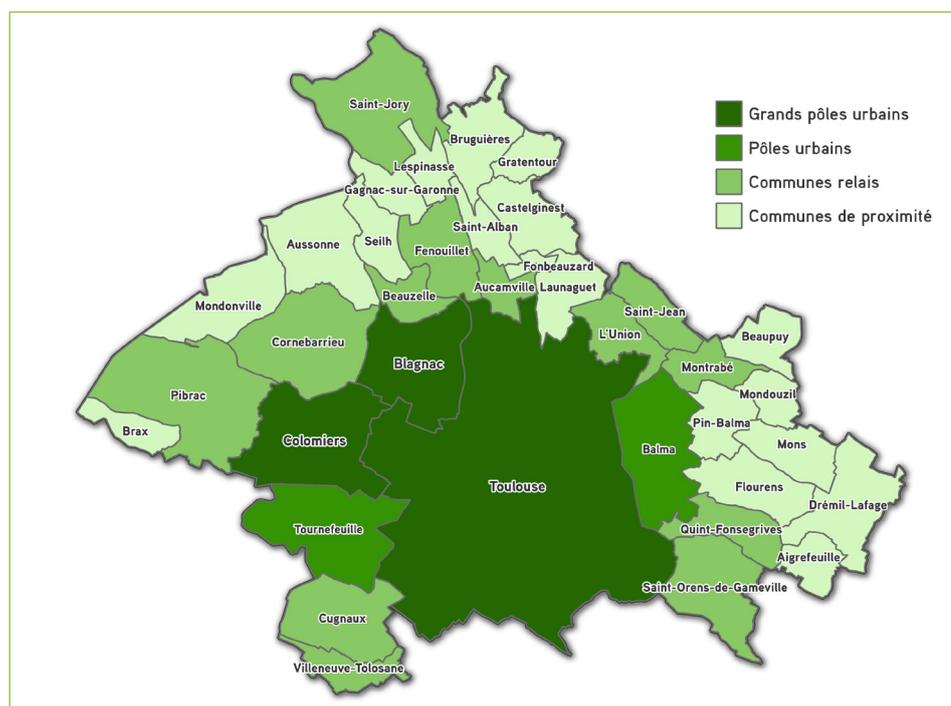
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Beauzelle

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

# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Beauzelle présente un parc de logements équilibré, majoritairement récent et de ce fait globalement en bon état.

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

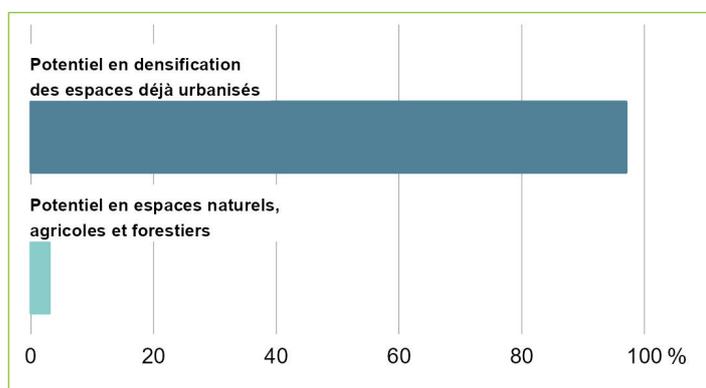
# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Après une période de développement rapide, la commune souhaite un rythme de développement beaucoup plus mesuré, qui permette de poursuivre le développement du parc locatif social, notamment en grands logements, et de l'accession sociale à la propriété, en favorisant le BRS.

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

### Dynamique de construction

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

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

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

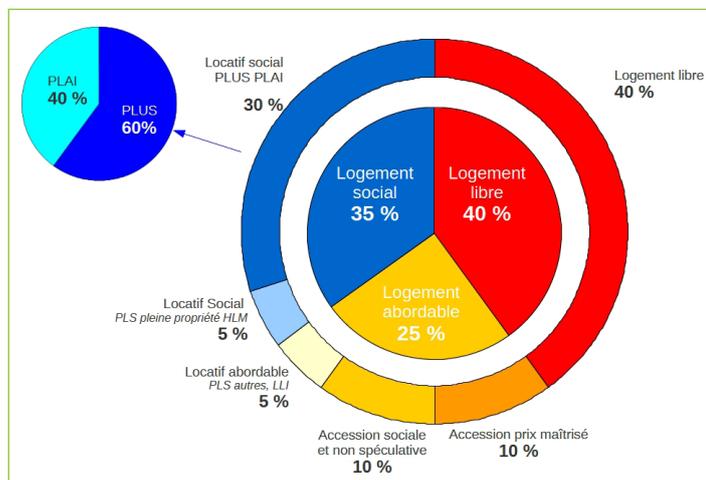


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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

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

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

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

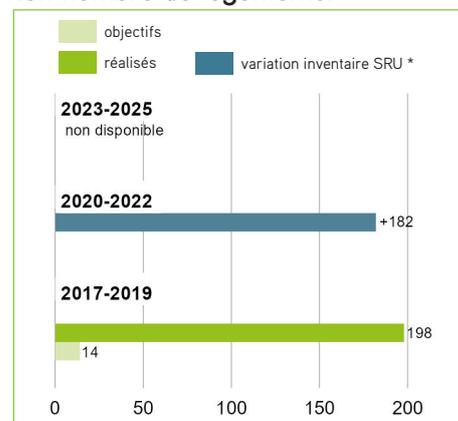
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

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

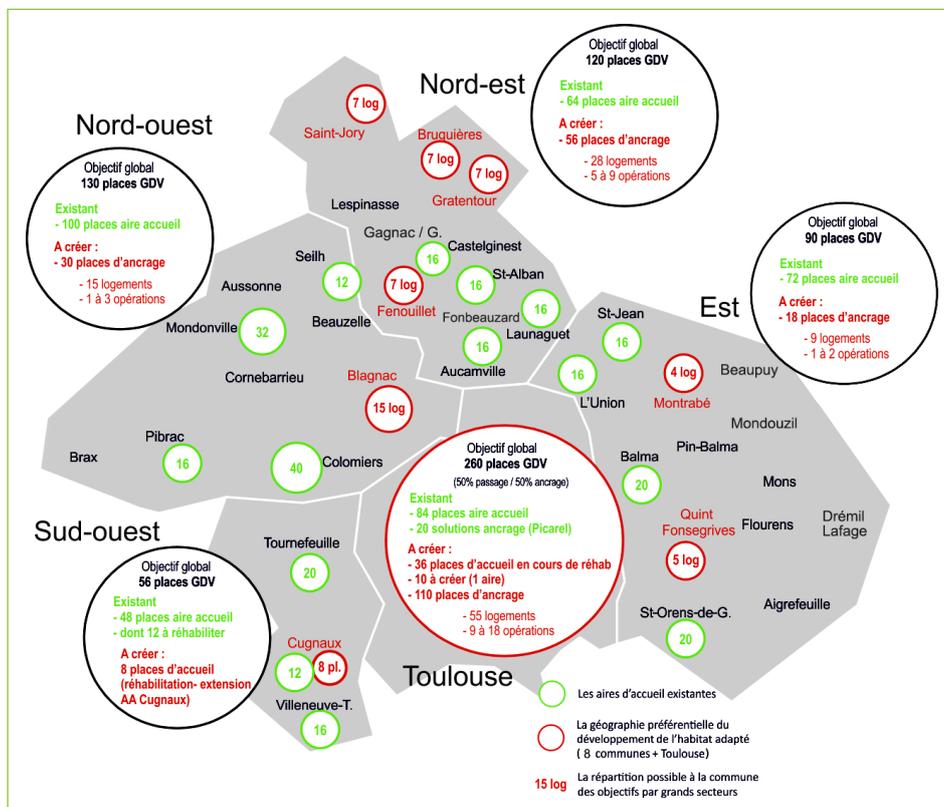
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Nord-ouest

Objectif global	130 places
Places existantes	100 places
Places à créer	30 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BEAUZELLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 8 logements ;

- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B7 - Blagnac



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

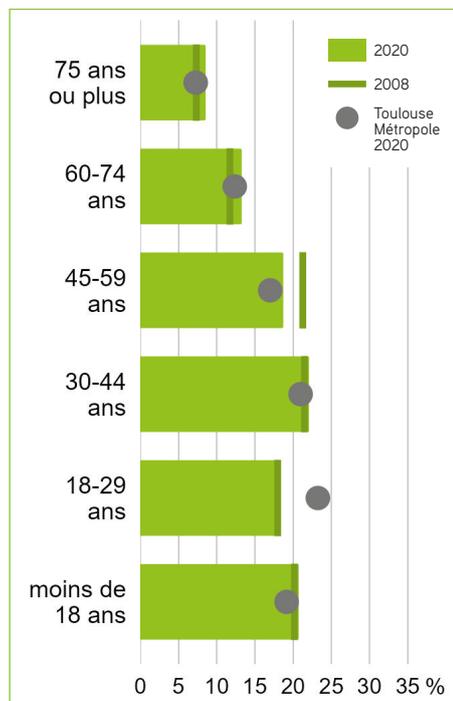
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



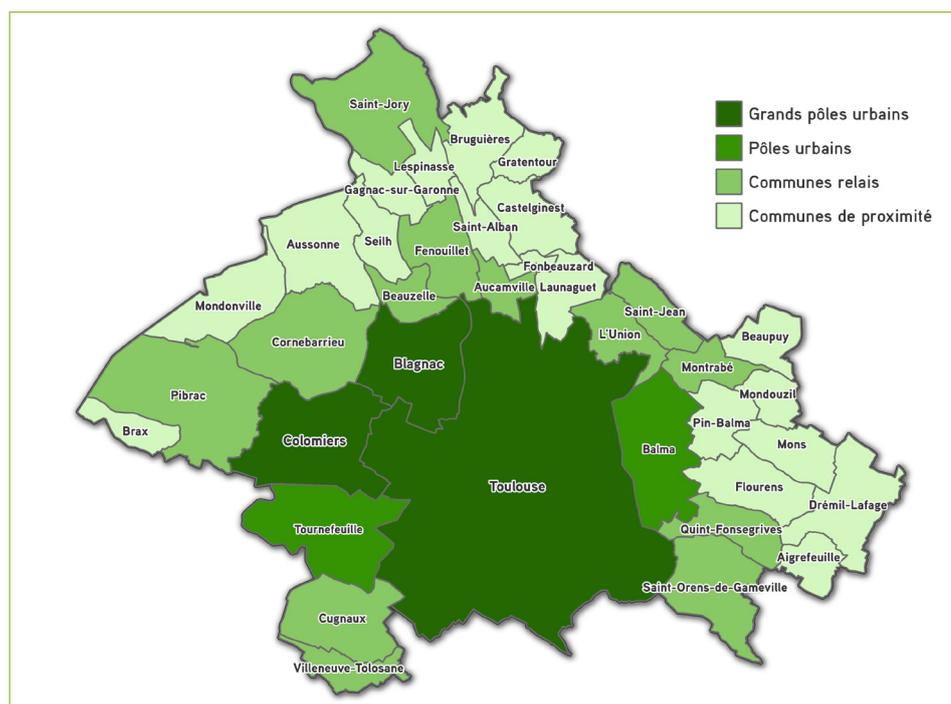
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Blagnac

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

# BLAGNAC FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Blagnac présente un parc de logements diversifié et globalement en bon état. Des besoins de rénovation existent, notamment dans le parc privé, même si bien souvent des réhabilitations, notamment énergétiques, sont réalisées spontanément par les nouveaux propriétaires lors de mutations. La commune compte de nombreuses copropriétés dont certaines sont fragiles ou en difficulté. Trois copropriétés situées dans le quartier prioritaire de la politique de la ville Barradels-Les Cèdres (Camelia, Marguerites 1 et 2) sont accompagnées dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés «sites régionaux». Le parc public s'inscrit dans une dynamique de rénovation, dont énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux, notamment dans le quartier prioritaire de la politique de la ville Barradels.

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

## HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

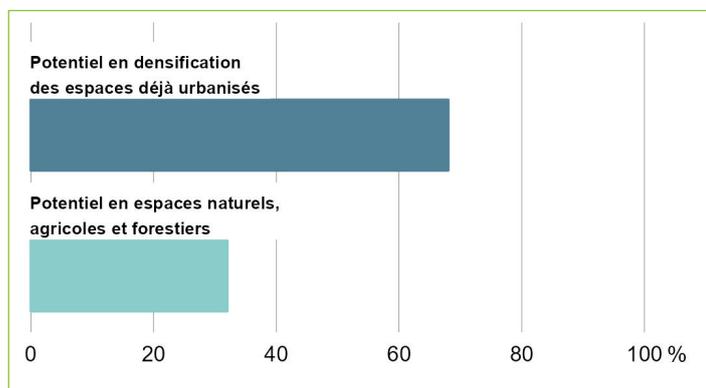
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

### Dynamique de construction

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

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

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

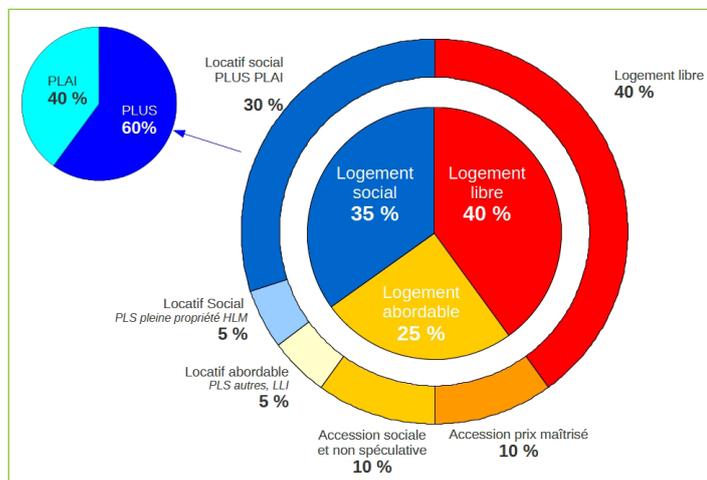
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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

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

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

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

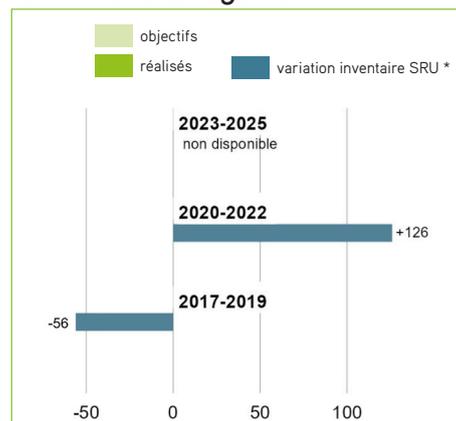
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

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

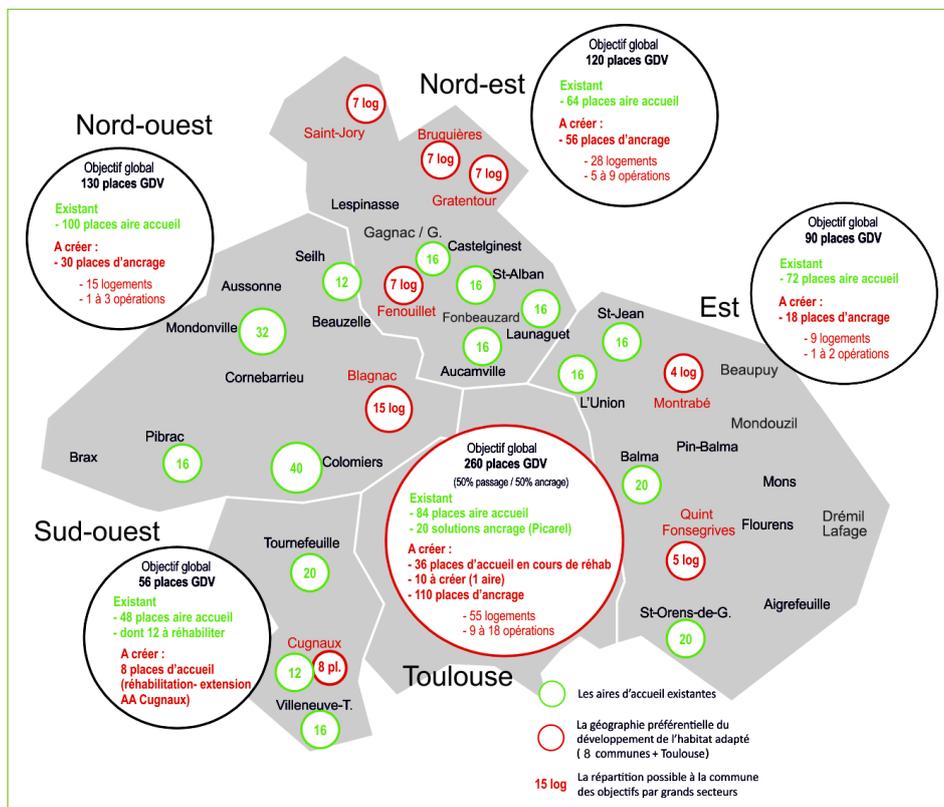
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Nord-ouest

Objectif global	<b>130 places</b>
Places existantes	<b>100 places</b>
Places à créer	<b>30 places</b>

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

<b>SPL</b> Secteur à Pourcentage de Logements	<b>ERL</b> Emplacement Réservé Logement	<b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation
<p>Le règlement du PLUi-H prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la production de 35 % de logements locatifs sociaux, et 25 % dans le secteur «Aba», pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher ;</li> <li>* minimum 0% de logements locatifs sociaux en QPV et dans la zone tampon de 300 m autour du QPV ;</li> <li>* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.</li> </ul>	<p>Pas d'ERL dans la commune.</p>	<p>OAP Riou Grenade: 25% de logements locatifs sociaux + 10 % de logements en accession sociale.</p> <p>OAP Technoclub - L'Ourmette: 25% de logements locatifs sociaux + 10 % de logements en accession sociale.</p>

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B8 - Brax



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

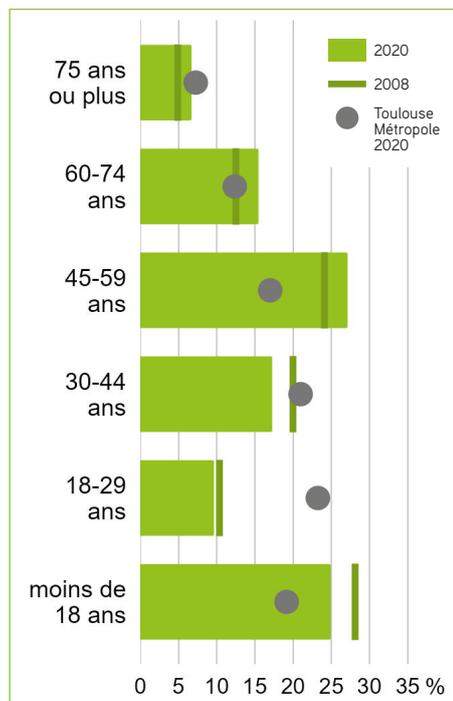
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



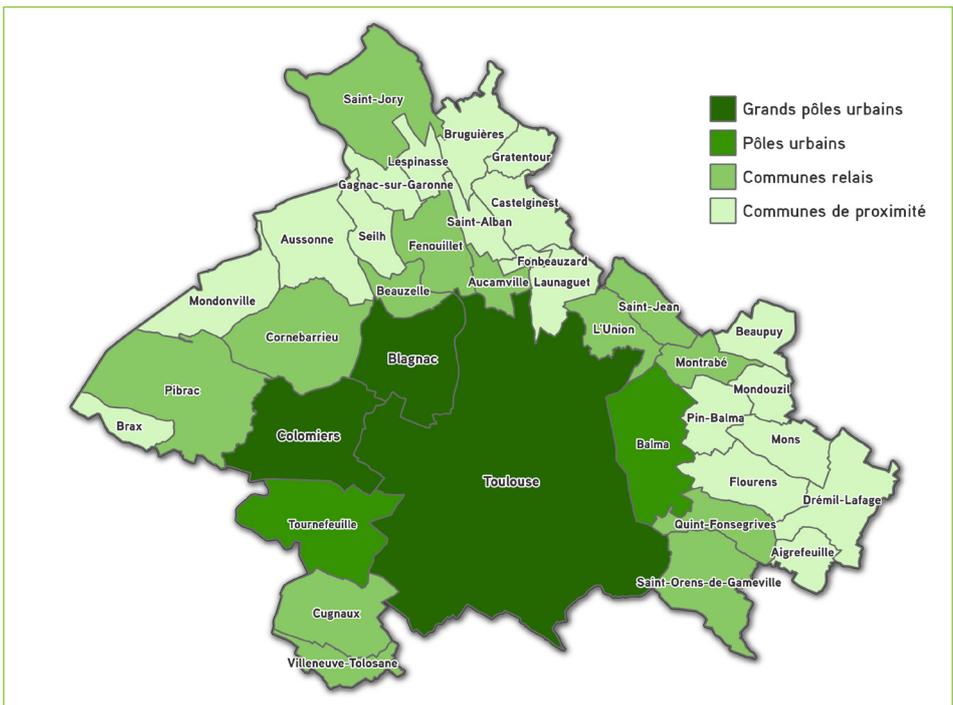
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Brax

Située en troisième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur ouest, la commune de Brax se caractérise par sa vocation essentiellement résidentielle. Elle bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, irrigué par plusieurs cours d'eau (Chauge, Couget, Courbet) où la forêt de Bouconne constitue un poumon vert métropolitain.

Bien que bénéficiant d'une halte ferroviaire SNCF, la commune souhaite, notamment du fait d'un cadencement faible de cette desserte mais aussi pour préserver son identité de village, mieux maîtriser son développement en limitant la densification de son tissu urbain, surtout en dehors du centre-ville.

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

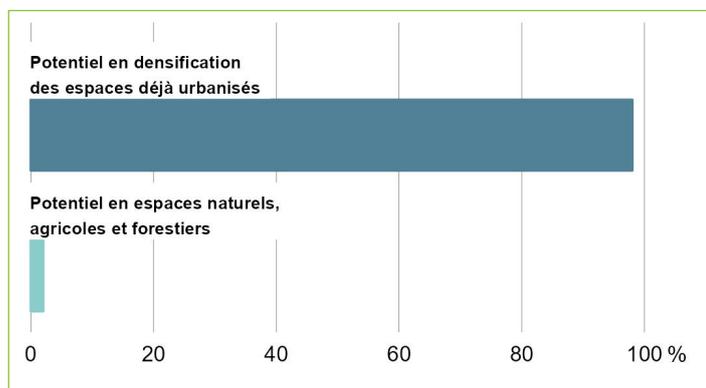
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

### Dynamique de construction

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

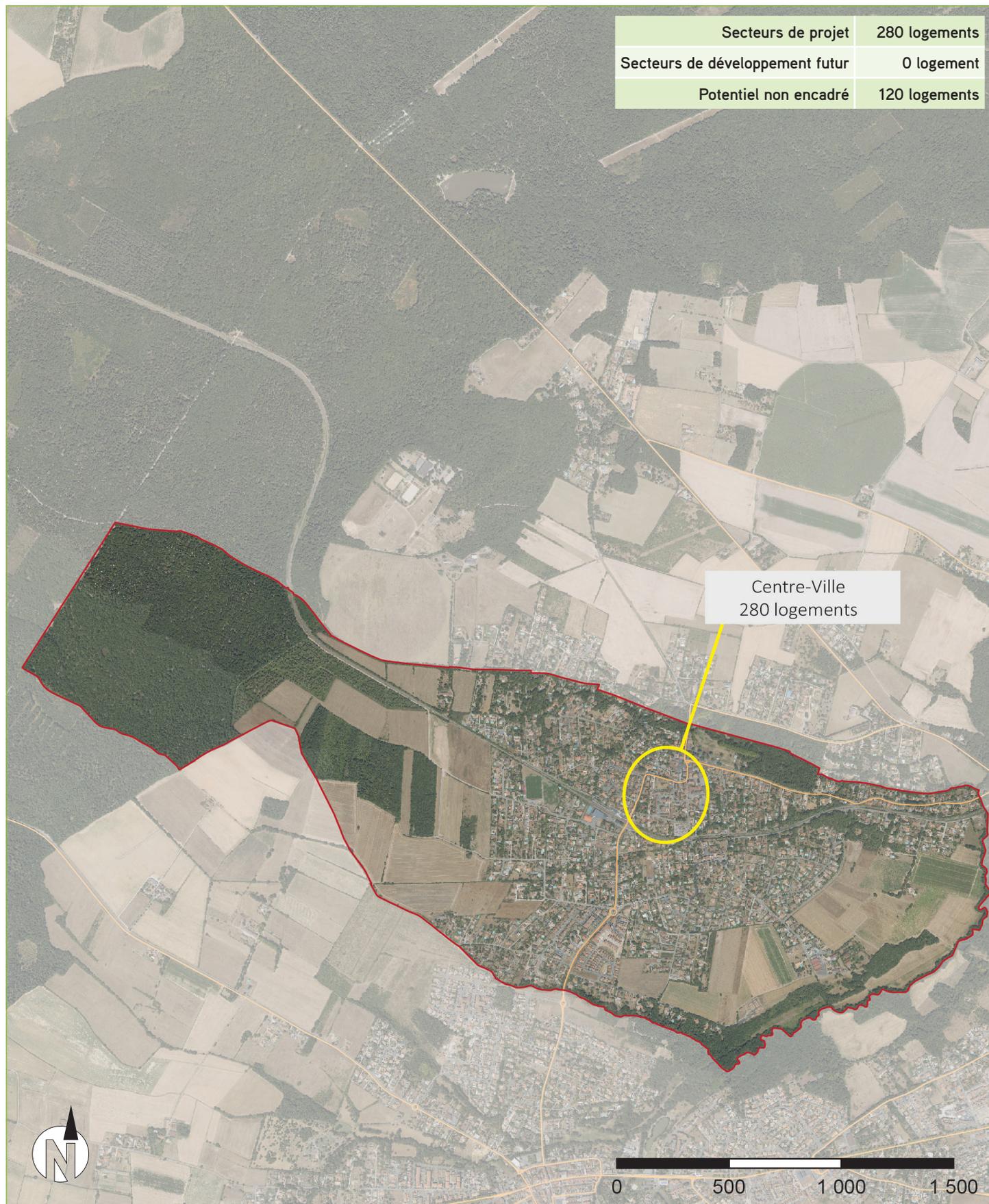
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

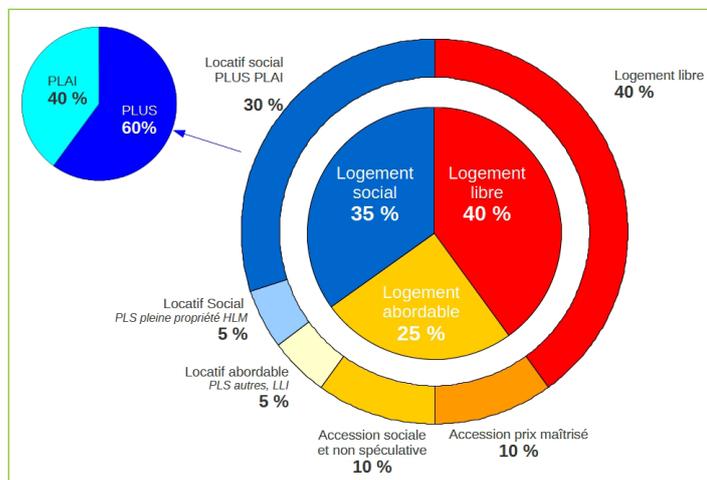
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

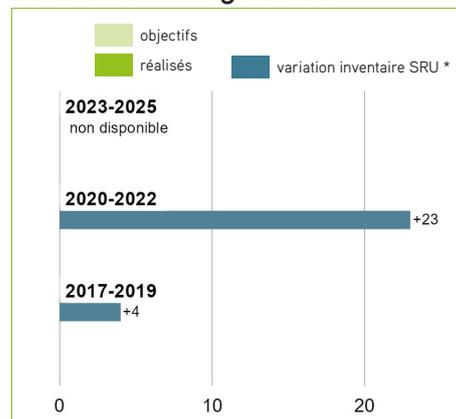
### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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



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

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

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

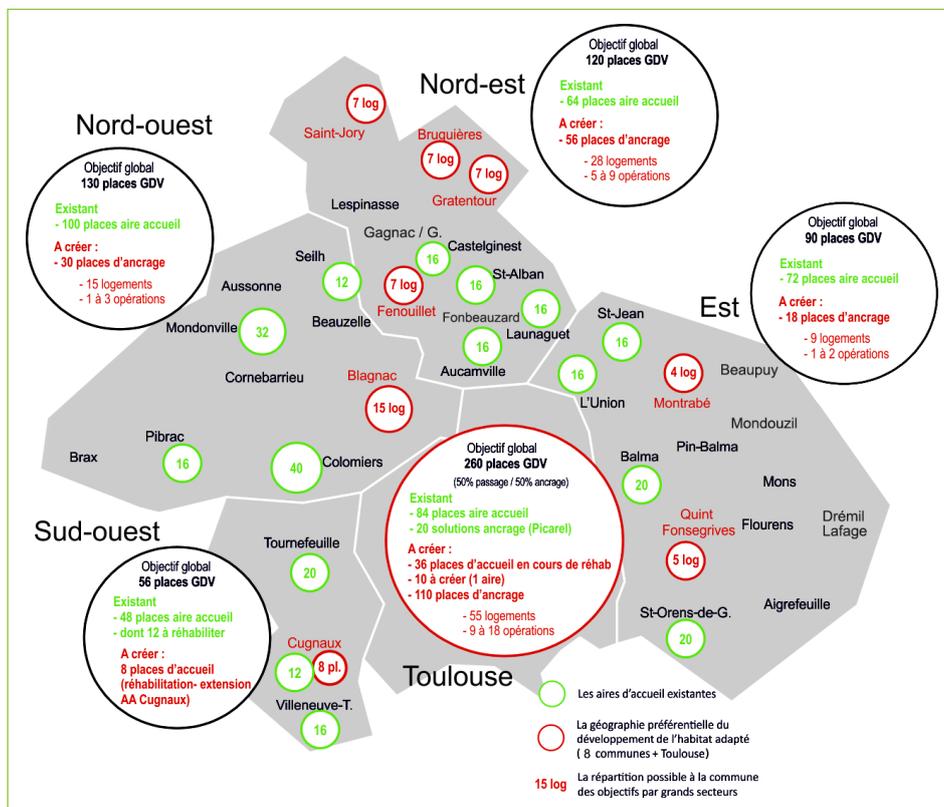
Source : Atlas Imhobew au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 3 logements ;

- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B9 - Bruguières



# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

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

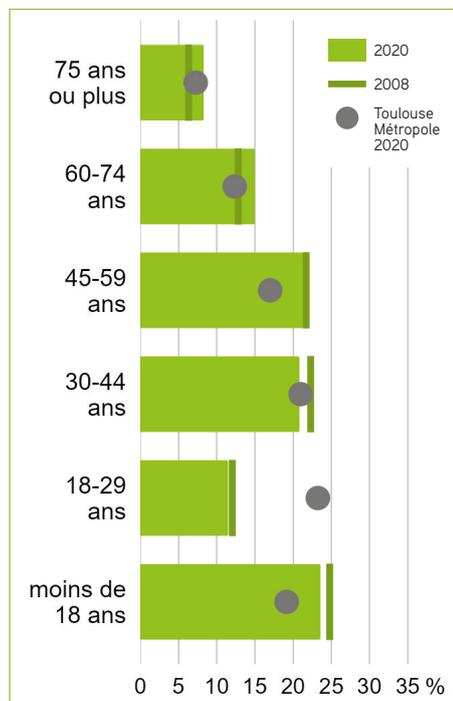
### Caractéristiques des ménages

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

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

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

### Classes d'âge des habitants



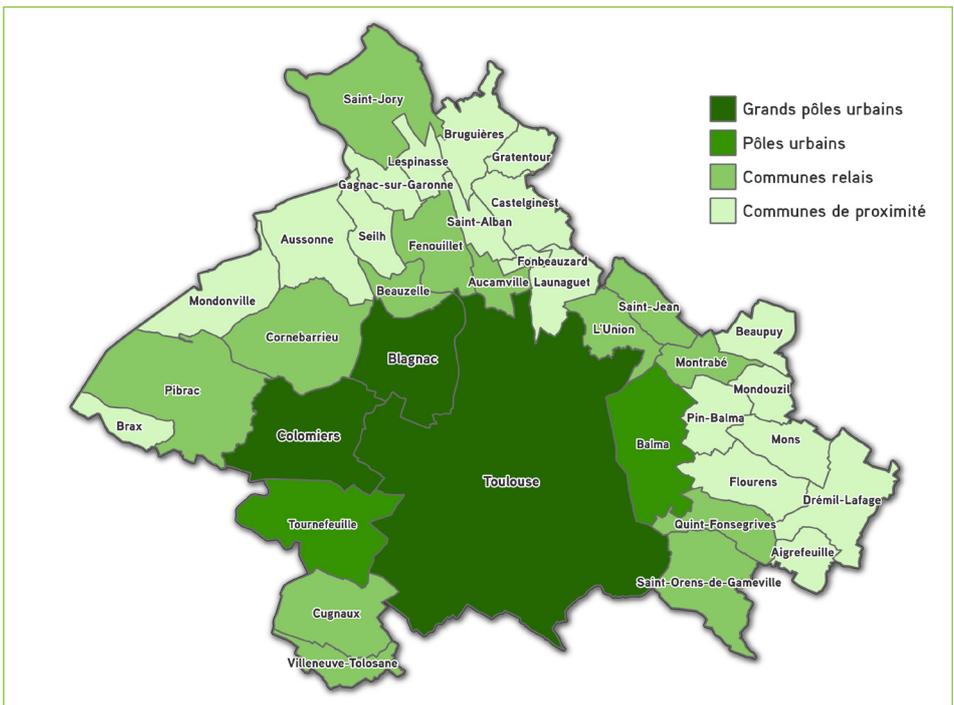
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Bruguères

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

# BRUGUIÈRES

## FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

### HABITAT EXISTANT

#### État et actions en faveur du parc existant

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

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

#### Typologie et occupation des logements

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

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

#### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

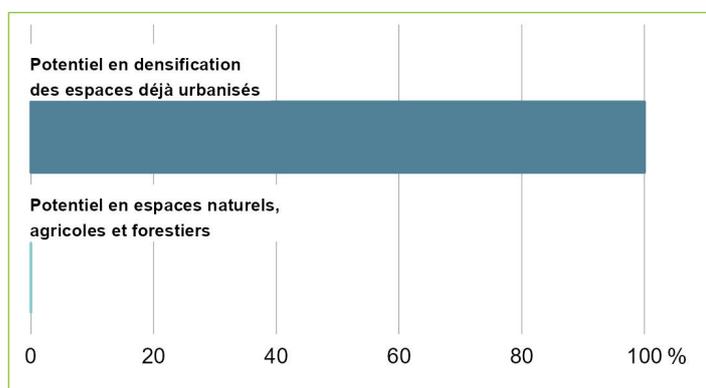
# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

30 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Avec une vocation plutôt résidentielle, la commune souhaite poursuivre - en les encadrant - une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux... Dans le cadre d'un rythme de développement mesuré de la production de logements, la commune de Bruguières souhaite mettre l'accent sur l'accroissement du parc de logements de types 2 et 3, et sur l'offre de logements sociaux et abordables, y compris en accession sociale à la propriété, pour répondre à une demande forte.

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

### Dynamique de construction

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

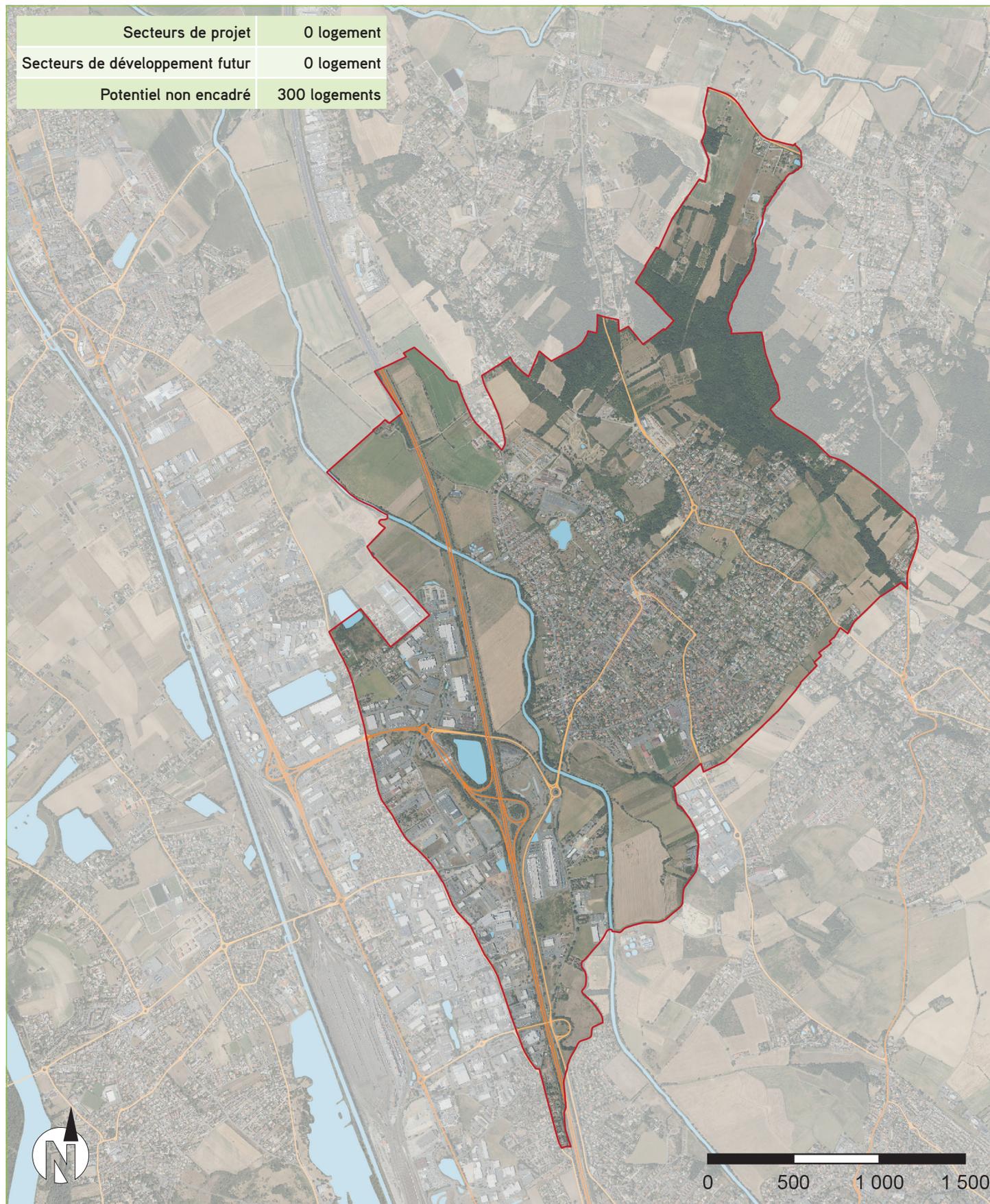
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

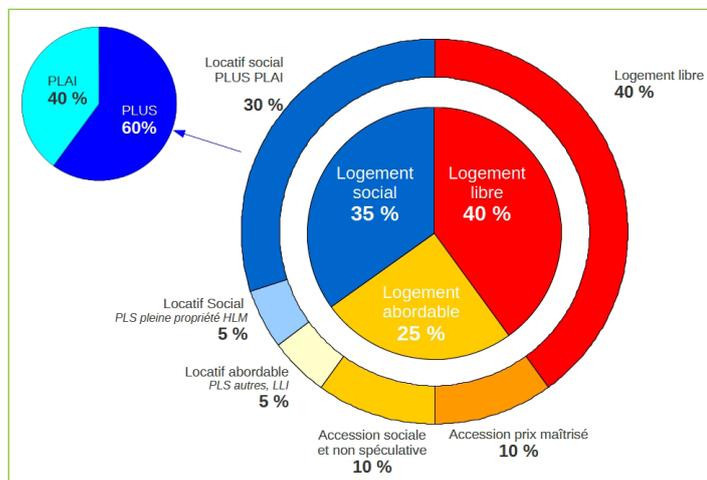


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# BRUGUIÈRES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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

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

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

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

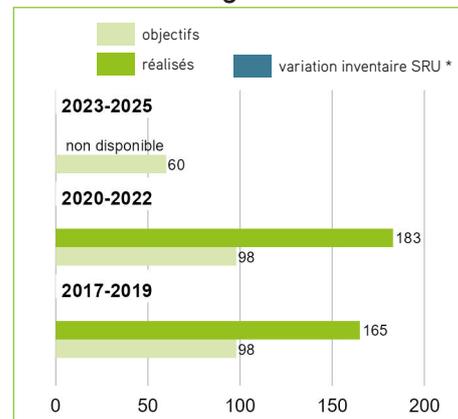
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

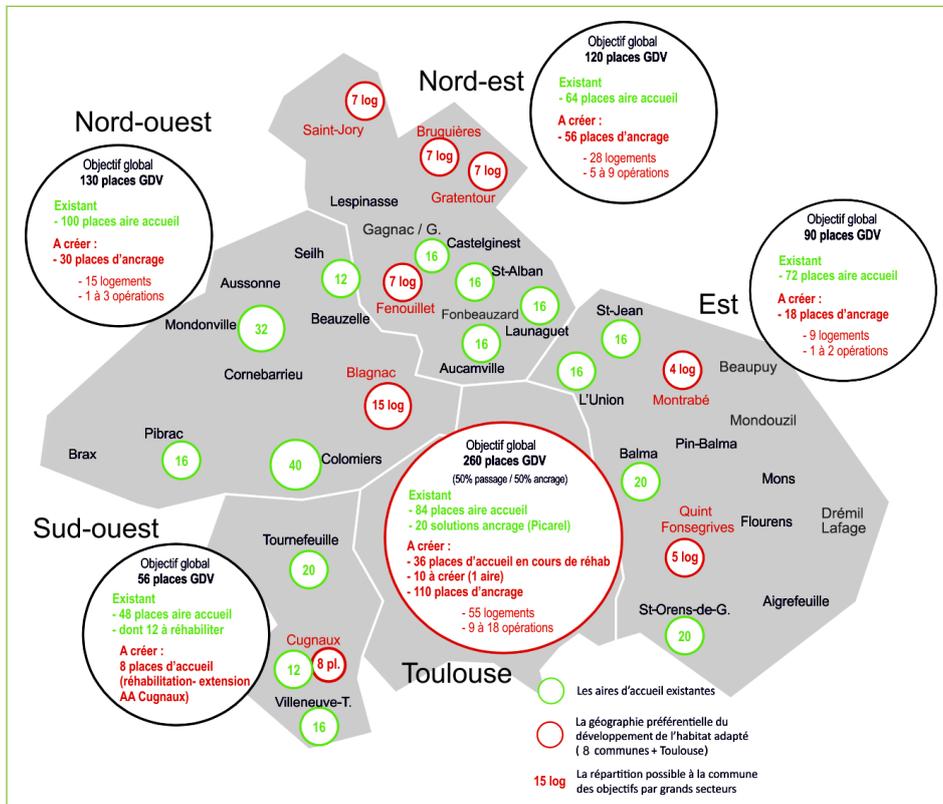
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# BRUGUIÈRES

## FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

### DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

#### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

#### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B10 - Castelginest



# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

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

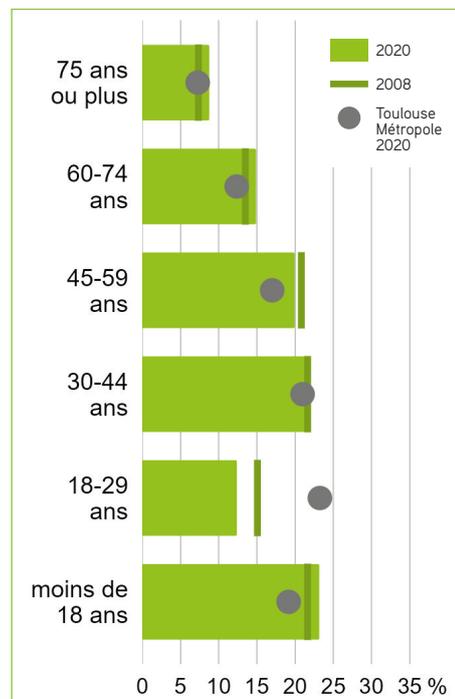
### Caractéristiques des ménages

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

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

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

### Classes d'âge des habitants



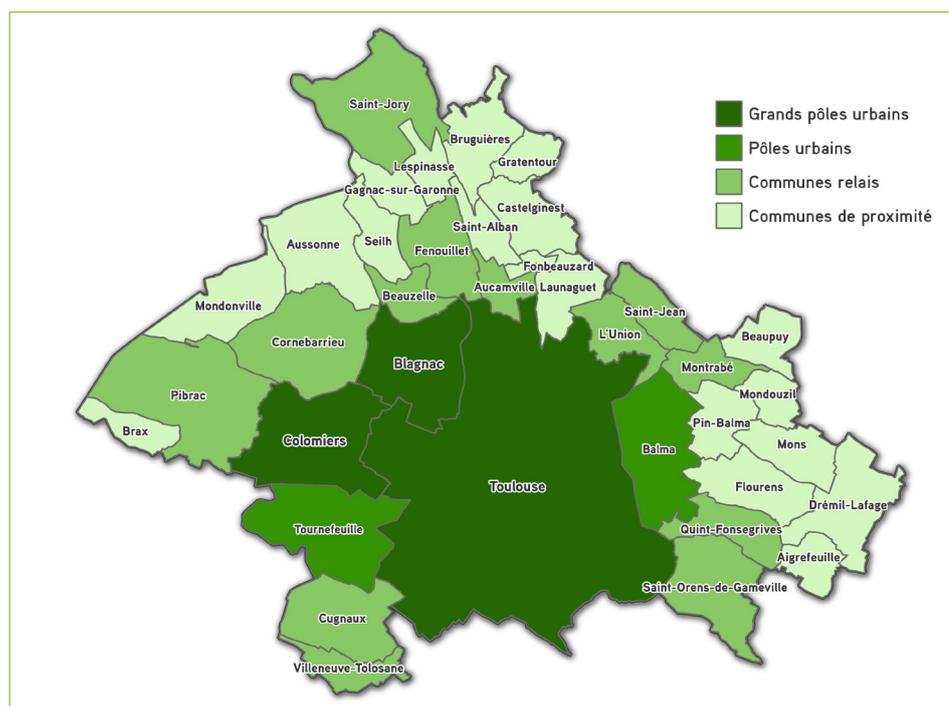
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Castelginest

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la commune de Castelginest bénéficie d'une large gamme d'équipements et de services à la population, dans un environnement bordé à l'ouest par l'Hers.

Sa desserte routière est assurée principalement par les routes de Bessières et de Villemur, ainsi qu'au nord par l'A62 connectée au périphérique de Toulouse.

La municipalité souhaite préserver la qualité de vie en proposant une urbanisation mesurée et équilibrée, accompagnée d'équipements publics adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants. Ainsi, des équipements sportifs réaménagés et agrandis avec de nouveaux terrains seront créés. Le service public municipal, notamment scolaire, sera renforcé dans les prochaines années.

# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Castelnest présente un parc de logements récent, assez diversifié et globalement en bon état, dont les performances énergétiques pourraient néanmoins être améliorées.

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

	Castelnest	Toulouse Métropole
Collectif	35 %	68 %
Individuel	65 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

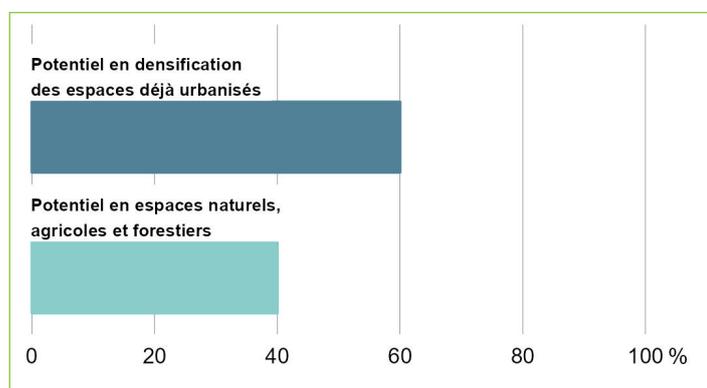
# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

47 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La municipalité souhaite maîtriser son urbanisation avec une densité modérée et développer le «vivre ensemble», avec des espaces verts, récréatifs et sportifs, non urbanisés, lieux d'épanouissement familial et individuel.

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

### Dynamique de construction

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

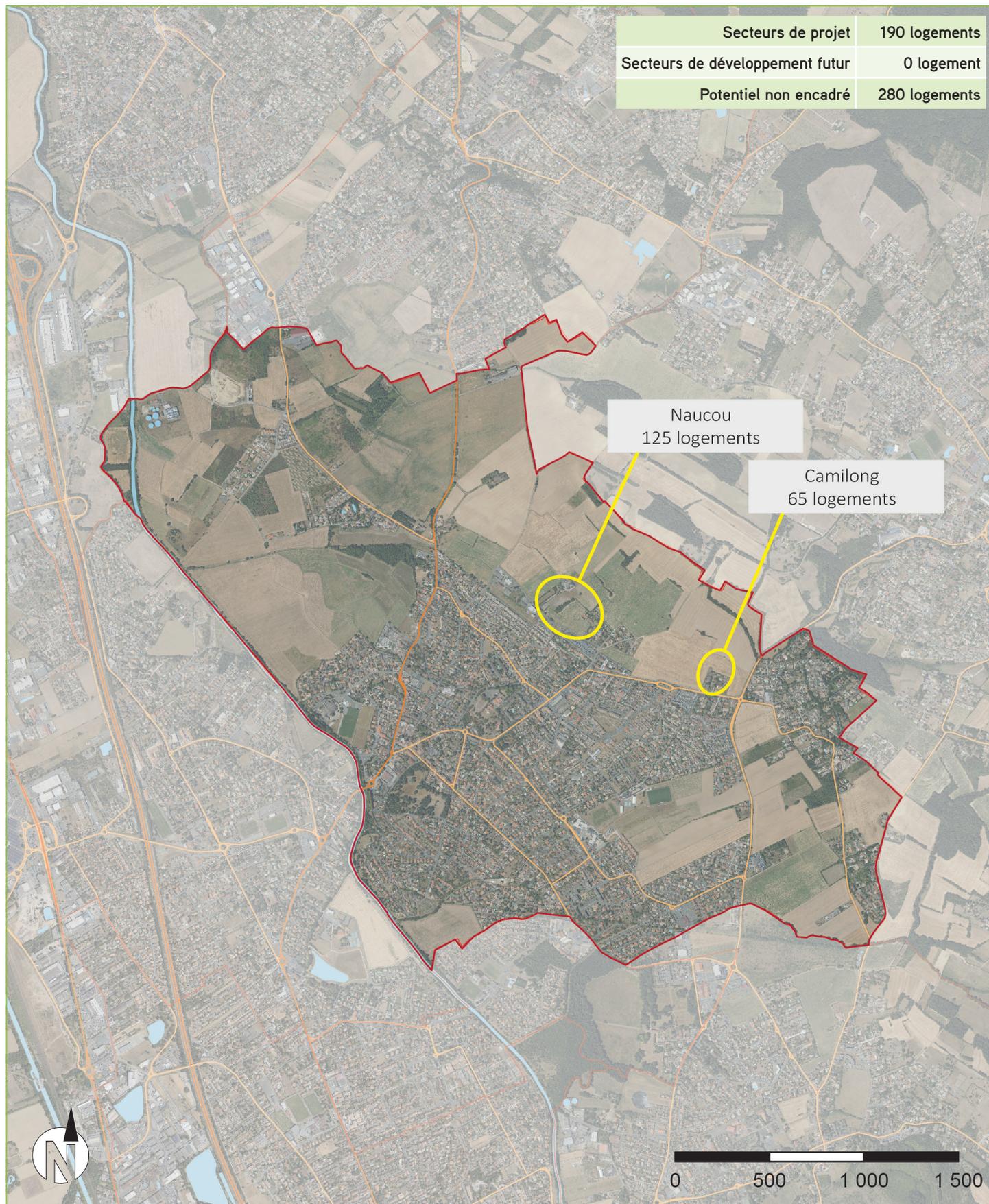
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

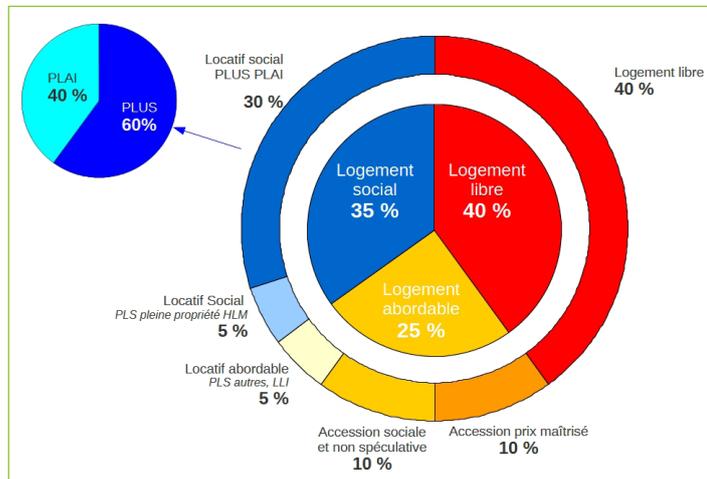


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

La demande locative sociale émane en très grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la demande de personnes seules et de familles monoparentales, ainsi qu'à un accroissement de la demande de logements de type 3 et 4 de la part de ménages habitant déjà Castelginest (séparation, accueil des enfants...).

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

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

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

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

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

### Situation SRU

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

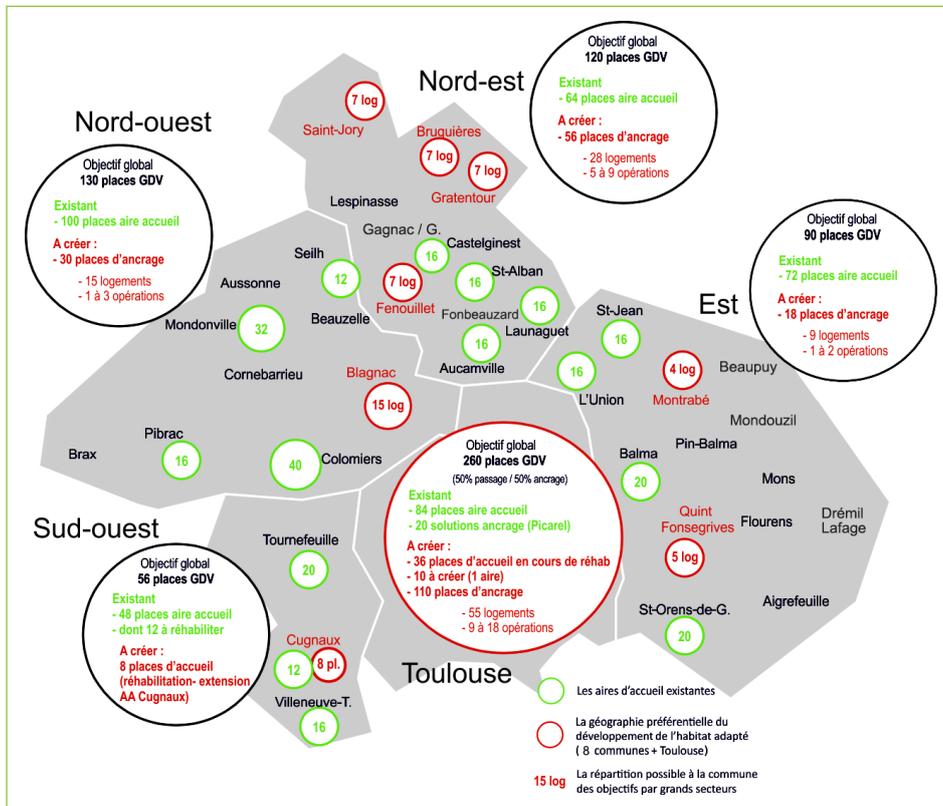
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# CASTELGINEST FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B11 - Colomiers



# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

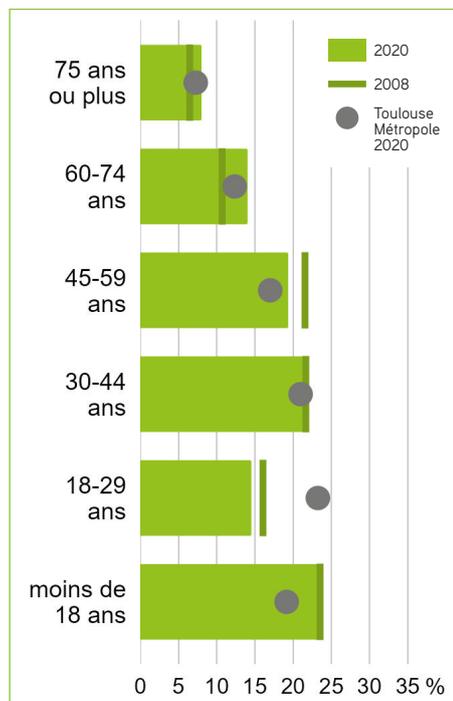
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



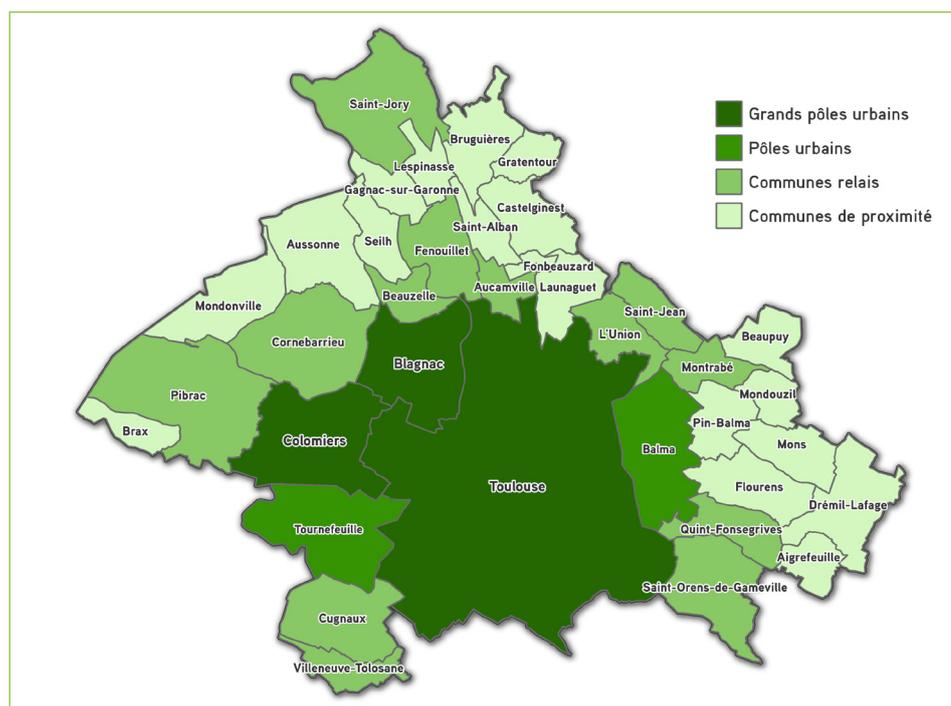
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Colomiers

Située en première couronne de l'agglomération, au cœur du pôle d'emplois aéronautique du secteur ouest, la commune de Colomiers dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population. Colomiers bénéficie par ailleurs de la desserte routière structurante de la zone économique aéroportuaire et d'un service en transports en commun par TER et Linéo, qui sera complété par la future ligne C du métro.

La ville arrive à une étape charnière de son développement urbain. Après avoir connu une majeure partie de son développement maîtrisé, planifié sous forme d'extension urbaine, Colomiers ambitionne de poursuivre sa tradition d'accueil de population en privilégiant la restructuration urbaine, notamment autour des deux futures stations de métro (Fontaine Lumineuse et Colomiers Gare) et du centre-ville.

# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

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

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

## HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle.

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

Pour la commune de Colomiers, 134 logements sociaux ont été démolis dans le cadre de la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain avec un ratio de reconstitution en locatif social équivalent, majoritairement hors QPV.

Dans les QPV non conventionnés avec l'ANRU, les orientations en termes de programmation doivent respecter le SPL à savoir 0% minimum de logements locatifs sociaux, l'objectif étant d'introduire de la diversité sociale par une diversité de programmation habitat.

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

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

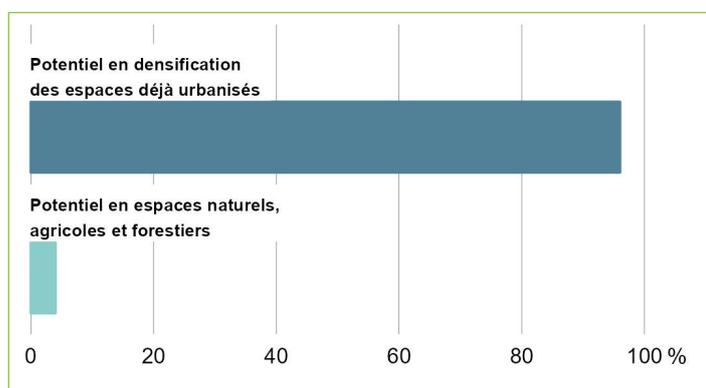
# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

### Dynamique de construction

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

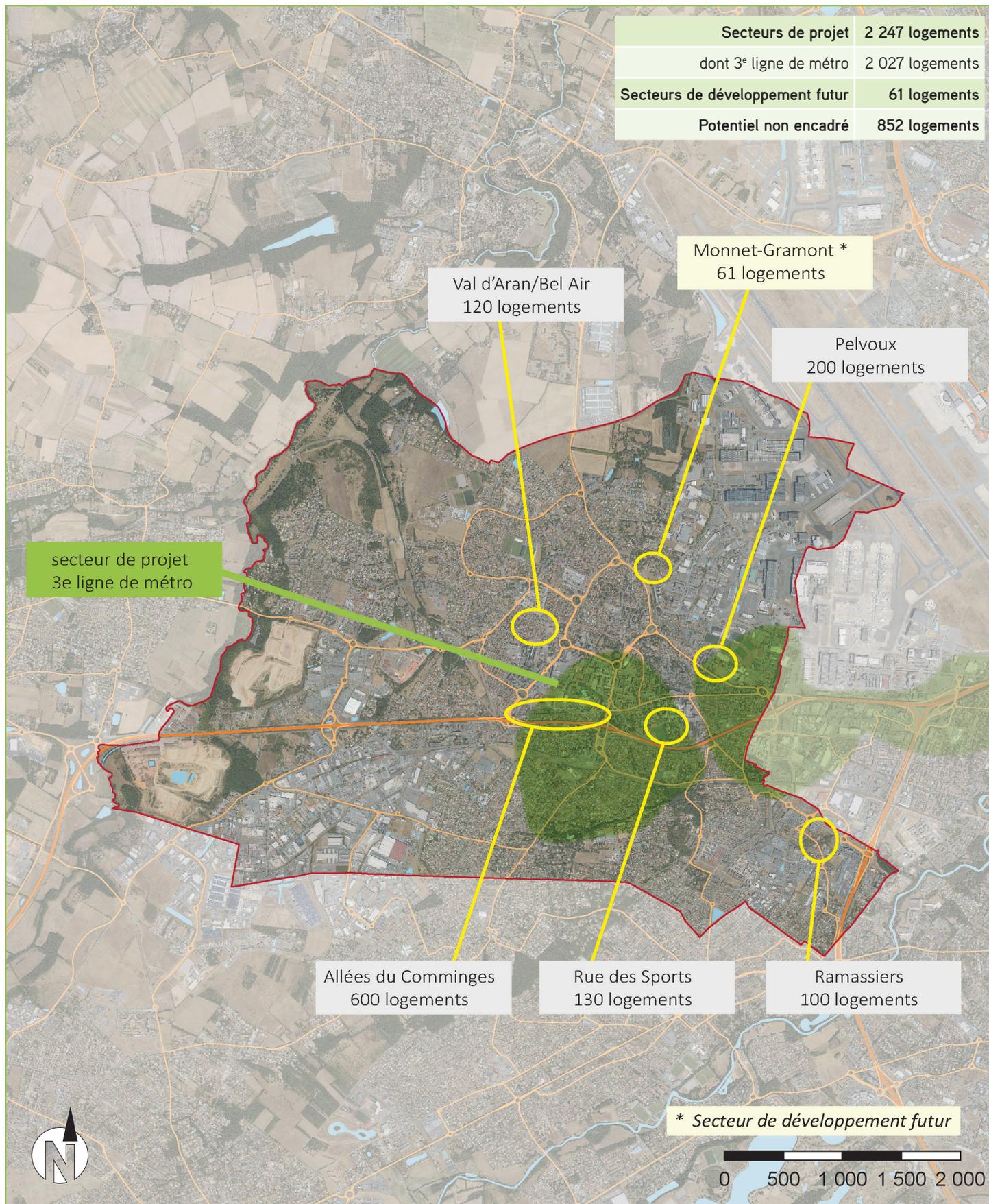
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Colomiers	%	surface
T1	5	30 m <sup>2</sup> min
T2	25	45 m <sup>2</sup> min
T3	35 à 40	63 m <sup>2</sup> min
T4	30 à 35	82 m <sup>2</sup> min
T5 et plus		95 m <sup>2</sup> min

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

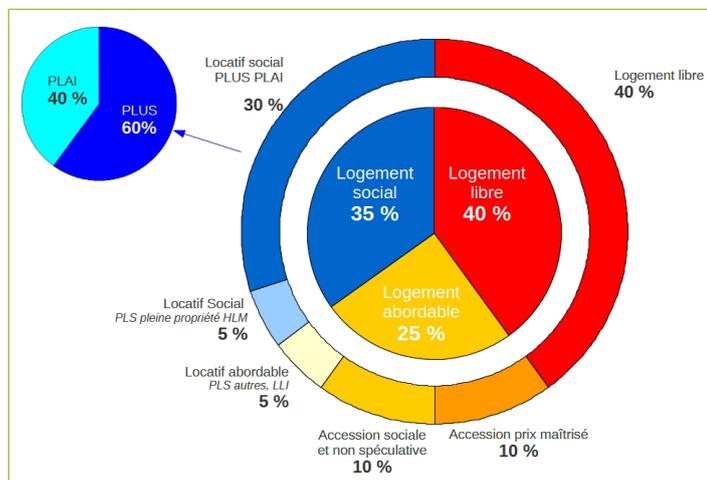


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

La demande locative sociale est élevée à Colomiers, malgré une offre de logements sociaux déjà conséquente. La commune souhaite poursuivre le développement de ce parc pour répondre aux demandes et ce notamment, pour les jeunes décohabitants qui souhaitent rester dans la commune et les actifs attirés par l'emploi de ce territoire ou bien y travaillant déjà. La tension existante sur les grands logements de ce parc (type 4 et plus) justifie de renforcer cette offre.

La commune de Colomiers a dépassé le taux de 25 % de logements sociaux et souhaite rester dans une dynamique de production pour se maintenir au-dessus de ce taux.

Pour cela la répartition de la diversité donnée par le cadre métropolitain sera appliquée, avec 35 % de logements locatifs sociaux, sauf dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et 10% en accession sociale, notamment en BRS.

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

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

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

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

### Situation SRU

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

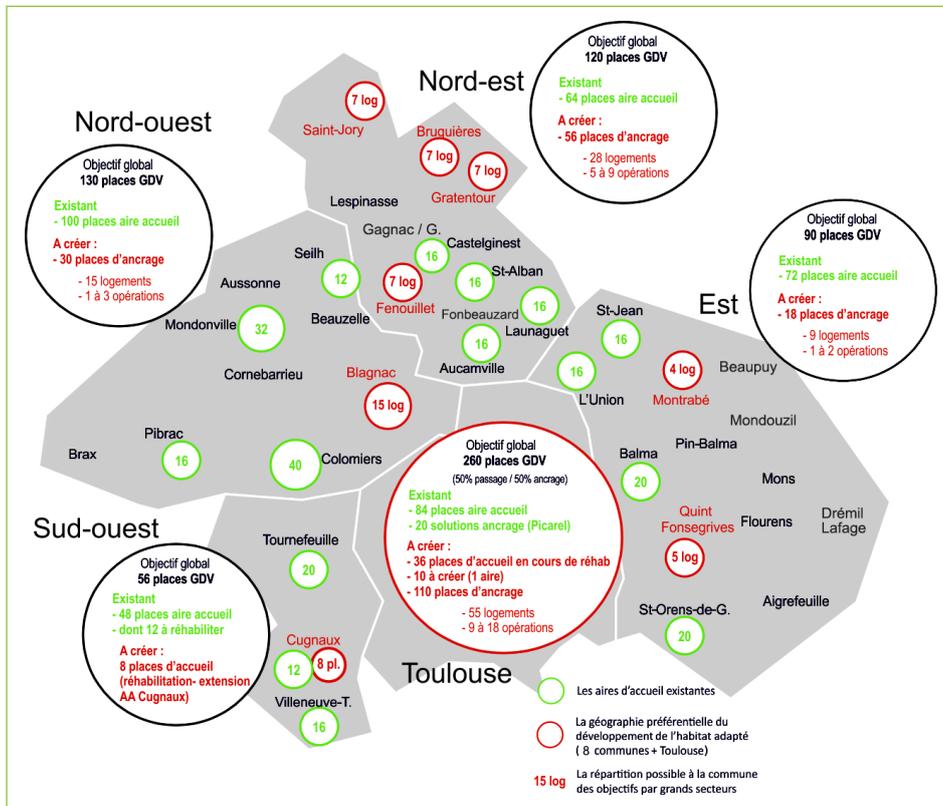
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# COLOMIERS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

<p><b>SPL</b> Secteur à Pourcentage de Logements</p> <p>Le règlement du PLUi-H prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la production de 35 % de logements locatifs sociaux, et 40 % dans le centre-ville et les isochrones des gares et stations de métro, pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;</li> <li>* minimum 0% de logements locatifs sociaux en QPV ;</li> <li>* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.</li> </ul>	<p><b>ERL</b> Emplacement Réservé Logement</p> <p>Pas d'ERL dans la commune.</p>	<p><b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation</p> <p>OAP Pelvoux : 35 % de logements locatifs sociaux.</p>
--	--	--

### Outils fonciers et de prospection

Bien que Colomiers dispose d'un taux de logements locatifs sociaux conforme à la loi SRU, le prix du foncier constitue un frein à la poursuite d'une production permettant le maintien du taux SRU. En conséquence, la mobilisation des outils proposés par la métropole pourra être nécessaire sur cette période.

Les projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B12 - Cornebarrieu



# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

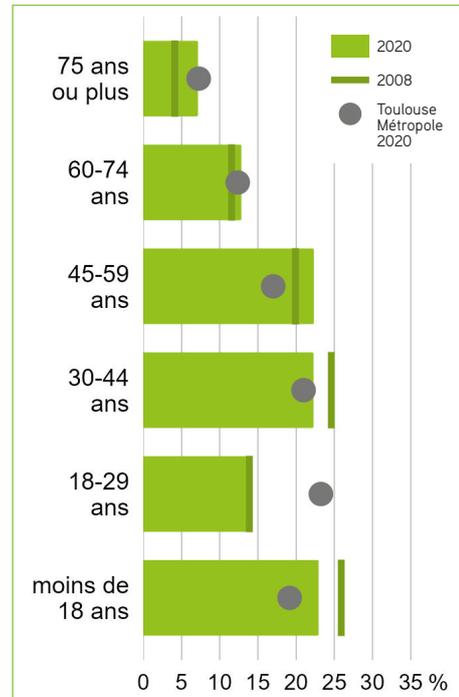
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



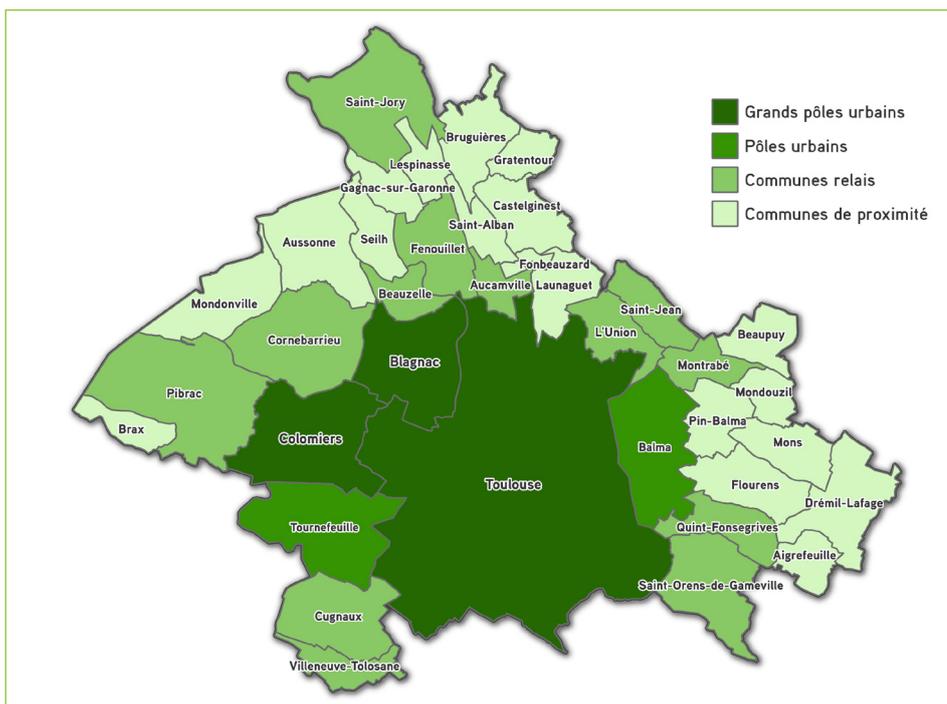
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Cornebarrieu

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

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Cornebarrieu présente un parc de logements récent, assez diversifié et globalement en bon état. Cependant une partie du parc nécessite des travaux de rénovation, notamment énergétiques. Des efforts de rénovation doivent être poursuivis dans le parc public.

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

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

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

### Dynamique de construction

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

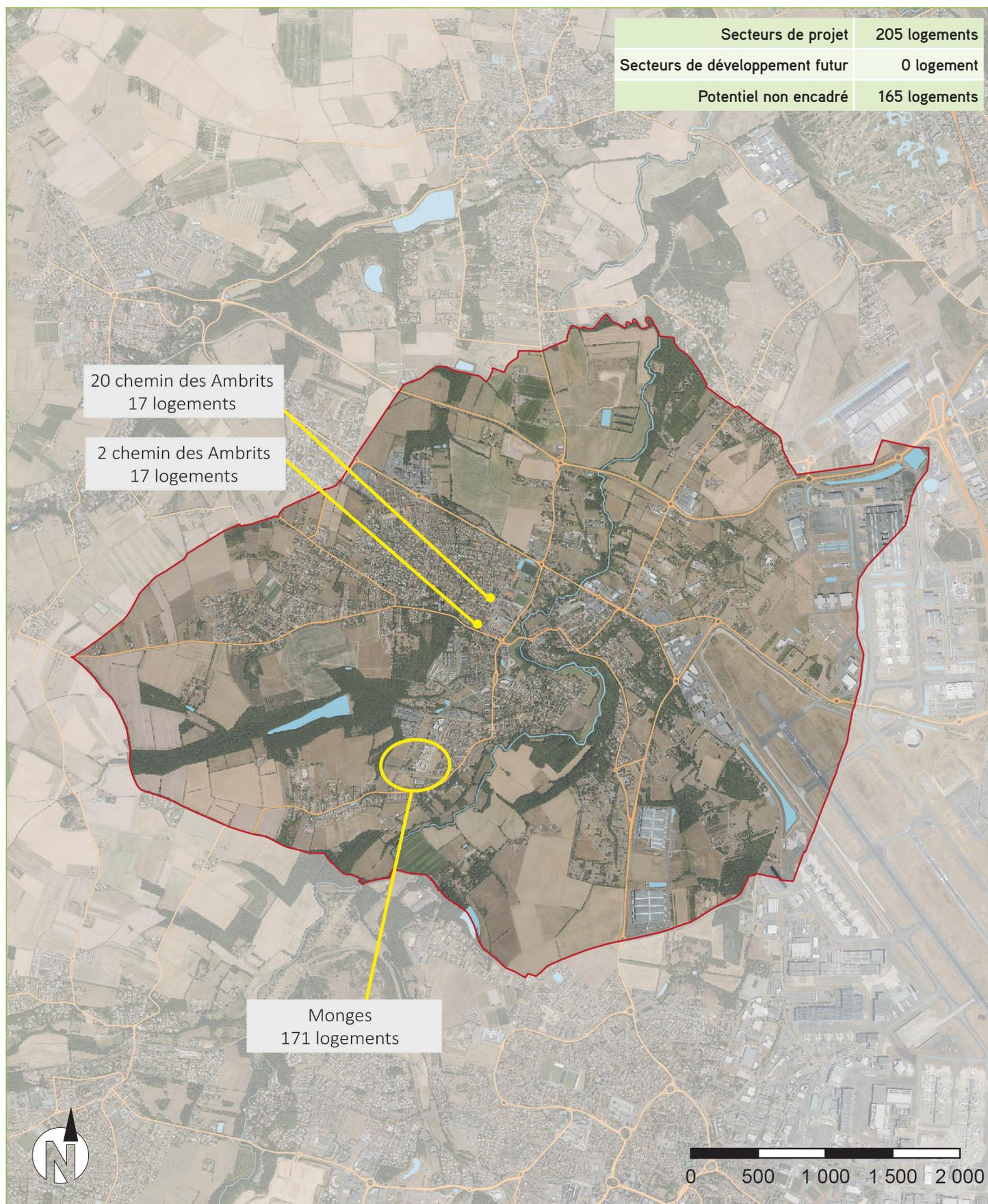
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

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

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

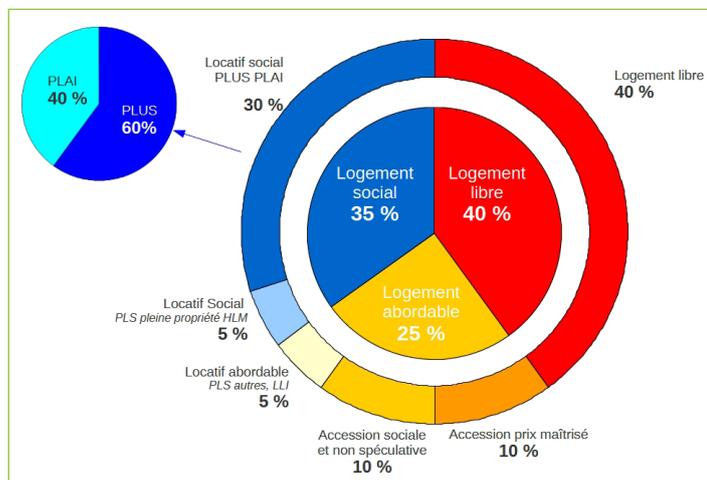


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

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

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

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

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

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

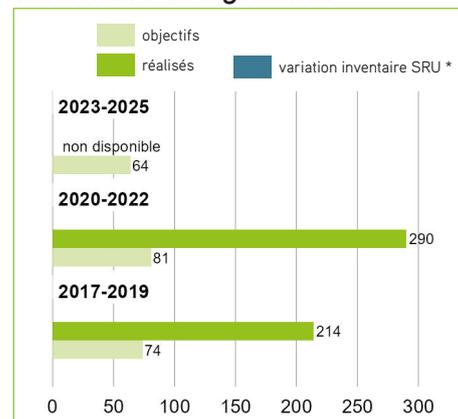
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

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

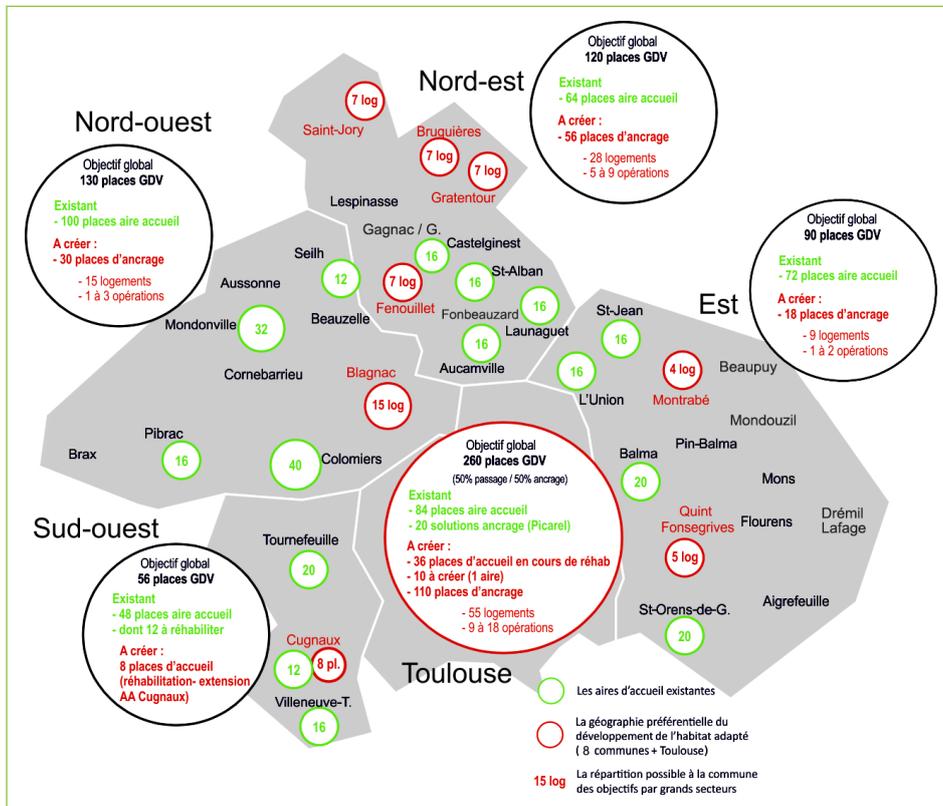
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# CORNEBARRIEU FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

\* la production de 35 % de logements locatifs sociaux, et 40 % dans le secteur de centralité, pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

\* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

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

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

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B13 - Cugnaux



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

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

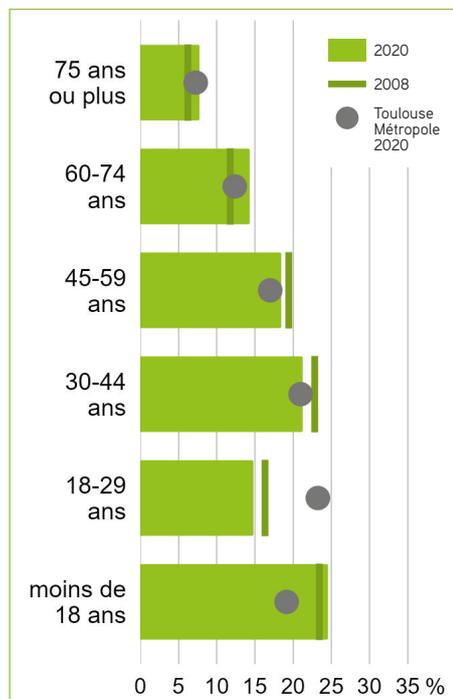
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

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

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



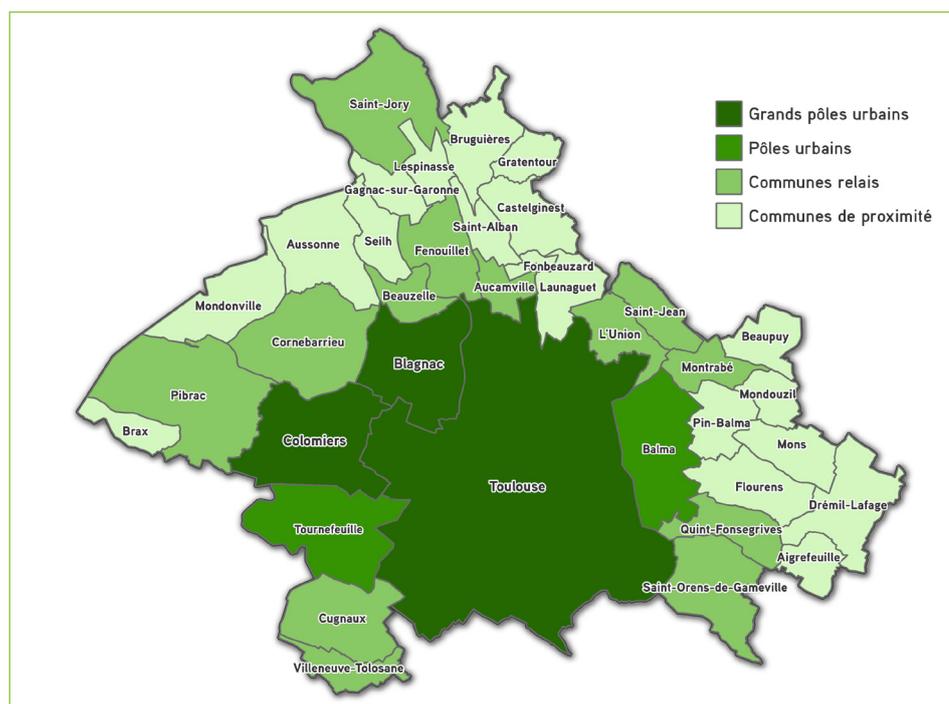
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Cugnaux

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

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Cugnaux présente un parc de logements plutôt récent, diversifié et globalement en bon état. Les logements dans certains quartiers, comme dans l'ancienne cité ouvrière située avenue de Franczal (issue de la vente de logements sociaux) appelleraient cependant des travaux d'amélioration. La commune compte près de 200 copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures. La rénovation du parc de logements sociaux du quartier prioritaire de la politique de la ville Vivier Maçon doit être poursuivie. La rénovation, y compris énergétique, du parc de logements existants, l'optimisation de son usage, notamment par la lutte contre la vacance structurelle de certains logements, l'amélioration de sa qualité sont au cœur du projet communal.

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

### Typologie et occupation des logements

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

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

### Forme d'habitat

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

Source : Insee, recensement de la population 2020.

## HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

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

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle.

Dans les QPV non conventionnés avec l'ANRU, les orientations en termes de programmation doivent respecter le SPL à savoir 0% minimum de logements locatifs sociaux, l'objectif étant d'introduire de la diversité sociale par une diversité de programmation habitat.

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

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	3	83	14 %	86 %	0 %
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

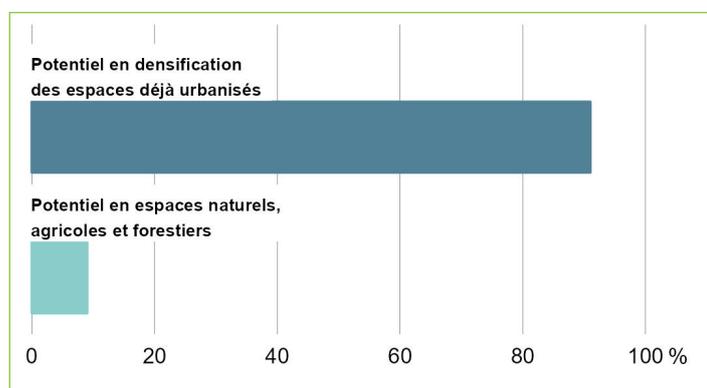
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

165 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter, au desserrement des ménages, ainsi qu'à toutes les situations sociales, dans un principe de mixité : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Cugnaux souhaite renforcer l'offre de logements locatifs sociaux en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville Vivier Maçon, en proposant de la mixité sociale au palier et une offre d'accession sociale à la propriété. La commune souhaite également proposer des typologies variées de logements et des formes d'habitat attractives à destination des jeunes, à proximité du linéo, et des ménages, ceci afin de favoriser le parcours résidentiel des familles sur le territoire de Cugnaux et, ainsi, limiter leur départ vers des communes de 2<sup>e</sup> couronne et au-delà.

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

### Dynamique de construction

	Cugnaux	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	252	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	224	8 479

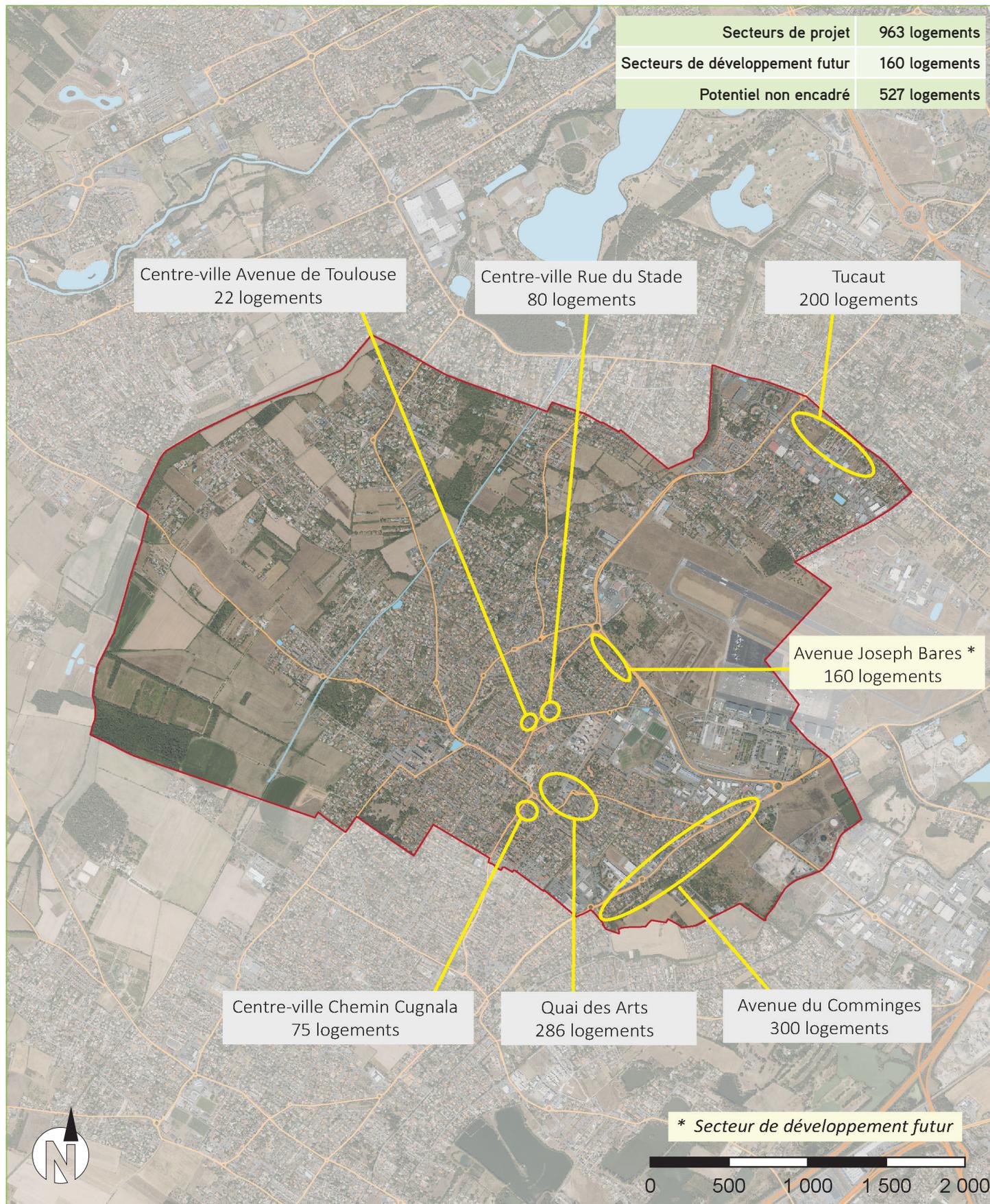
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Cugnaux	%	surface
T1	30	35 à 40 m <sup>2</sup>
T2		45 à 50 m <sup>2</sup>
T3	45	65 à 70 m <sup>2</sup>
T4	25	80 à 90 m <sup>2</sup>
T5 et plus		95 m <sup>2</sup> min

Source : Toulouse Métropole 2023.

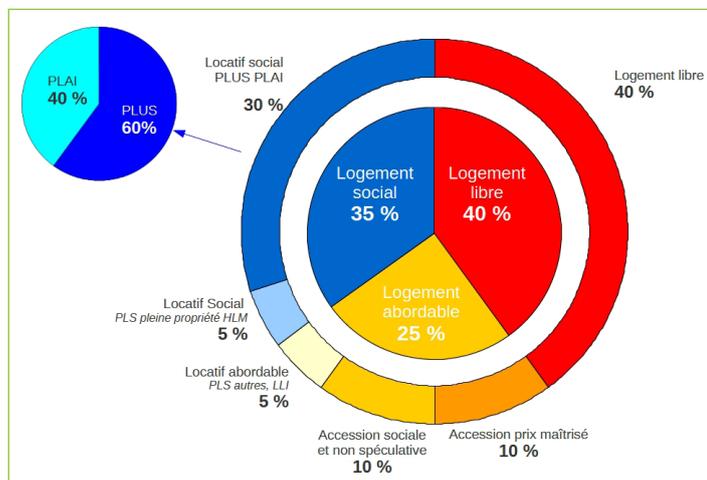
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

La demande locative sociale est élevée à Cugnaux, particulièrement pour les grands logements (type 4 et 5), avec une forte proportion de demandes de mutation au sein du parc social dans la commune.

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

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

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

	Cugnaux	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	3 972	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	126	2 878

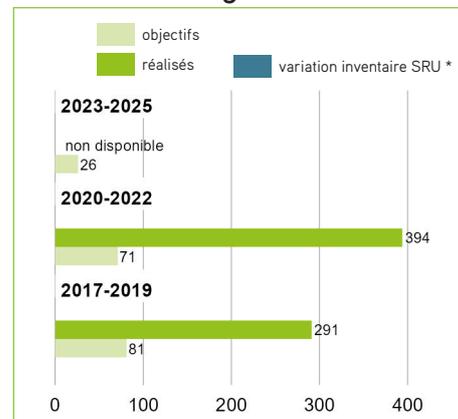
Source : Atlas Imhobew au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Cugnaux	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	1778	83 997
Taux SRU	20,46 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	395	14 494

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

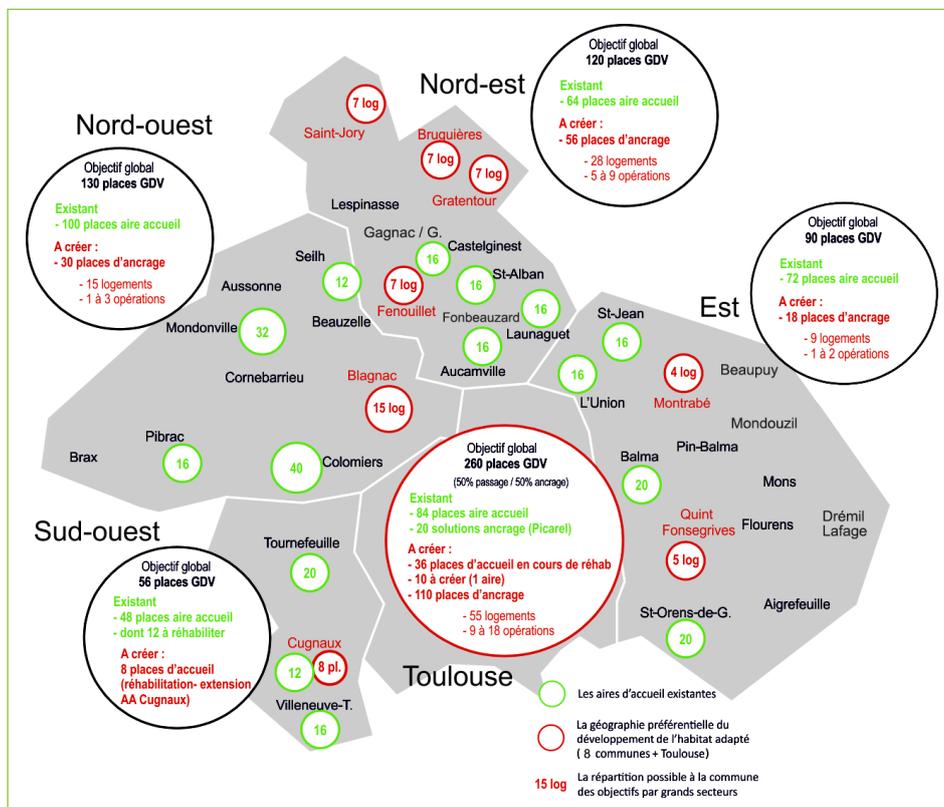
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Sud-ouest

Objectif global	56 places
Places existantes	48 places
Places à créer	8 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 8 logements ;
- \* minimum 0 % de logements locatif social en QPV ;
- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B14 – Drémil-Lafage



# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Dynamique démographique	Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	2 649	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,6 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	21 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	9 %	23 %
Population de 75 ans et plus	6 %	7 %

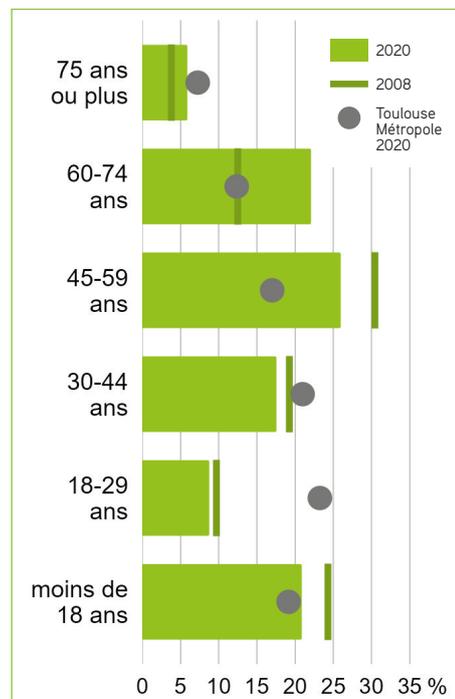
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

Caractéristiques des ménages		Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	s	19 280 €
	60 à 74 ans	30 720 €	26 170 €
	75 ans et plus	s	25 100 €
	ensemble	30 000 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	s	17 %
Taille moyenne des ménages	2,4	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	21 %	47 %
	couples sans enfants	37 %	21 %
	couples avec enfants	36 %	19 %
	familles monoparentales	5 %	9 %

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

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

### Classes d'âge des habitants



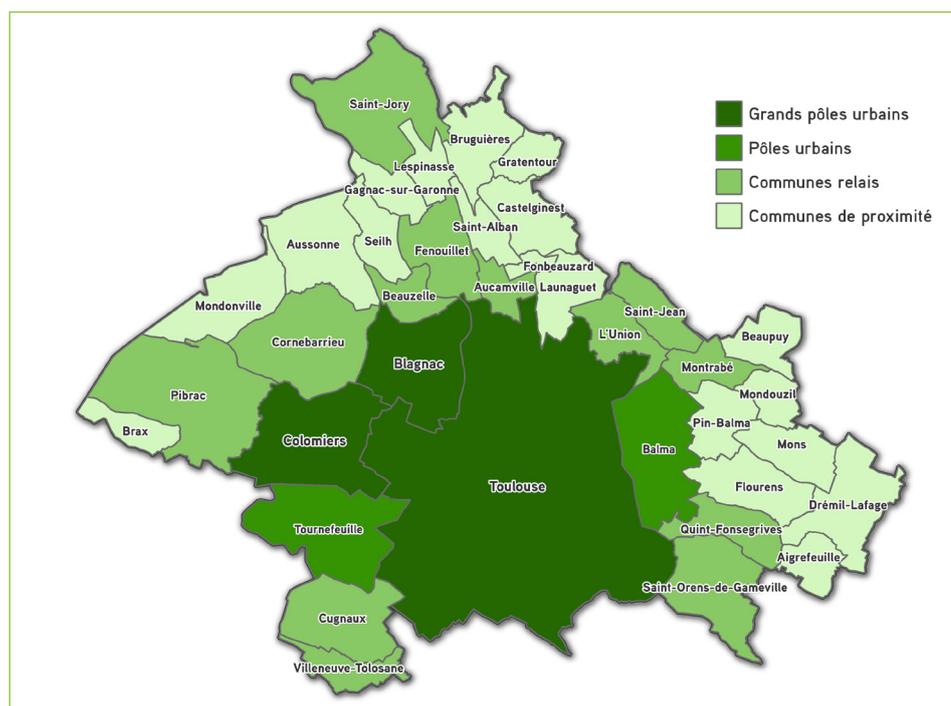
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Drémil-Lafage

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Drémil-Lafage constitue l'une des entrées est de l'agglomération par la route de Castres. Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole. Elle est constituée de trois noyaux villageois distincts (Drémil, Lafage et Montauriol), assez éloignés les uns des autres, entre lesquels des liaisons douces pourraient être créées.

Très attachée à son caractère de « village », avec une desserte limitée en transports en commun, la commune envisage un développement urbain modéré, en recentrant d'abord son urbanisation autour du village central.

# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Drémil-Lafage présente un parc de logements de grande taille, récent, à dominante pavillonnaire et globalement en bon état.

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

### Typologie et occupation des logements

	Drémil-Lafage		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	0 %	0 %	12 %	12 %
T2	2 %	8 %	21 %	22 %
T3	9 %	47 %	25 %	37 %
T4	29 %	42 %	21 %	23 %
T5 et plus	60 %	3 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	84 %		41 %	

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

### Forme d'habitat

	Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
Collectif	11 %	68 %
Individuel	89 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
avant 1945	8 %	12 %
1945 à 1974	7 %	22 %
1975 à 1990	36 %	16 %
1991 à 2005	26 %	20 %
après 2005	21 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
Nombre total	5	11 082
10 lots ou moins	40 %	23 %
11 à 49 lots	20 %	43 %
50 à 199 lots	40 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

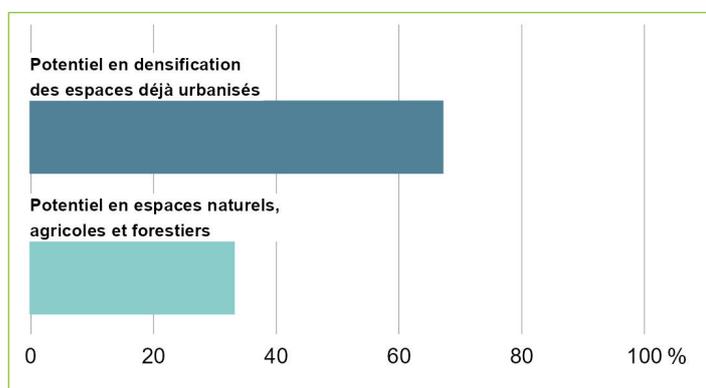
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

11 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2025.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Drémil-Lafage souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des petits logements collectifs à proximité des aménités, pour loger les petits ménages (personnes seules ou couples sans enfants) fortement représentés dans la population, ainsi que les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre dans la commune.

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

### Dynamique de construction

	Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	14	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	14	8 479

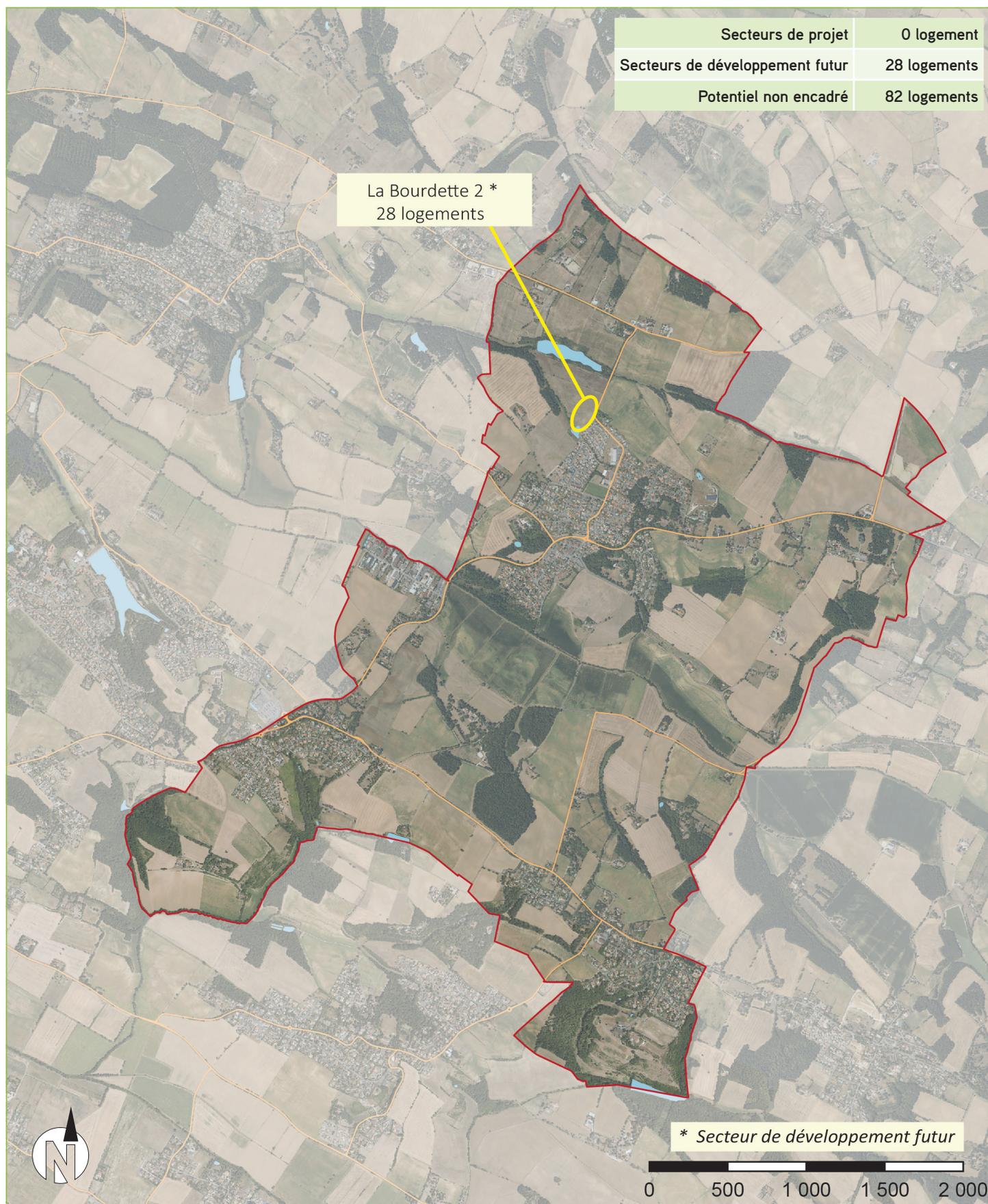
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Drémil-Lafage	%	surface
T1	pas de préconisation	
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	<b>15 % minimum</b>
Logements abordables	<b>Pas de préconisation</b>
Logements libres	<b>Pas de préconisation</b>

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Avec un niveau de population proche de 3 000 habitants, la commune de Drémil-Lafage souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété. Une demande locative sociale s'exprime sur la commune, émanant notamment de personnes âgées et de jeunes actifs.

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

	Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	82	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	1	2 878

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

### Situation SRU

	Drémil-Lafage	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	38	83 997
Taux SRU	3,49 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

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

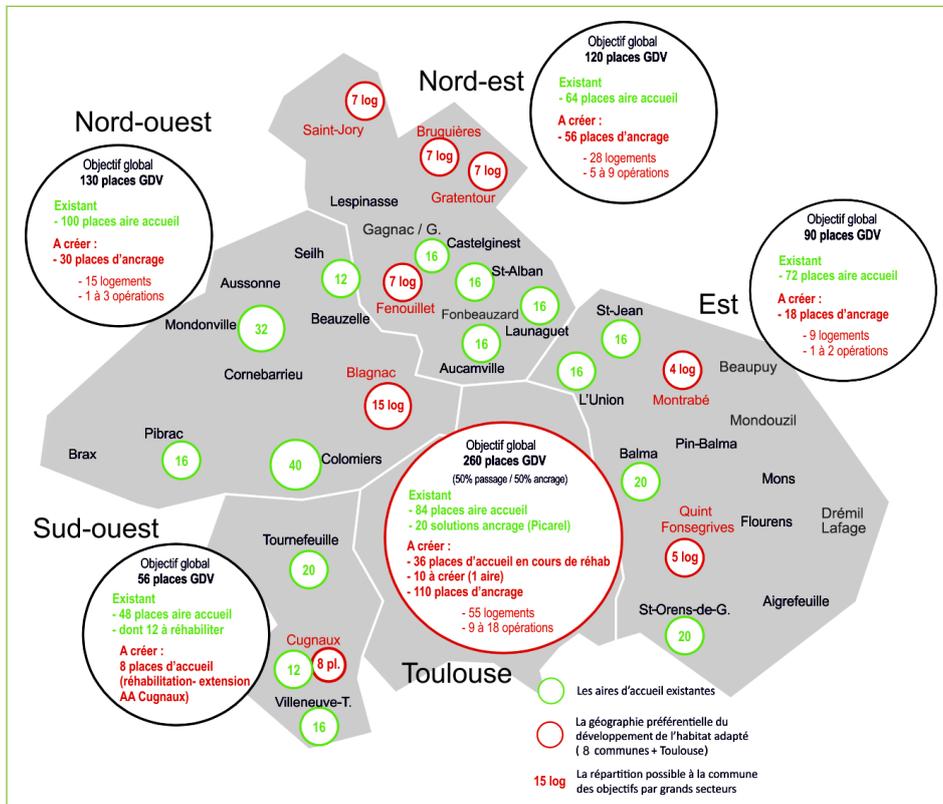
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# DRÉMIL-LAFAGE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

<b>SPL</b> Secteur à Pourcentage de Logements	<b>ERL</b> Emplacement Réservé Logement	<b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation
Pas de SPL dans la commune.	Pas d'ERL dans la commune.	

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B15 - Fenouillet



# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Fenouillet	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	5 462	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,3 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	24 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	14 %	23 %
Population de 75 ans et plus	7 %	7 %

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

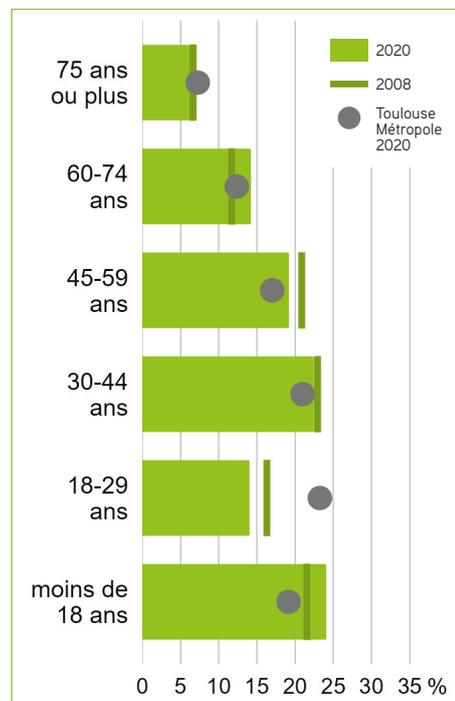
### Caractéristiques des ménages

	Fenouillet	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	20 090 €	19 280 €
	60 à 74 ans	23 920 €	26 170 €
	75 ans et plus	24 050 €	25 100 €
	ensemble	22 940 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	14 %	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,3	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	35 %	47 %
	couples sans enfants	23 %	21 %
	couples avec enfants	26 %	19 %
	familles monoparentales	14 %	9 %

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

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

### Classes d'âge des habitants



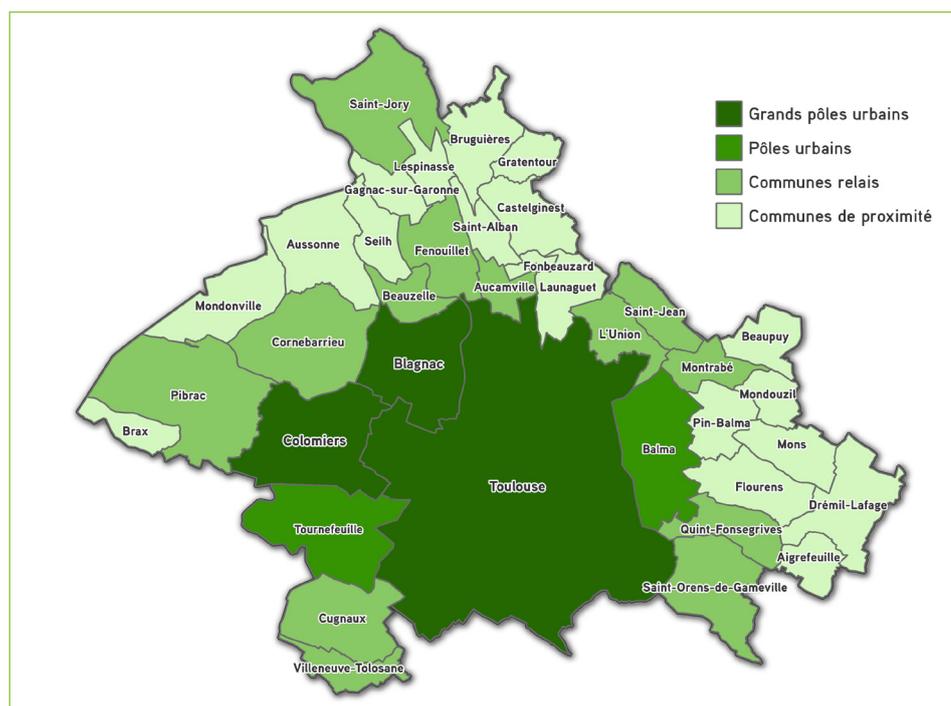
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Fenouillet

Située à une dizaine de kilomètres au nord de Toulouse, en première couronne de l'agglomération, la commune de Fenouillet est bordée par la M820 à l'est et traversée par la M64.

La commune s'étend dans la plaine toulousaine, avec une zone inondable importante qui contraint son développement. Elle bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole. La zone commerciale de Fenouillet est desservie par le Linéo 10.

La partie est de la commune, séparée de la partie ouest par le canal et la voie ferrée, est pour Fenouillet un secteur à fort enjeu stratégique, notamment à proximité du futur pôle gare.

Sur la partie ouest, la municipalité souhaite apporter des réponses à l'attractivité de la commune, notamment pour les jeunes ménages, avec la ZAC de Piquepeyre, et en portant un projet à plus long terme d'espace de loisirs dans la zone verte du Bocage.

# FENOUILLET

## FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

### HABITAT EXISTANT

#### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Fenouillet présente un parc de logements assez récent, majoritairement pavillonnaire mais assez diversifié dans les formes et les typologies de logements et globalement en bon état. Néanmoins, des besoins en amélioration, notamment énergétique, dans le parc privé individuel et dans le parc locatif social sont identifiés, les copropriétés privées, récentes, ne présentant pas de difficultés majeures. Environ 30 logements, identifiés (selon la source LOVAC) comme vacants depuis plus de 2 ans, mériteraient une action ciblée pour rénover et remobiliser ce parc.

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

#### Typologie et occupation des logements

	Fenouillet		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	1 %	12 %	12 %
T2	14 %	19 %	21 %	22 %
T3	23 %	39 %	25 %	37 %
T4	30 %	33 %	21 %	23 %
T5 et plus	32 %	8 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	58 %		41 %	

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

#### Forme d'habitat

	Fenouillet	Toulouse Métropole
Collectif	37 %	68 %
Individuel	62 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Fenouillet	Toulouse Métropole
avant 1945	10 %	12 %
1945 à 1974	16 %	22 %
1975 à 1990	10 %	16 %
1991 à 2005	26 %	20 %
après 2005	35 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Fenouillet	Toulouse Métropole
Nombre total	39	11 082
10 lots ou moins	38 %	23 %
11 à 49 lots	18 %	43 %
50 à 199 lots	38 %	29 %
plus de 200 lots	5 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	1	0	0 %	0 %	0 %
Personnes en situation de handicap	1	62	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité					

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

# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans ce sens, la production de petits logements dans la ZAC de Piquepeyre permet de diversifier l'offre de la commune, notamment sur les logements de types 2 et 3, en location comme en accession à la propriété, nécessaires à certains parcours résidentiels, notamment de personnes âgées recherchant un logement plus petit après la vente de leur pavillon.

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

### Dynamique de construction

	Fenouillet	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	65	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	37	8 479

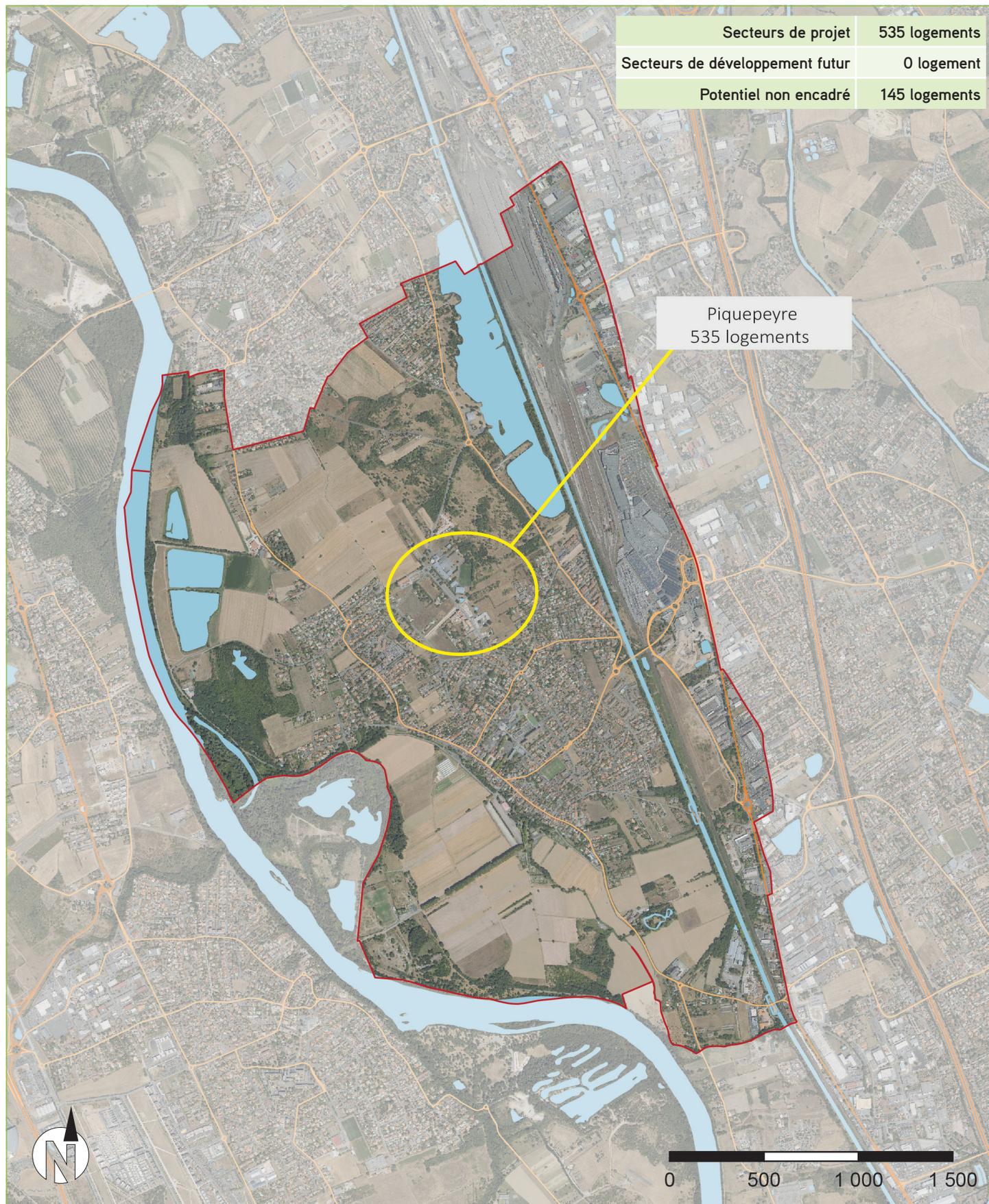
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Fenouillet	%	surface
T1	5	pas de préconisation
T2	30	
T3	40	
T4	25	
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

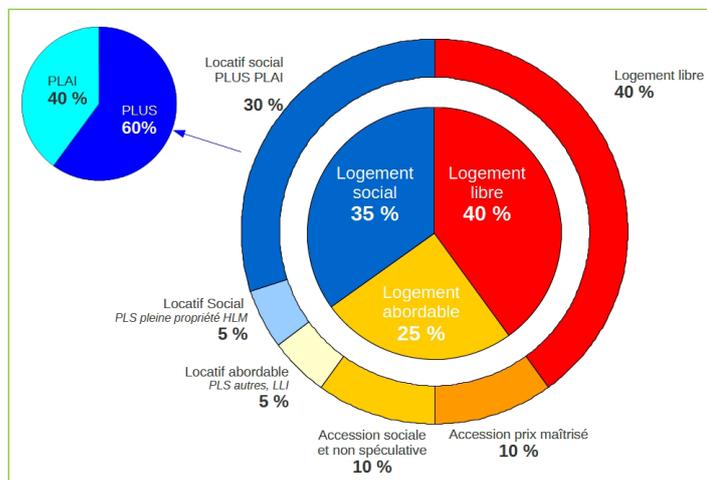


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

La commune de Fenouillet enregistre une croissance de son taux de logements sociaux et une diversification récente de ce parc avec la livraison de petits logements locatifs sociaux dans la ZAC Piquepeyre. Grâce à cette offre de petits logements, des mutations au sein du parc social se sont réalisées, libérant des grands logements sous-occupés par des ménages âgés et favorisant ainsi les parcours résidentiels.

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

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

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

	Fenouillet	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	1 776	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	43	2 878

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

### Situation SRU

	Fenouillet	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	502	83 997
Taux SRU	19,46 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	143	14 494

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

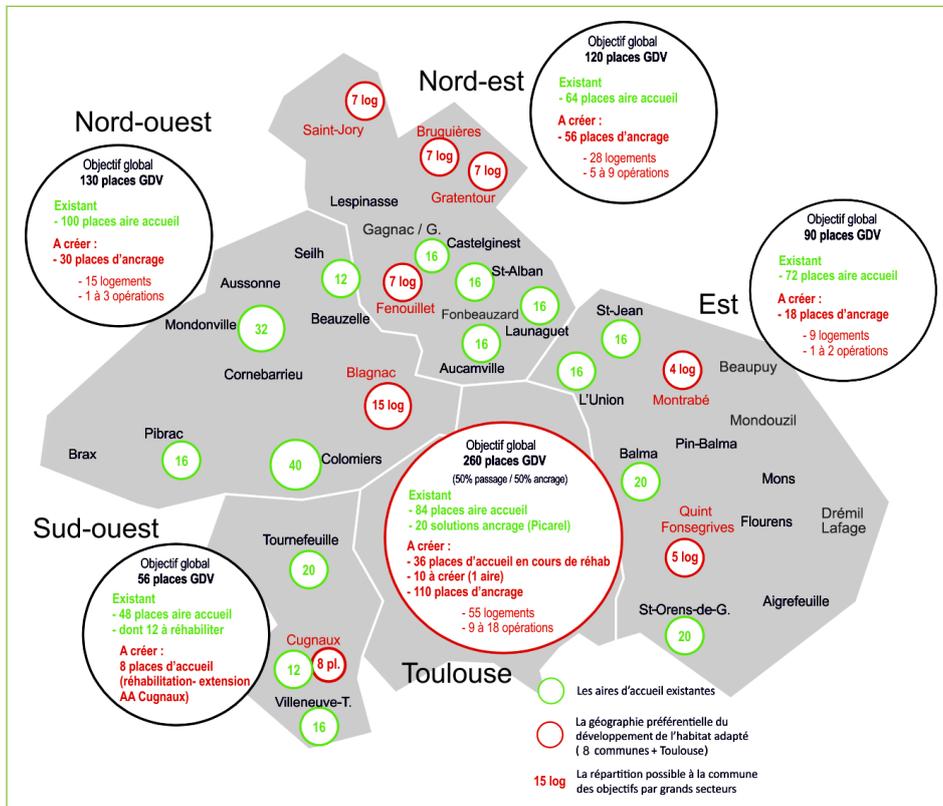
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# FENOUILLET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

\* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

\* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B16 - Flourens



# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Flourens	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	2 048	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,3 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	26 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	8 %	23 %
Population de 75 ans et plus	9 %	7 %

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

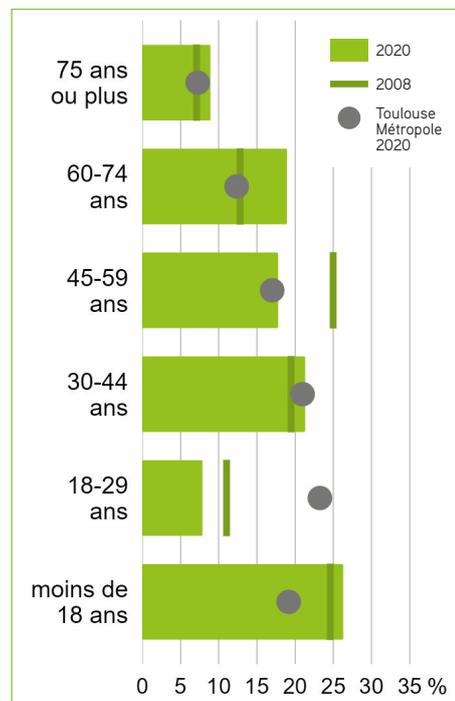
### Caractéristiques des ménages

	Flourens	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	s	19 280 €
	60 à 74 ans	s	26 170 €
	75 ans et plus	s	25 100 €
	ensemble	29 110 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	s	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,4	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	25 %	47 %
	couples sans enfants	29 %	21 %
	couples avec enfants	35 %	19 %
	familles monoparentales	11 %	9 %

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

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

### Classes d'âge des habitants



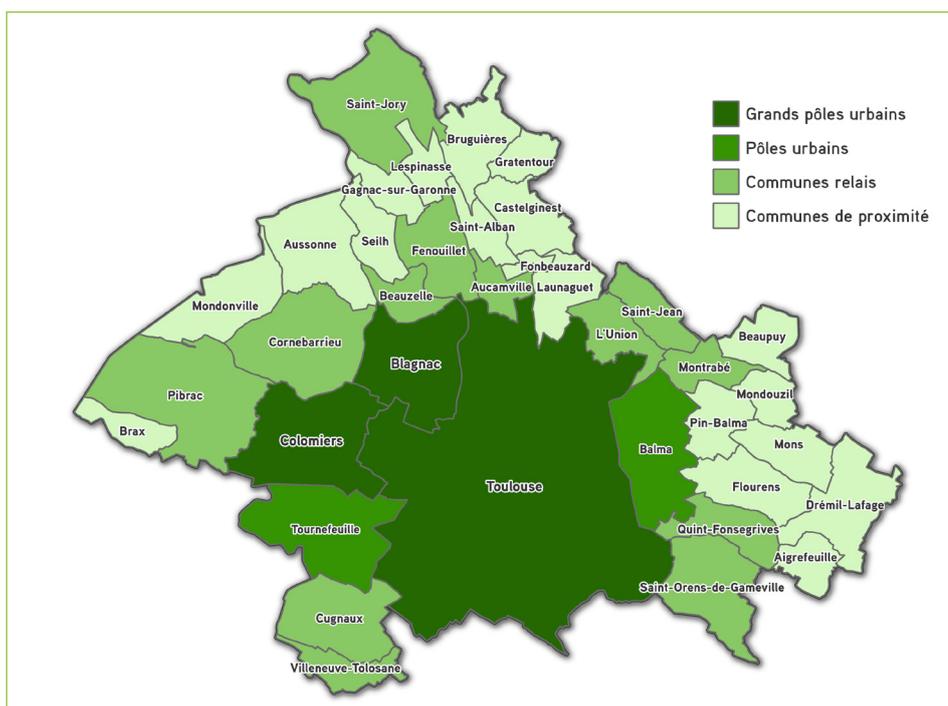
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Flourens

Située à une dizaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Flourens est un peu à l'écart des flux de circulation. Elle est reliée aux communes voisines (Balma, Pin-Balma, Mons, Drémil-Lafage, Mondouzil) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales, que la commune souhaite compléter par des liaisons douces.

Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, Flourens se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole.

La commune envisage un développement urbain modéré.

# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Flourens présente un parc de logements plutôt récent, très majoritairement pavillonnaire et constitué de grands logements. Ce parc est globalement en bon état.

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

### Typologie et occupation des logements

	Flourens		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	3 %	0 %	12 %	12 %
T2	5 %	18 %	21 %	22 %
T3	9 %	35 %	25 %	37 %
T4	28 %	31 %	21 %	23 %
T5 et plus	55 %	16 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	77 %		41 %	

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

### Forme d'habitat

	Flourens	Toulouse Métropole
Collectif	14 %	68 %
Individuel	86 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Flourens	Toulouse Métropole
avant 1945	9 %	12 %
1945 à 1974	10 %	22 %
1975 à 1990	32 %	16 %
1991 à 2005	19 %	20 %
après 2005	28 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Flourens	Toulouse Métropole
Nombre total	7	11 082
10 lots ou moins	43 %	23 %
11 à 49 lots	29 %	43 %
50 à 199 lots	29 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap	1	31	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité	1	25	0 %	100 %	0 %

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

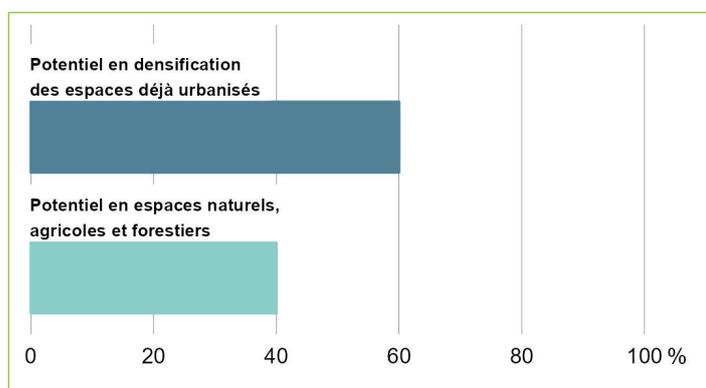
# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

10 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Flourens souhaite continuer à diversifier l'offre de logements, en y intégrant de petits collectifs, de l'habitat individuel en bande et des petits logements, à prix et loyers abordables, afin de favoriser l'accueil ou le maintien dans la commune de jeunes ménages et de familles, y compris monoparentales. De plus, compte-tenu du vieillissement de la population de la commune, des solutions de cohabitation intergénérationnelles favorisant l'entraide et le lien social seront recherchées.

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

### Dynamique de construction

	Flourens	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	8	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	10	8 479

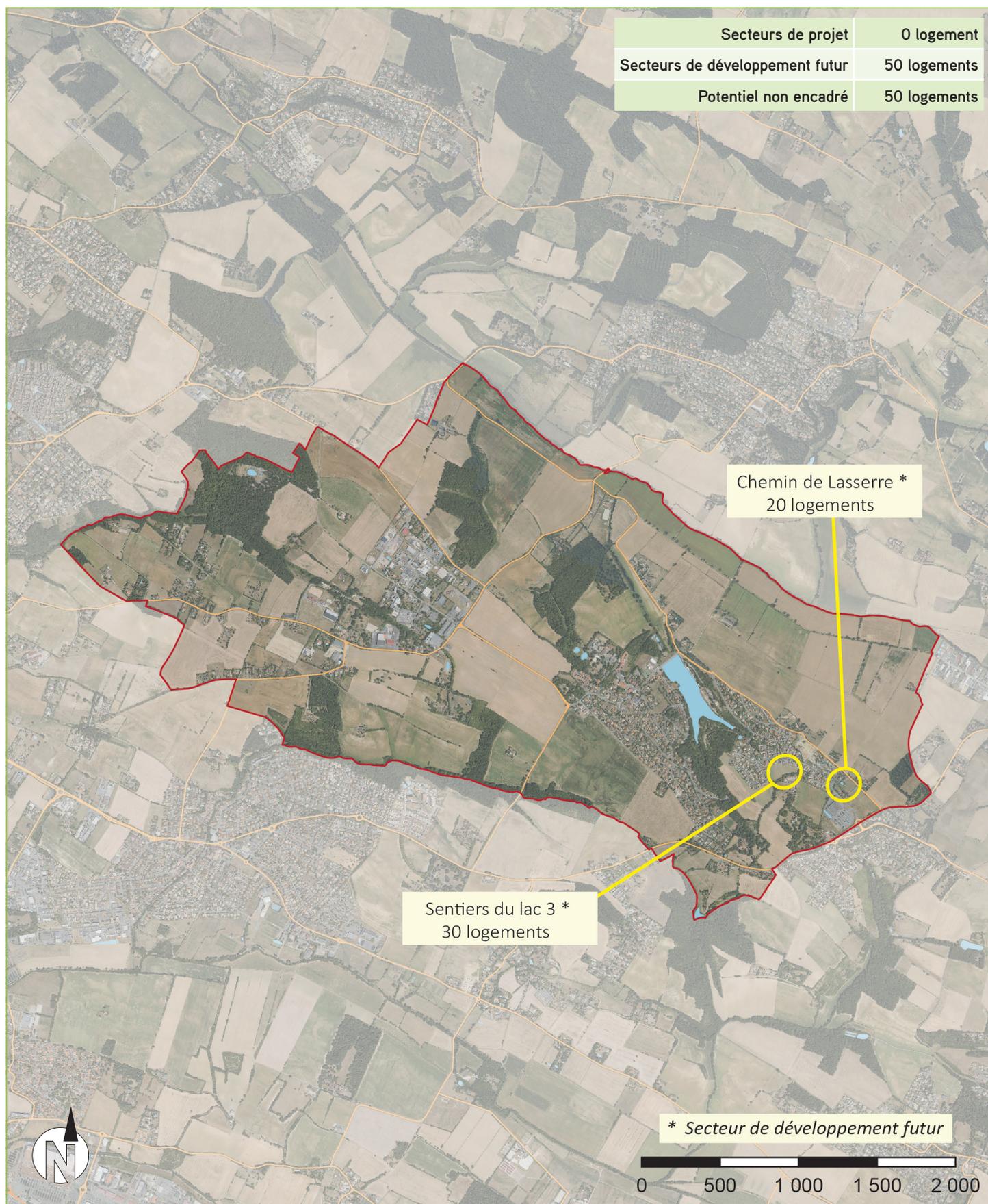
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Flourens	%	surface
T1	5	35 à 40 m <sup>2</sup>
T2	40	40 à 50 m <sup>2</sup>
T3	40	50 à 70 m <sup>2</sup>
T4	10	75 à 90 m <sup>2</sup>
T5 et plus	5	95 m <sup>2</sup> min

Source : Toulouse Métropole 2023.

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	<b>25 % minimum</b>
Logements abordables	<b>Pas de préconisation</b>
Logements libres	<b>Pas de préconisation</b>

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Bien que non concernée par l'article 55 de la loi SRU, la commune de Flourens souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par une offre de logements sociaux, en locatif comme en accession à la propriété. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.

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

	Flourens	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	174	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	5	2 878

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

### Situation SRU

	Flourens	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	114	83 997
Taux SRU	14,60%	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

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

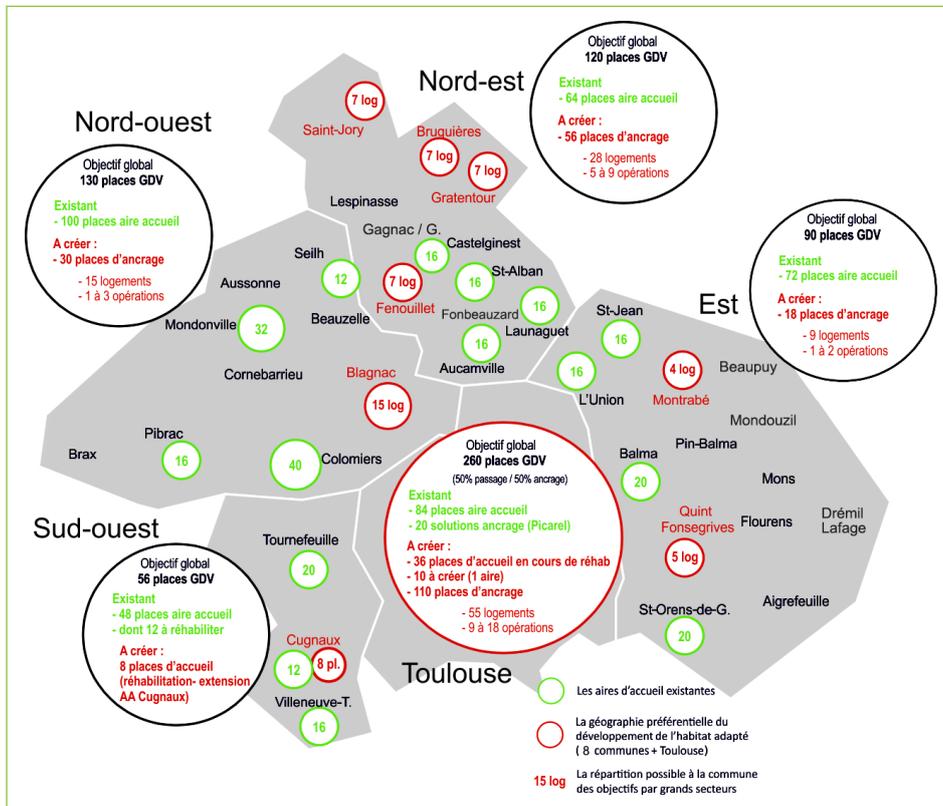
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# FLOURENS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

<b>SPL</b> Secteur à Pourcentage de Logements	<b>ERL</b> Emplacement Réservé Logement	<b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation
Pas de SPL dans la commune.	Pas d'ERL dans la commune.	

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B17 - Fonbeauzard



# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	2 993	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,1 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	20 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	14 %	23 %
Population de 75 ans et plus	7 %	7 %

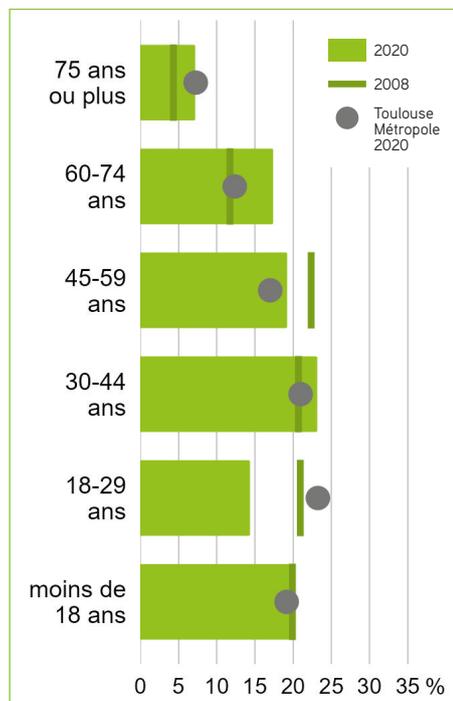
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

	Fonbeauzard	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	20 240 €	19 280 €
	60 à 74 ans	23 890 €	26 170 €
	75 ans et plus	24 210 €	25 100 €
	ensemble	23 240 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	11 %	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,1	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	38 %	47 %
	couples sans enfants	27 %	21 %
	couples avec enfants	23 %	19 %
	familles monoparentales	11 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



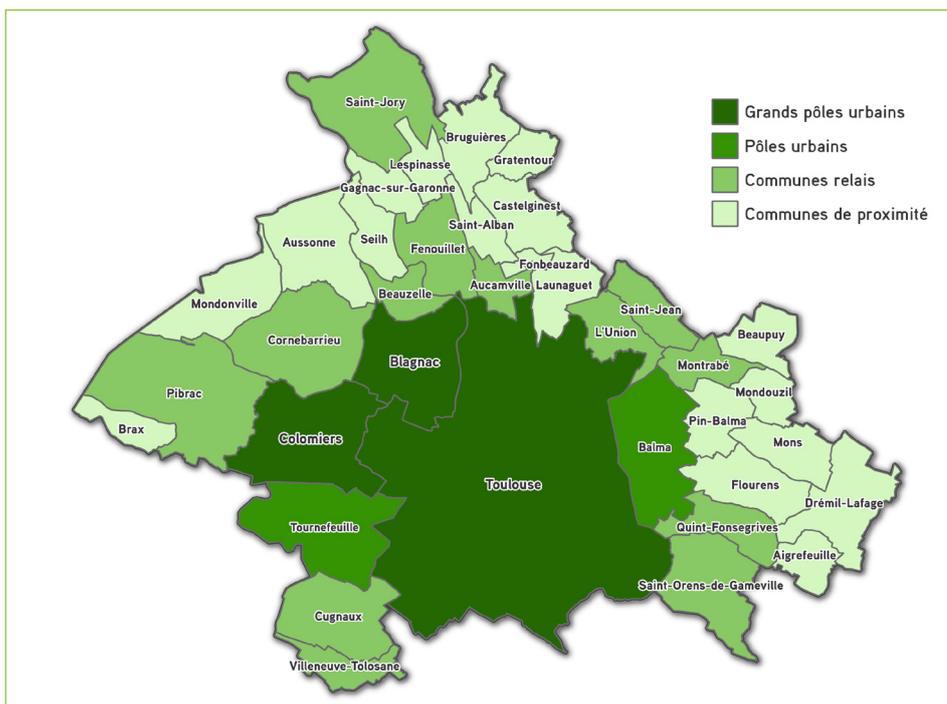
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Fonbeuzard

Située à une dizaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Fonbeuzard est connectée au réseau d'agglomération par la M4 à l'ouest et la M15 à l'est. Scindée en deux parties par la vallée de l'Hers, la commune bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, avec une zone inondable. Elle se caractérise par sa vocation plutôt résidentielle et envisage un développement urbain modéré, contraint par un potentiel foncier très faible, tant pour l'habitat que pour une extension des zones d'activité.

# FONBEAUZARD

## FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

### HABITAT EXISTANT

#### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Fonbeauzard présente un parc de logements assez récent, majoritairement pavillonnaire, mais assez diversifié. Ce parc est globalement en bon état. L'amélioration énergétique des logements anciens, notamment individuels construits dans les années 1980, serait cependant nécessaire.

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

#### Typologie et occupation des logements

	Fonbeauzard		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	0 %	2 %	12 %	12 %
T2	22 %	17 %	21 %	22 %
T3	18 %	32 %	25 %	37 %
T4	32 %	31 %	21 %	23 %
T5 et plus	28 %	18 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	60 %		41 %	

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

#### Forme d'habitat

	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Collectif	38 %	68 %
Individuel	62 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
avant 1945	3 %	12 %
1945 à 1974	7 %	22 %
1975 à 1990	24 %	16 %
1991 à 2005	23 %	20 %
après 2005	42 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Nombre total	30	11 082
10 lots ou moins	37 %	23 %
11 à 49 lots	20 %	43 %
50 à 199 lots	37 %	29 %
plus de 200 lots	7 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

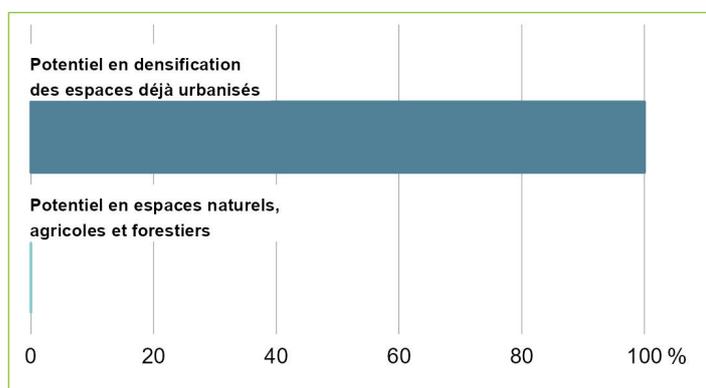
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Du fait d'un taux de propriétaires âgés important et d'effectifs scolaires à consolider, les logements à produire doivent permettre le renouvellement de la population de la commune par des jeunes ménages familiaux.

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

### Dynamique de construction

	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	49	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	44	8 479

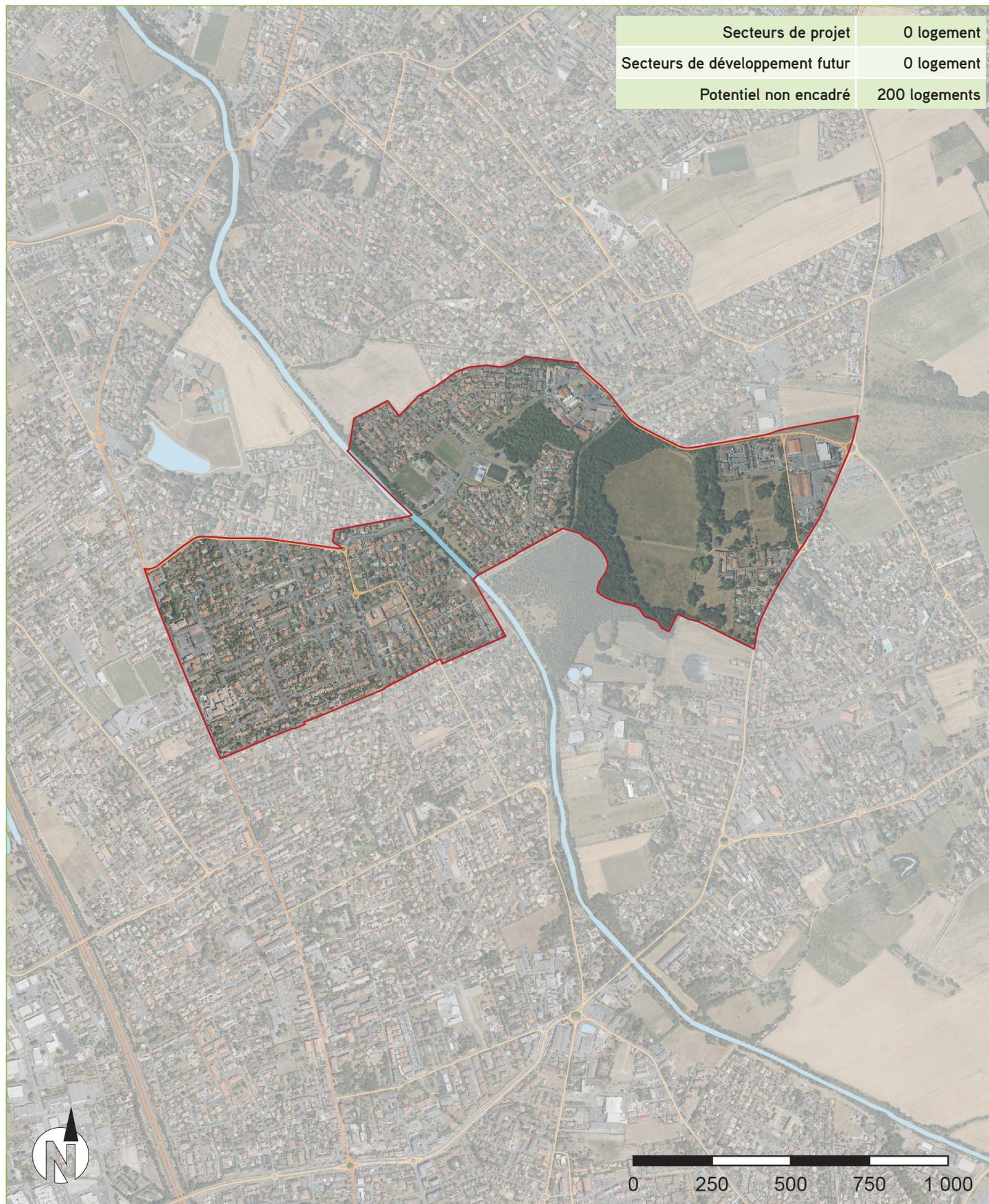
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Fonbeauzard	%	surface
T1	5	30 m² min
T2	40	45 m² min
T3	45	65 m² min
T4	10	80 m² min
T5 et plus	0	pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

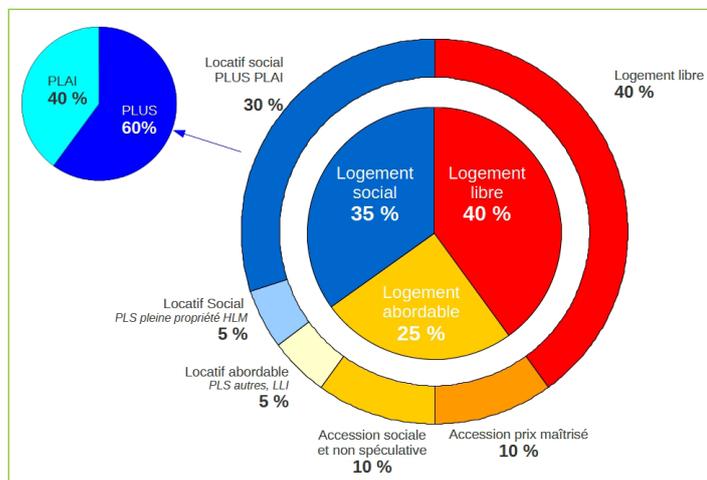


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Fonbeauzard souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H.

La commune ayant dépassé 3 000 habitants, elle doit intégrer au moins 35 % de logements locatifs sociaux dans sa production globale, afin d'éviter de devoir faire face à un rattrapage brutal s'il n'est pas anticipé, lorsque la commune atteindra 3 500 habitants.

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

	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	867	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	17	2 878

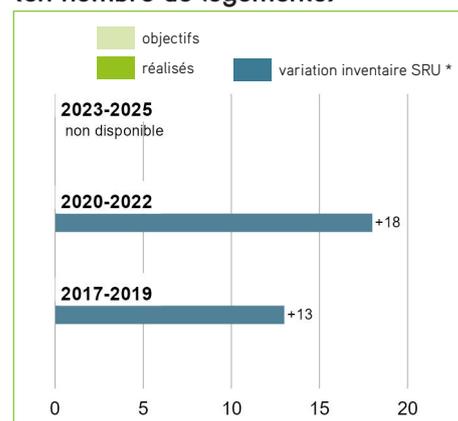
Source : Atlas Imhobew au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Fonbeauzard	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	133	83 997
Taux SRU	8,52 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

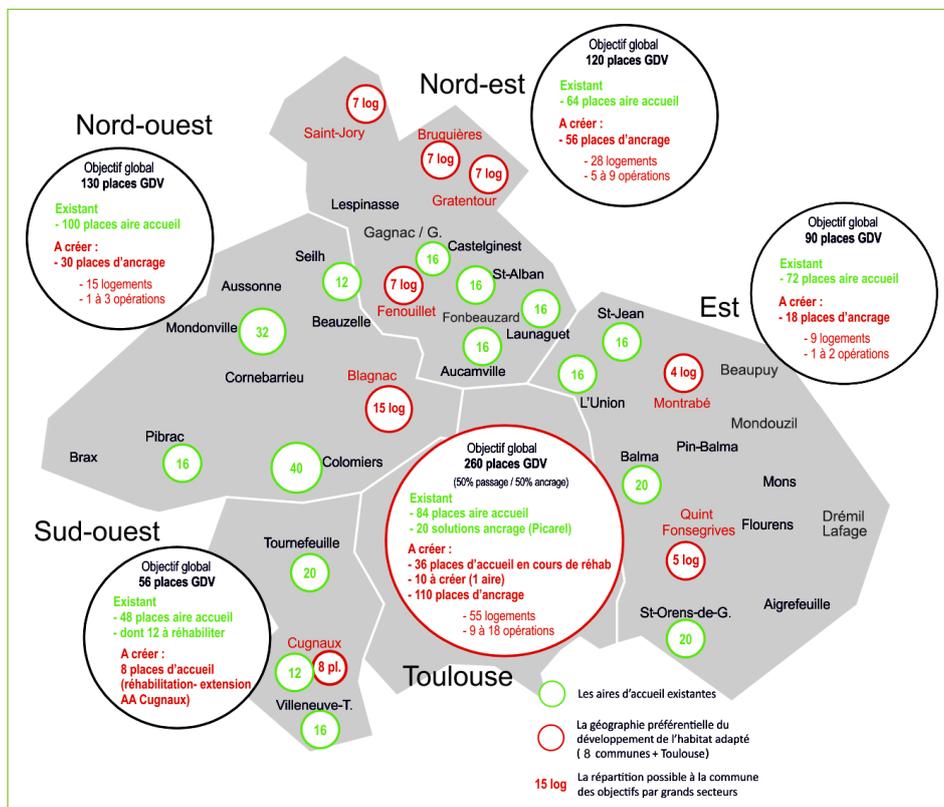
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# FONBEAUZARD FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B18 – Gagnac-sur-Garonne



# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

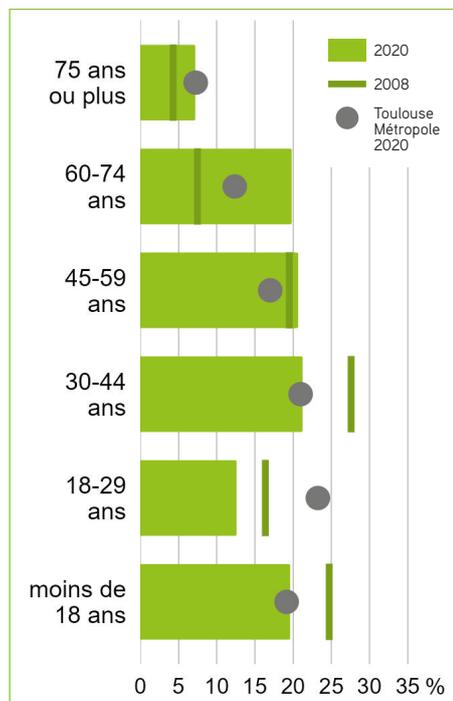
Dynamique démographique	Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	3 161	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,3 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	19 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	12 %	23 %
Population de 75 ans et plus	7 %	7 %

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

Caractéristiques des ménages		Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	21 000 €	19 280 €
	60 à 74 ans	25 640 €	26 170 €
	75 ans et plus	24 030 €	25 100 €
	ensemble	25 090 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	9 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,2	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	26 %	47 %
	couples sans enfants	34 %	21 %
	couples avec enfants	19 %	19 %
	familles monoparentales	16 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



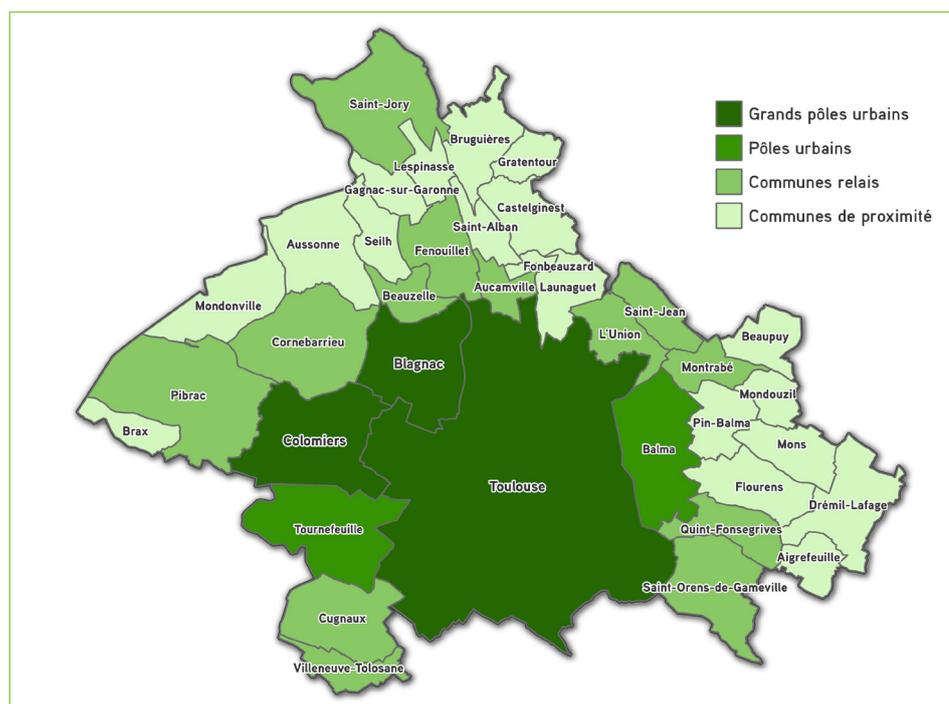
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Gagnac-sur-Garonne

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Gagnac-sur-Garonne est connectée au réseau d'agglomération par la M63 ; cet axe essentiel et très fréquenté relie le secteur nord au secteur nord-ouest, via le pont sur la Garonne, et à l'A62. La commune s'étend sur la première terrasse de la Garonne et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole. Elle se caractérise par sa vocation plutôt résidentielle et envisage un développement urbain modéré, notamment sur le secteur de l'Espagnoulet. Il s'agit de poursuivre, en les encadrant, une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, complétés par une dynamique modérée d'extension urbaine, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux...

# GAGNAC-SUR-GARONNE

## FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

### HABITAT EXISTANT

#### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Gagnac-sur-Garonne présente un parc de logements récent, en majorité pavillonnaire et globalement en bon état. La rénovation, notamment énergétique, d'une partie du parc de logements individuels construits avant les années 2000 doit être poursuivie.

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

#### Typologie et occupation des logements

	Gagnac-sur-Garonne		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	0 %	12 %	12 %
T2	13 %	19 %	21 %	22 %
T3	18 %	52 %	25 %	37 %
T4	29 %	27 %	21 %	23 %
T5 et plus	40 %	2 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	67 %		41 %	

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

#### Forme d'habitat

	Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
Collectif	33 %	68 %
Individuel	67 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE GAGNAC-SUR-GARONNE

Période de construction	Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
avant 1945	7 %	12 %
1945 à 1974	6 %	22 %
1975 à 1990	11 %	16 %
1991 à 2005	38 %	20 %
après 2005	36 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
Nombre total	16	11 082
10 lots ou moins	25 %	23 %
11 à 49 lots	12 %	43 %
50 à 199 lots	50 %	29 %
plus de 200 lots	12 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Gagnac-sur-Garonne souhaite une production de logements maîtrisée, dans le respect des contraintes liées au risque d'inondation, en mettant l'accent sur le développement du parc de logements sociaux, en particulier les types 2, pour les personnes seules, notamment les seniors, et sur la production de grands logements à prix ou loyers abordables pour accueillir les familles.

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

### Dynamique de construction

	Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	24	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	20	8 479

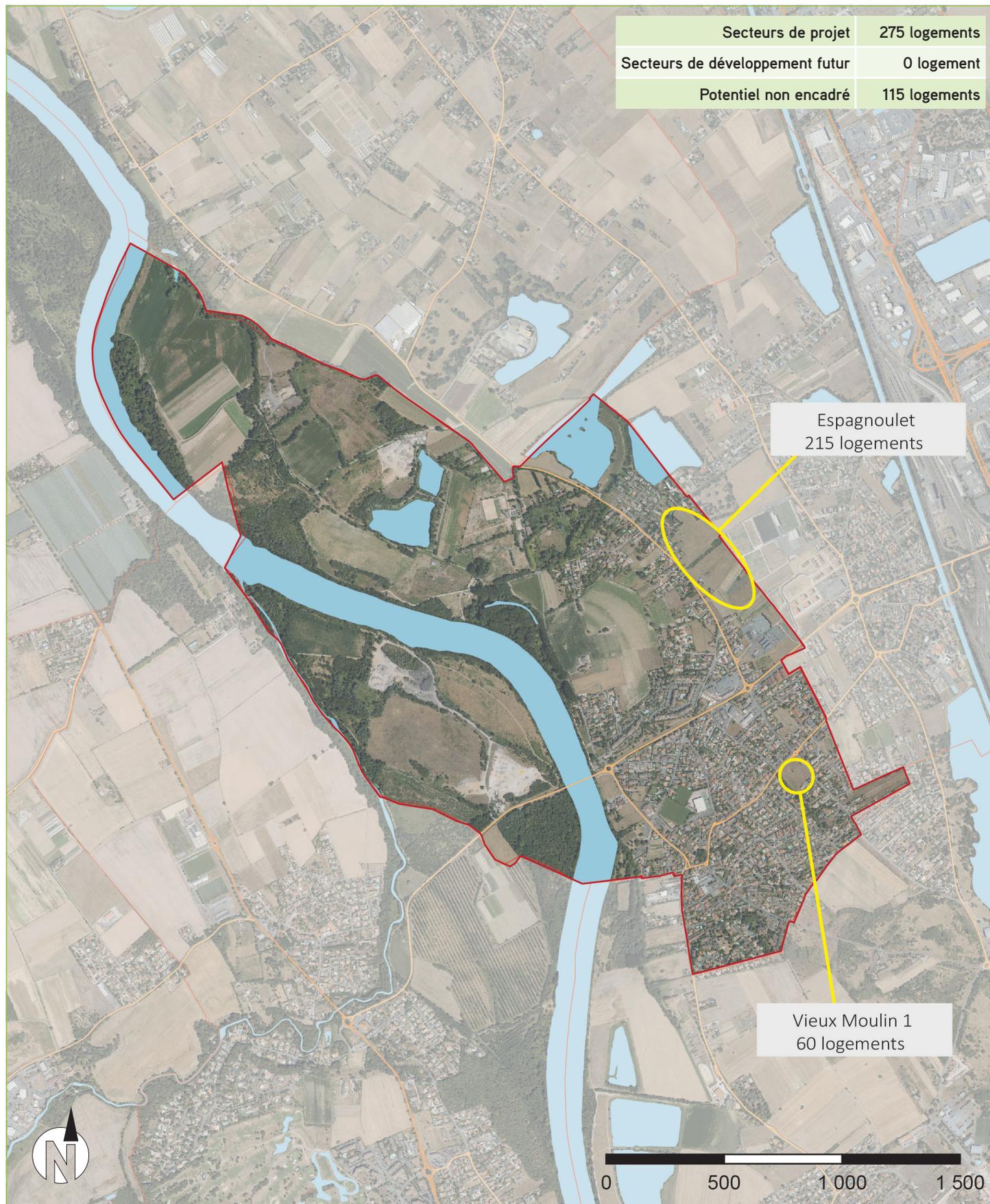
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Gagnac-sur-Garonne	%	surface
T1	0	pas de préconisation
T2	60	45 m² min
T3	30	62 m² min
T4	5	80 m² min
T5 et plus	5	90 m² min

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

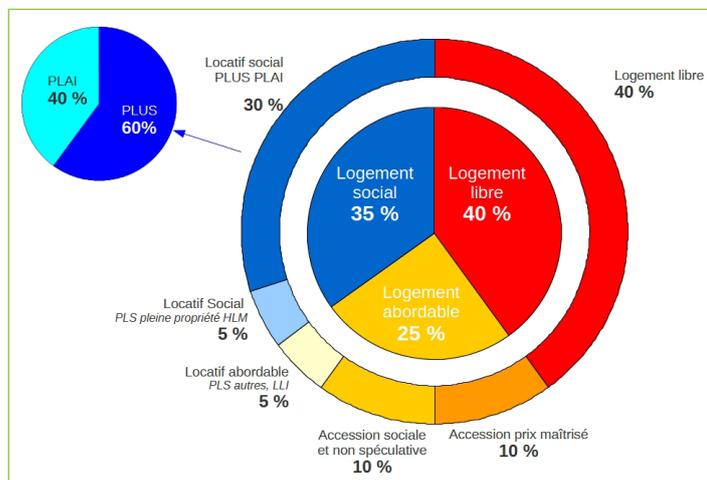


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

La demande locative sociale est élevée à Gagnac-sur-Garonne et émane pour moitié de ménages déjà installés dans la commune. Une forte part de cette demande (44 %) est également le fait de personnes seules.

Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Gagnac-sur-Garonne souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H. Dans cet objectif, la commune s'inscrit dans une dynamique de diversification de la production de logements et de rattrapage, en exigeant 35 % de logements locatifs sociaux dans chaque nouveau programme immobilier.

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

	Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	429	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	5	2 878

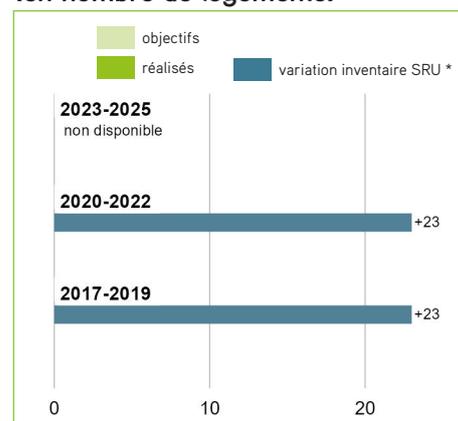
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Gagnac-sur-Garonne	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	128	83 997
Taux SRU	8,57 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

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

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

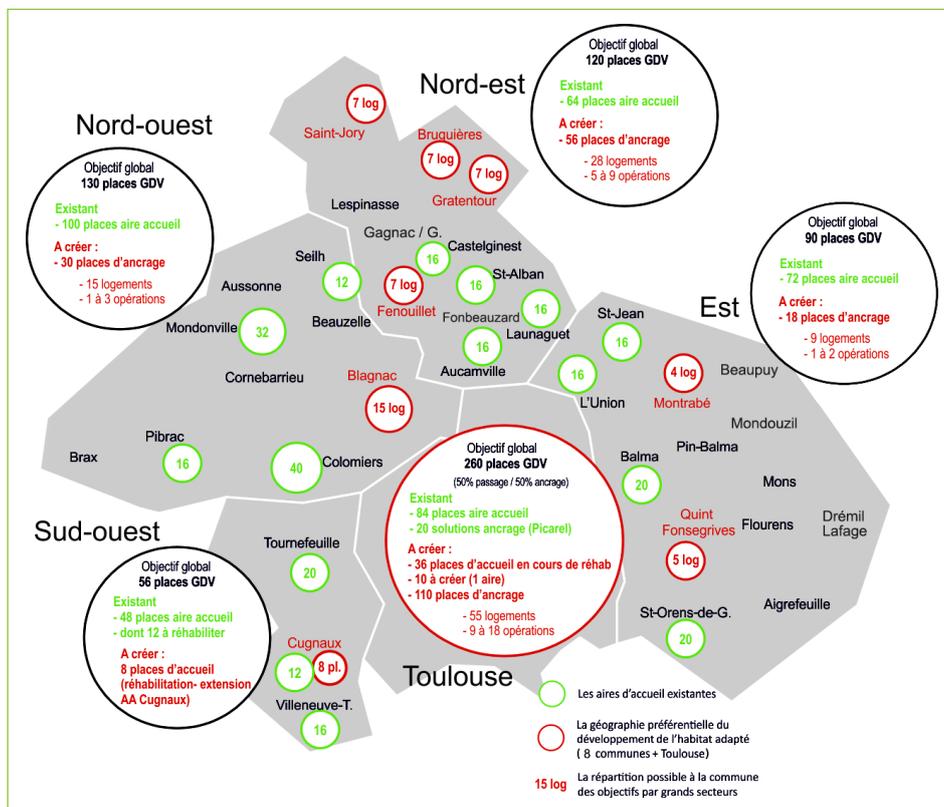


\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.

Source : DDT31, données bilans triennaux.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE GAGNAC-SUR-GARONNE

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# GAGNAC-SUR-GARONNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

SPL Secteur à Pourcentage de Logements	ERL Emplacement Réservé Logement	OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
<p>Le règlement du PLUi-H prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 8 logements ;</li> <li>* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.</li> </ul>	<p>Pas d'ERL dans la commune.</p>	<p>La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.</p>

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B19 - Gratentour



# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Gratentour	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	4 501	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	4,1 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	24 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	11 %	23 %
Population de 75 ans et plus	7 %	7 %

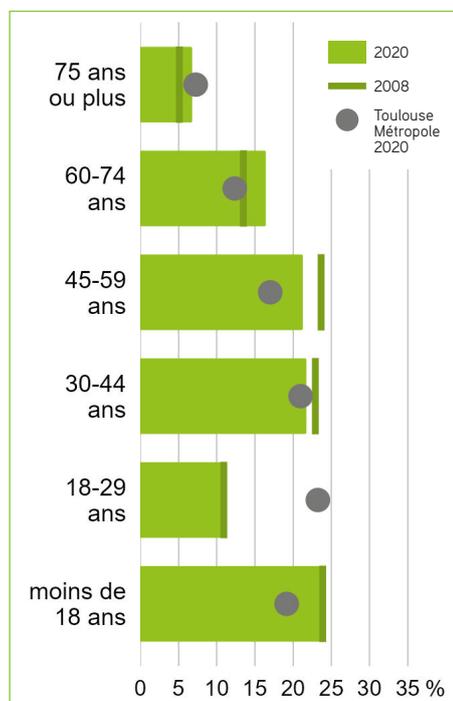
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

	Gratentour	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	19 980 €	19 280 €
	60 à 74 ans	25 750 €	26 170 €
	75 ans et plus	24 360 €	25 100 €
	ensemble	25 020 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	9 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,3	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	27 %	47 %
	couples sans enfants	30 %	21 %
	couples avec enfants	29 %	19 %
	familles monoparentales	12 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



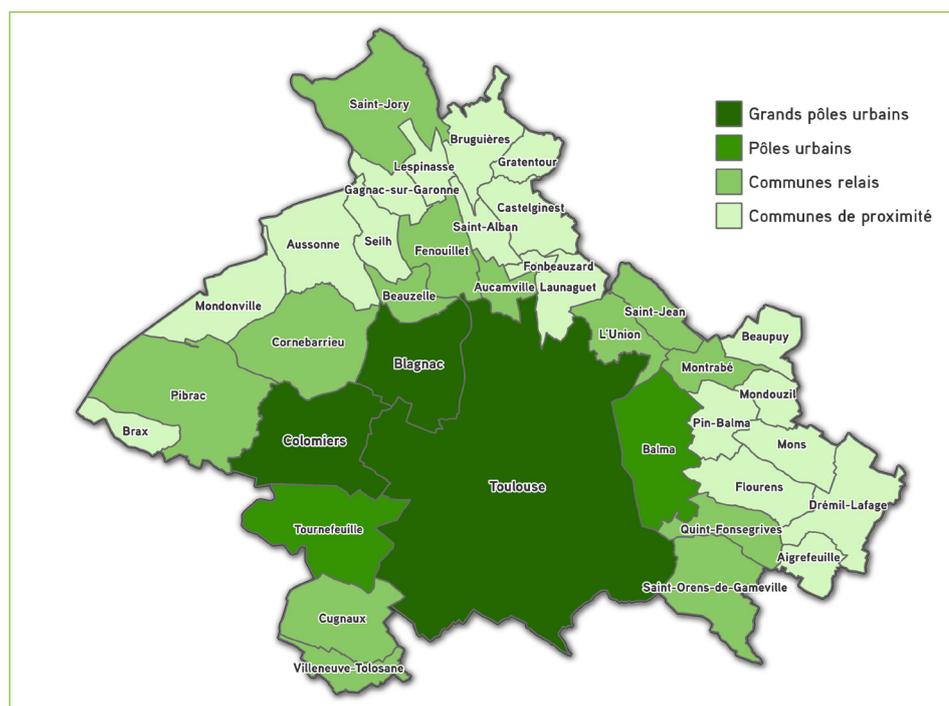
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Gratentour

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Gratentour bénéficie d'une bonne accessibilité routière et se caractérise par sa vocation résidentielle. À l'articulation de la vallée de l'Hers et des coteaux, elle bénéficie d'un environnement à dominantes naturelle et agricole.

Il s'agit de poursuivre, en les encadrant, une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux...

# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Gratentour présente un parc de logements récent, à dominante pavillonnaire, mais qui s'est diversifié progressivement et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration, notamment énergétique, sont réalisés spontanément par les propriétaires.

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

### Typologie et occupation des logements

	Gratentour		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	0 %	12 %	12 %
T2	9 %	31 %	21 %	22 %
T3	18 %	50 %	25 %	37 %
T4	31 %	17 %	21 %	23 %
T5 et plus	42 %	2 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	66 %		41 %	

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

### Forme d'habitat

	Gratentour	Toulouse Métropole
Collectif	21 %	68 %
Individuel	79 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Gratentour	Toulouse Métropole
avant 1945	3 %	12 %
1945 à 1974	7 %	22 %
1975 à 1990	22 %	16 %
1991 à 2005	19 %	20 %
après 2005	49 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Gratentour	Toulouse Métropole
Nombre total	28	11 082
10 lots ou moins	25 %	23 %
11 à 49 lots	39 %	43 %
50 à 199 lots	36 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap	2	65	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité					

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

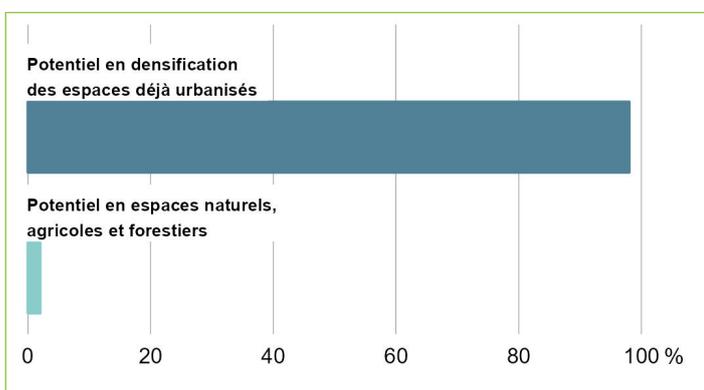
# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

40 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Gratentour souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des logements à prix et loyers abordables pour les jeunes ménages qui cherchent à s'installer dans la commune, des petits logements collectifs en location, en partie dans le parc social, pour loger les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre dans la commune et des logements locatifs sociaux de grande taille pour les familles, et particulièrement les familles monoparentales.

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

### Dynamique de construction

	Gratentour	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	89	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	62	8 479

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

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Gratentour	%	surface
T1	pas de préconisation	
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

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

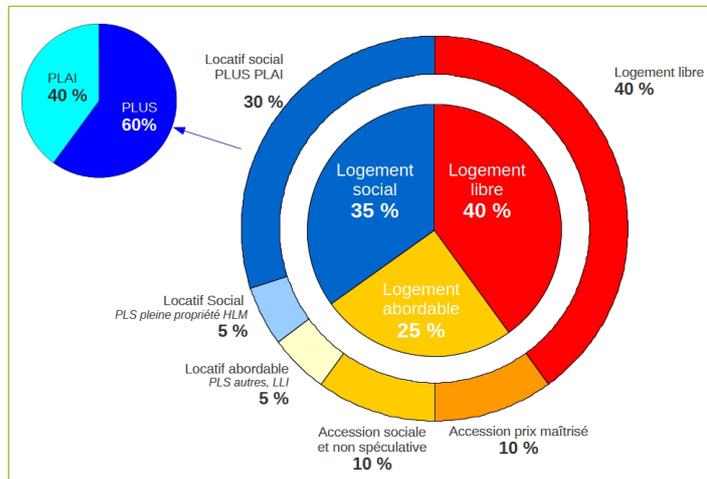


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

La moitié des demandes locatives sociales est formulée par des ménages déjà installés à Gratentour et émane principalement de personnes seules et de familles monoparentales. La demande est élevée sur les logements de type 3 et les grands logements de type 4 et plus. Le développement de solutions d'accès sociale à la propriété en BRS est envisagé par la commune pour favoriser les parcours résidentiels des ménages.

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

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

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

	Gratentour	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	485	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	5	2 878

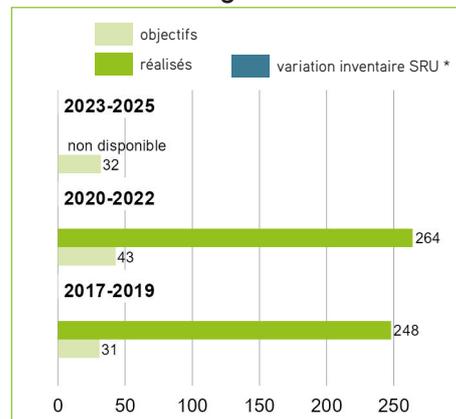
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Gratentour	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	380	83 997
Taux SRU	18,03 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	147	14 494

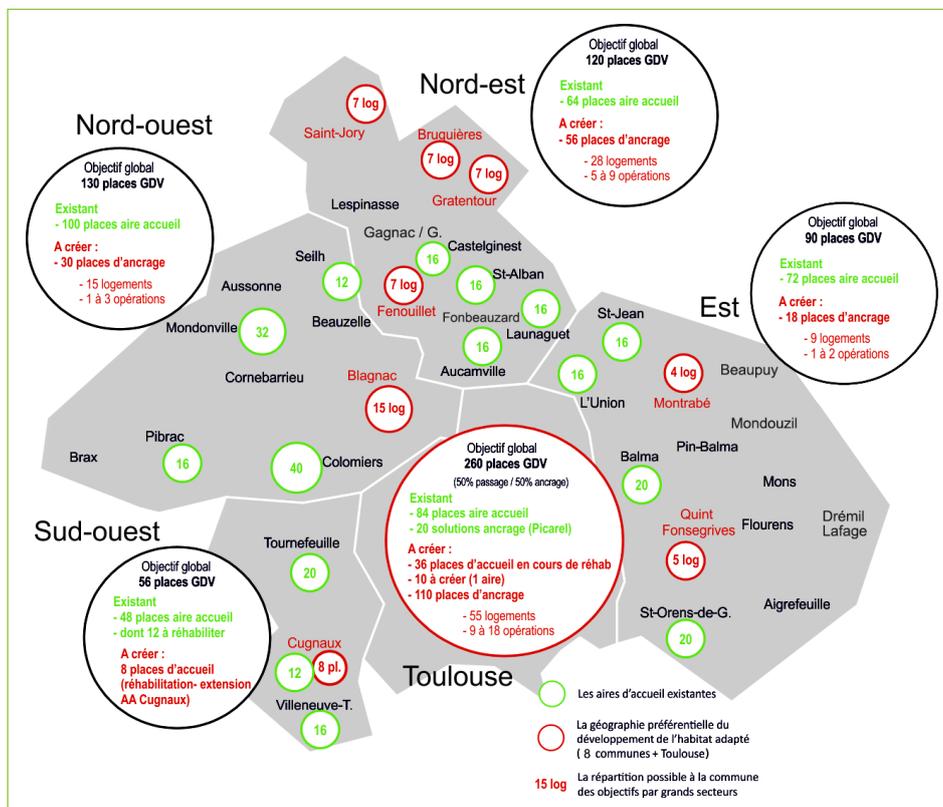
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

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



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

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# GRATENTOUR FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

<b>SPL</b> Secteur à Pourcentage de Logements	<b>ERL</b> Emplacement Réservé Logement	<b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation
Le règlement du PLUi-H prévoit : * la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m <sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 4 logements ; * la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m <sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.	ERL rue de Maurys : 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale. ERL La Gence : 100 % de logements locatifs sociaux.	La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B20 - Launaguet



# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Launaguet	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	9 309	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	2,7 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	25 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	16 %	23 %
Population de 75 ans et plus	6 %	7 %

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

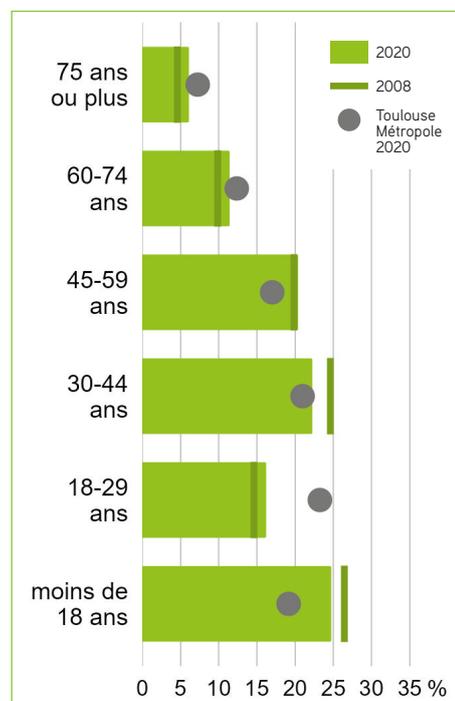
### Caractéristiques des ménages

	Launaguet	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	19 720 €	19 280 €
	60 à 74 ans	27 140 €	26 170 €
	75 ans et plus	24 840 €	25 100 €
	ensemble	23 290 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	14 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,3	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	29 %	47 %
	couples sans enfants	23 %	21 %
	couples avec enfants	32 %	19 %
	familles monoparentales	13 %	9 %

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

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

### Classes d'âge des habitants



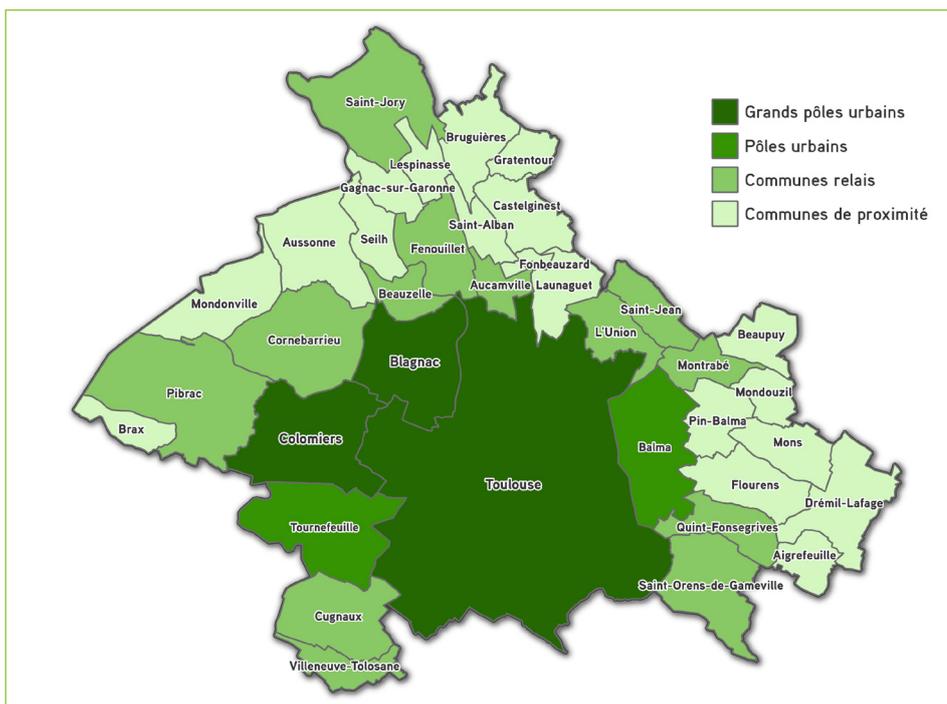
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Launaguët

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la ville de Launaguët bénéficie d'une large gamme d'équipements et de services à la population, dans un environnement à dominante naturelle et agricole, à l'articulation de la vallée de l'Hers et des coteaux.

Sa desserte routière est assurée principalement par la route de Launaguët, connectée au périphérique nord de Toulouse.

# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Launaguét présente un parc de logements récent, majoritairement pavillonnaire, mais qui s'est progressivement diversifié. Ce parc est globalement en bon état mais ses performances énergétiques pourraient néanmoins être améliorées, en particulier dans les lotissements anciens comme la copropriété horizontale des Mirabelles. La commune compte près de 100 copropriétés, dont certaines, issues de la vente HLM, connaissent des difficultés ou des besoins en amélioration thermique. Plusieurs résidences HLM doivent encore être réhabilitées, notamment sur le plan énergétique.

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

### Typologie et occupation des logements

	Launaguét		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	0 %	12 %	12 %
T2	15 %	20 %	21 %	22 %
T3	21 %	43 %	25 %	37 %
T4	31 %	31 %	21 %	23 %
T5 et plus	32 %	6 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	53 %		41 %	

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

### Forme d'habitat

	Launaguét	Toulouse Métropole
Collectif	35 %	68 %
Individuel	65 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Launaguet	Toulouse Métropole
avant 1945	5 %	12 %
1945 à 1974	13 %	22 %
1975 à 1990	10 %	16 %
1991 à 2005	26 %	20 %
après 2005	46 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Launaguet	Toulouse Métropole
Nombre total	98	11 082
10 lots ou moins	22 %	23 %
11 à 49 lots	43 %	43 %
50 à 199 lots	30 %	29 %
plus de 200 lots	5 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

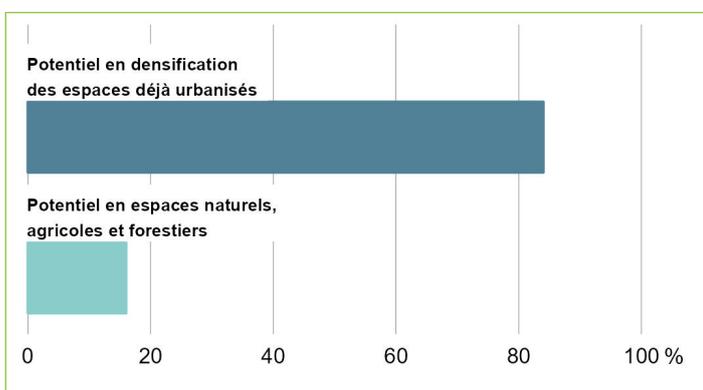
# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

60 logements par an sur la période 2025-2035

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La commune souhaite une production de logements maîtrisée, organisée autour de la structuration du cœur de ville, qui permette d'étoffer l'offre de logements locatifs sociaux en privilégiant de petites opérations et en satisfaisant une forte demande dans de bonnes conditions d'intégration urbaine.

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

### Dynamique de construction

	Launaguet	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	69	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	89	8 479

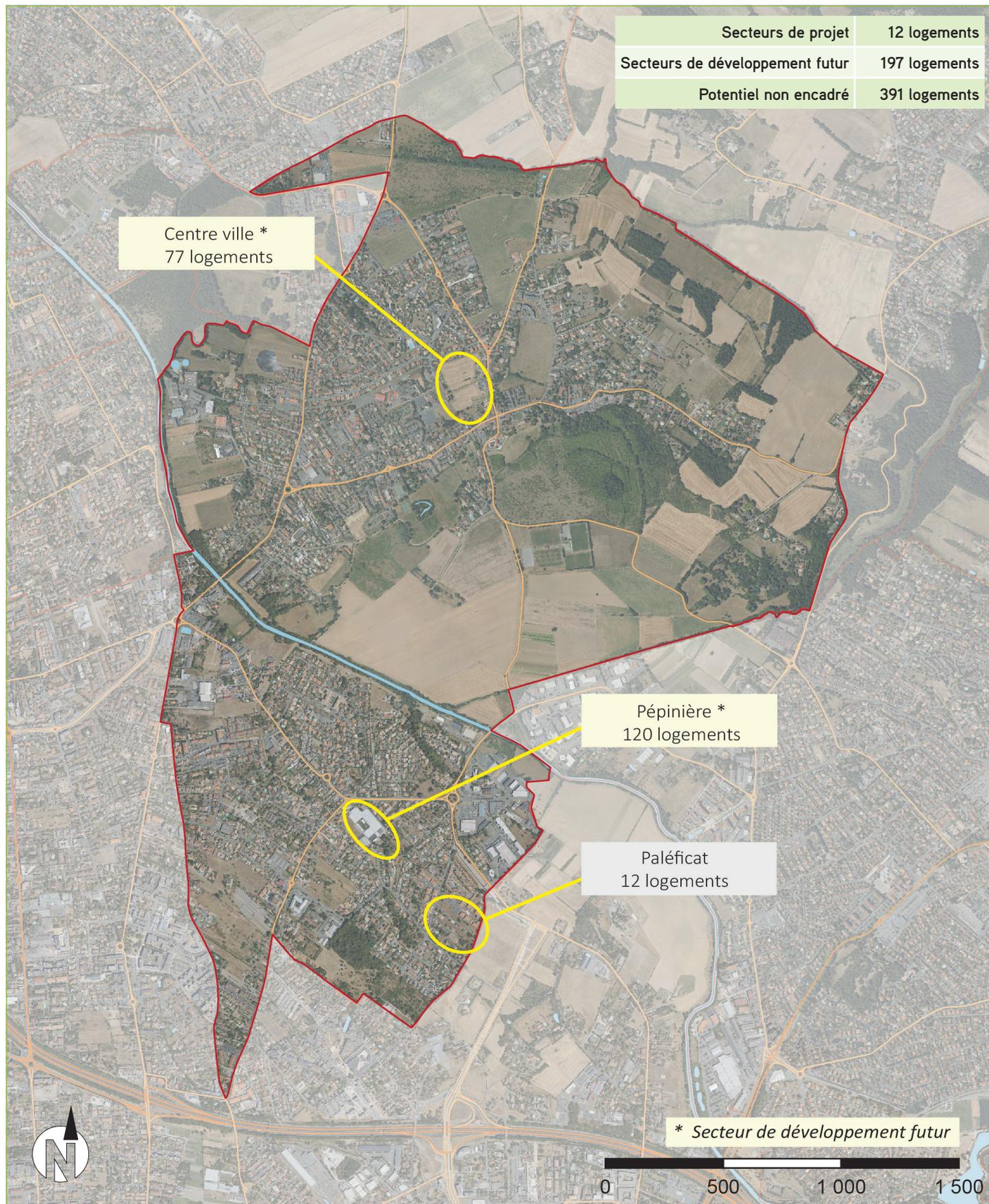
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Launaguet	%	surface
T1	0	pas de préconisation
T2	35	51 m <sup>2</sup> min
T3	35	67 m <sup>2</sup> min
T4	30	83 m <sup>2</sup> min
T5 et plus		98 m <sup>2</sup> min

Source : Toulouse Métropole 2023.

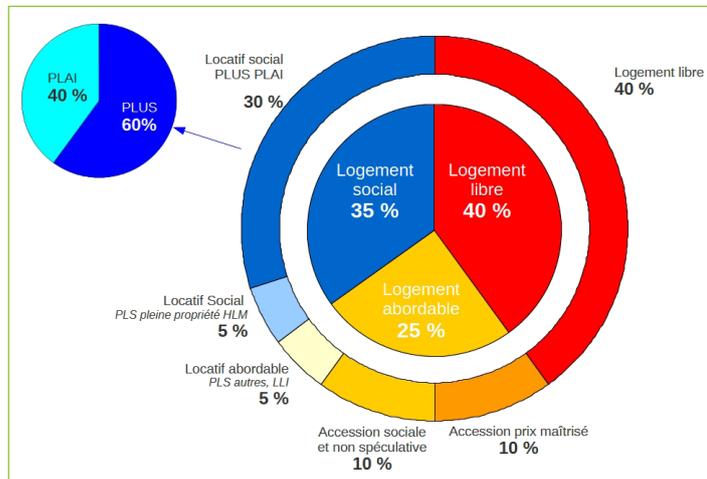
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



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

La demande locative sociale est élevée à Launaguét et émane en grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire, en particulier de jeunes ménages décohabitants ou de ménages souhaitant une mutation au sein du parc social. La commune doit répondre à la forte demande des familles, qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 3 et les grands logements (type 4 et plus).

La commune se fixe un objectif global de 40 % de logements locatifs sociaux, 25 % de logements abordables et 35 % de logements libres dans l'offre nouvelle. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à rattraper le nombre de logements sociaux manquants en se fixant un objectif ambitieux de 40 % de logements locatifs sociaux dans chaque opération de logements, supérieur à celui de 35 % majoritairement appliqué dans le reste de la Métropole.

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

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

	Launaguét	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	2 324	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	66	2 878

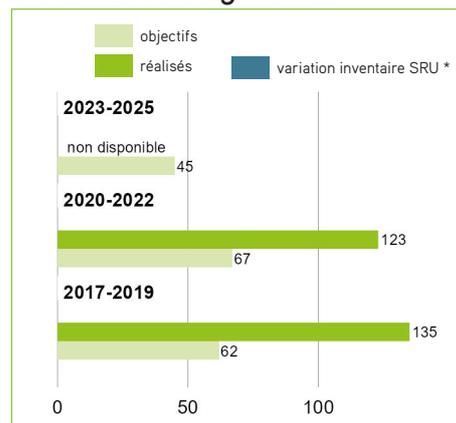
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Launaguét	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	724	83 997
Taux SRU	17,75 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	296	14 494

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

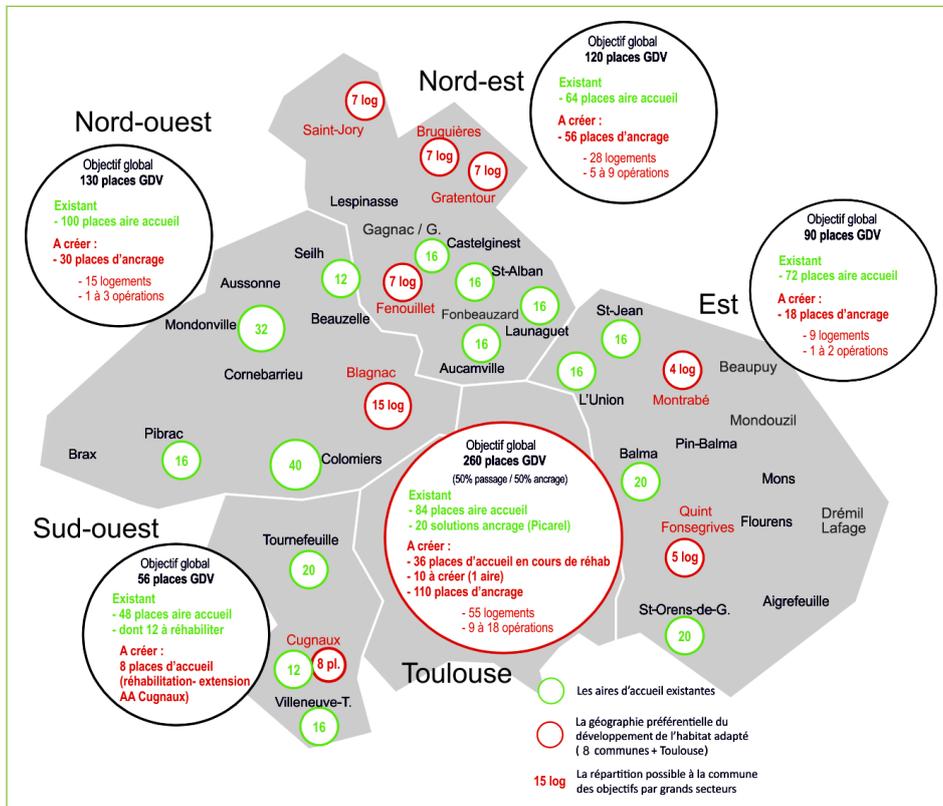
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



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

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



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

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# LAUNAGUET FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

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

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

\* la production de 40 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 6 logements ;

\* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

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

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

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

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

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

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

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

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



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



## PLUi-H APPROUVÉ

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

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

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B21 - Lespinasse



# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

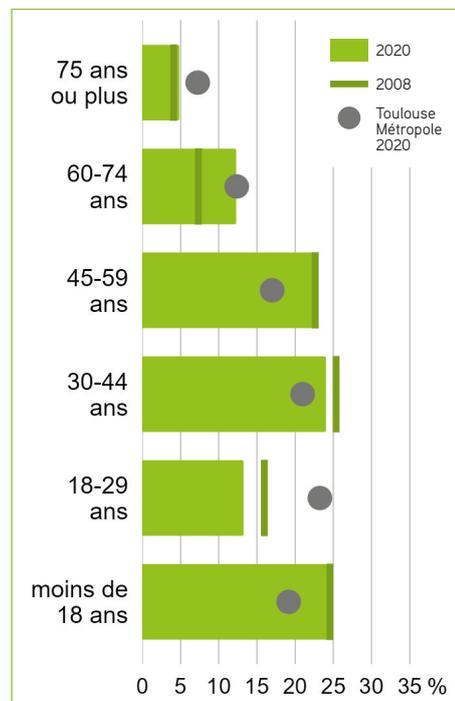
Dynamique démographique	Lespinasse	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	2 862	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,3 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	24 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	13 %	23 %
Population de 75 ans et plus	5 %	7 %

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

Caractéristiques des ménages		Lespinasse	Toulouse Métropole
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	s	19 280 €
	60 à 74 ans	25 420 €	26 170 €
	75 ans et plus	s	25 100 €
	ensemble	24 570 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	9 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,5	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	24 %	47 %
	couples sans enfants	30 %	21 %
	couples avec enfants	38 %	19 %
	familles monoparentales	6 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



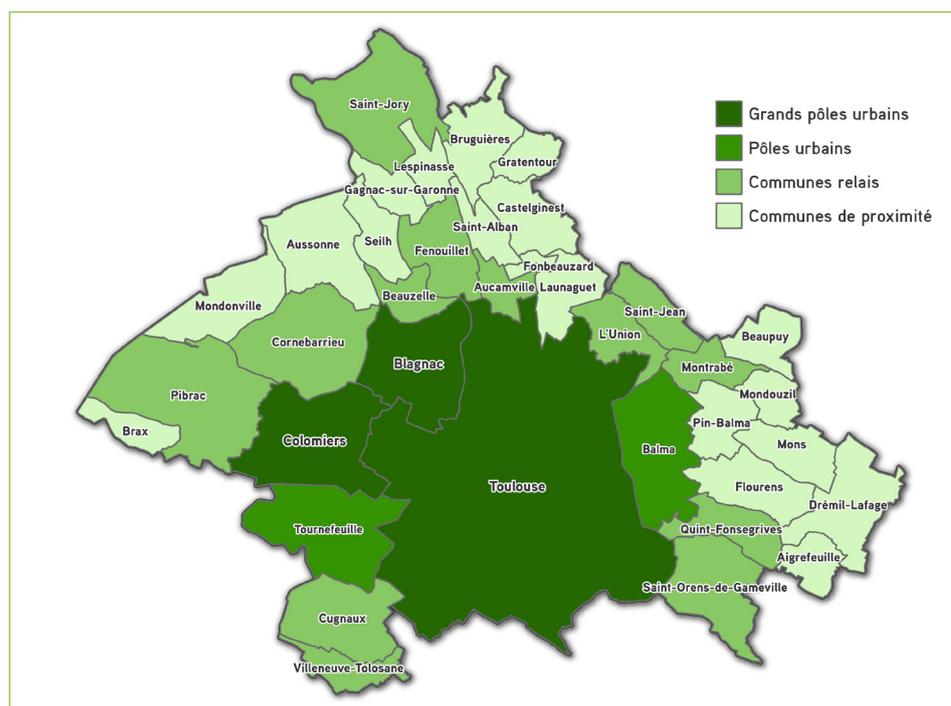
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

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

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

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



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Lespinasse

Située à une quinzaine de kilomètres au nord de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Lespinasse bénéficie d'une bonne accessibilité routière avec la M63 connectée à l'autoroute et la route de Paris (M820). Dans un cadre urbain marqué par la présence de la gare de triage, elle se caractérise par sa vocation plutôt résidentielle, avec un paysage d'agriculture maraîchère spécifique en bord de Garonne.

Le renforcement du centre-ville constitue un enjeu majeur pour Lespinasse, qui organise son développement en conséquence.

Il s'agit de poursuivre, en les encadrant, une intensification mesurée du bâti existant et un renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux...

# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Lespinasse présente un parc de logements récent, à dominante pavillonnaire, qui commence à se diversifier et globalement en bon état.

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

### Typologie et occupation des logements

	Lespinasse		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	1 %	12 %	12 %
T2	8 %	27 %	21 %	22 %
T3	19 %	53 %	25 %	37 %
T4	36 %	17 %	21 %	23 %
T5 et plus	35 %	3 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	71 %		41 %	

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

### Forme d'habitat

	Lespinasse	Toulouse Métropole
Collectif	19 %	68 %
Individuel	81 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Lespinasse	Toulouse Métropole
avant 1945	5 %	12 %
1945 à 1974	10 %	22 %
1975 à 1990	20 %	16 %
1991 à 2005	28 %	20 %
après 2005	34 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Lespinasse	Toulouse Métropole
Nombre total	22	11 082
10 lots ou moins	36 %	23 %
11 à 49 lots	27 %	43 %
50 à 199 lots	36 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

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

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

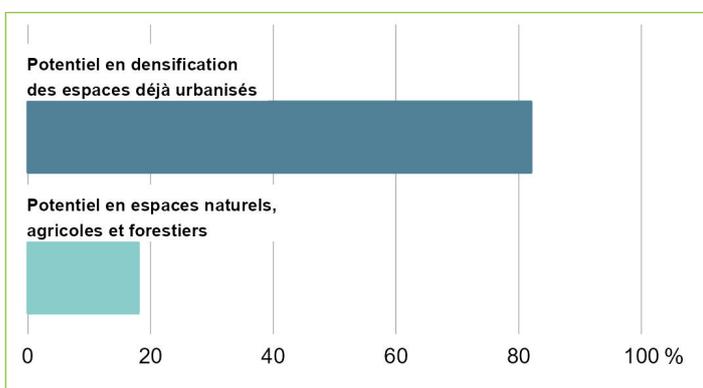
# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

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

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



Source : Toulouse Métropole 2023.

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

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Lespinasse souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des logements collectifs de type 3 pour les jeunes ménages et les personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison, des logements individuels en bande de types 3 et 4 avec un extérieur, en location ou en accession à la propriété, à prix ou loyers abordables, fortement recherchés par les ménages du territoire. Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Lespinasse	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	62	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	37	8 479

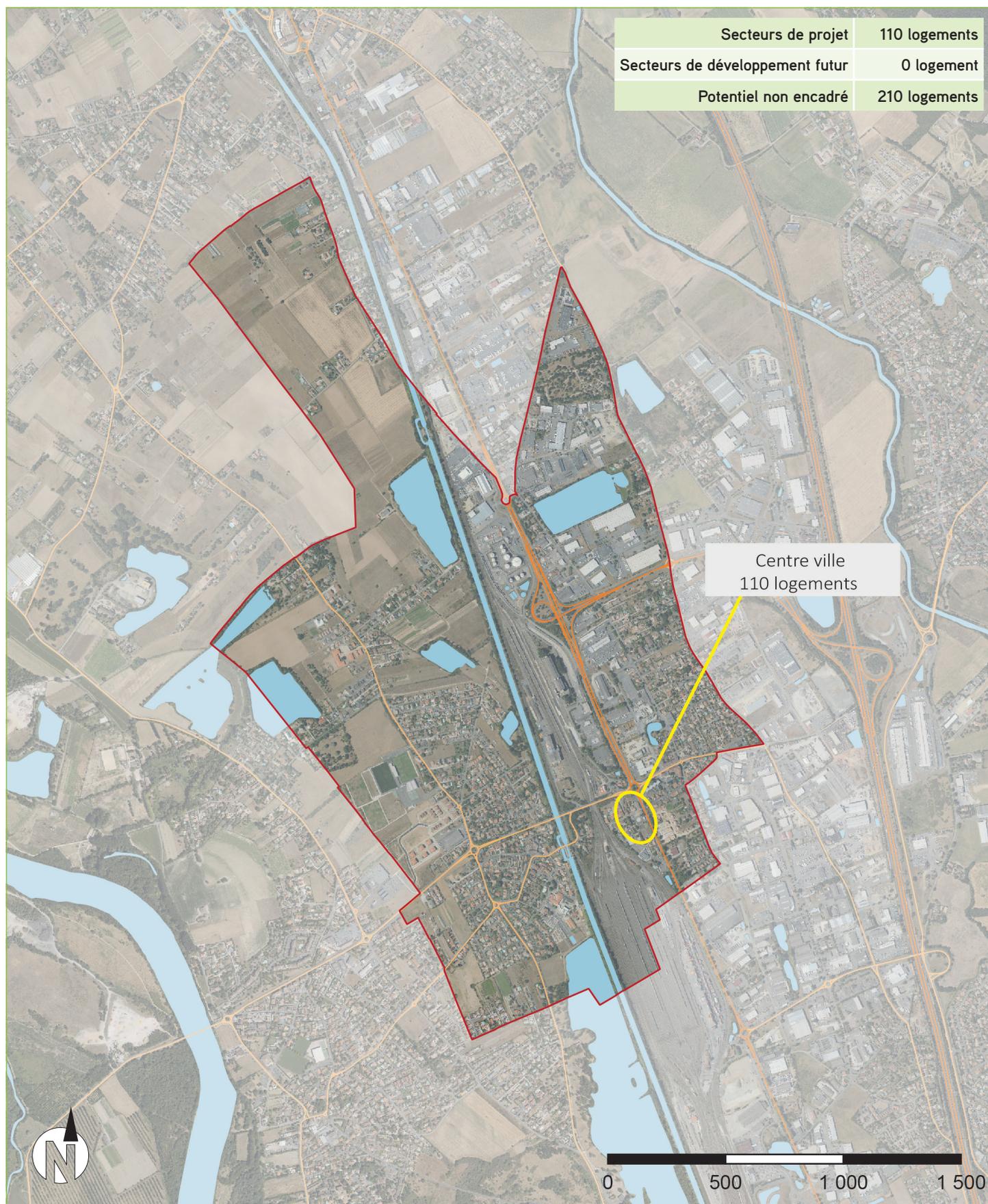
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Lespinasse	%	surface
T1	pas de préconisation	
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

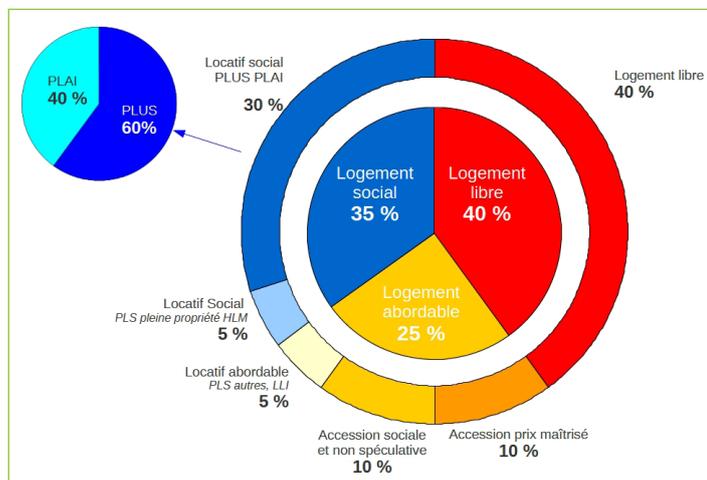


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale à Lespinasse émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande des familles, en particulier de familles monoparentales. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 3 et les grands logements (type 4 et plus).

Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Lespinasse souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H. Dans cet objectif, la commune s'inscrit dans une dynamique de diversification de la production de logements et de rattrapage, en exigeant 35 % de logements locatifs sociaux minimum dans chaque nouveau programme immobilier tout en développant en complément l'accès social à la propriété en BRS afin de progresser vers le taux légal de 25 %.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Lespinasse	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	627	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	9	2 878

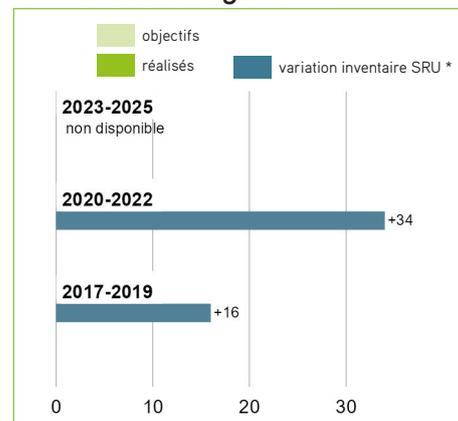
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Lespinasse	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	107	83 997
Taux SRU	8,67 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

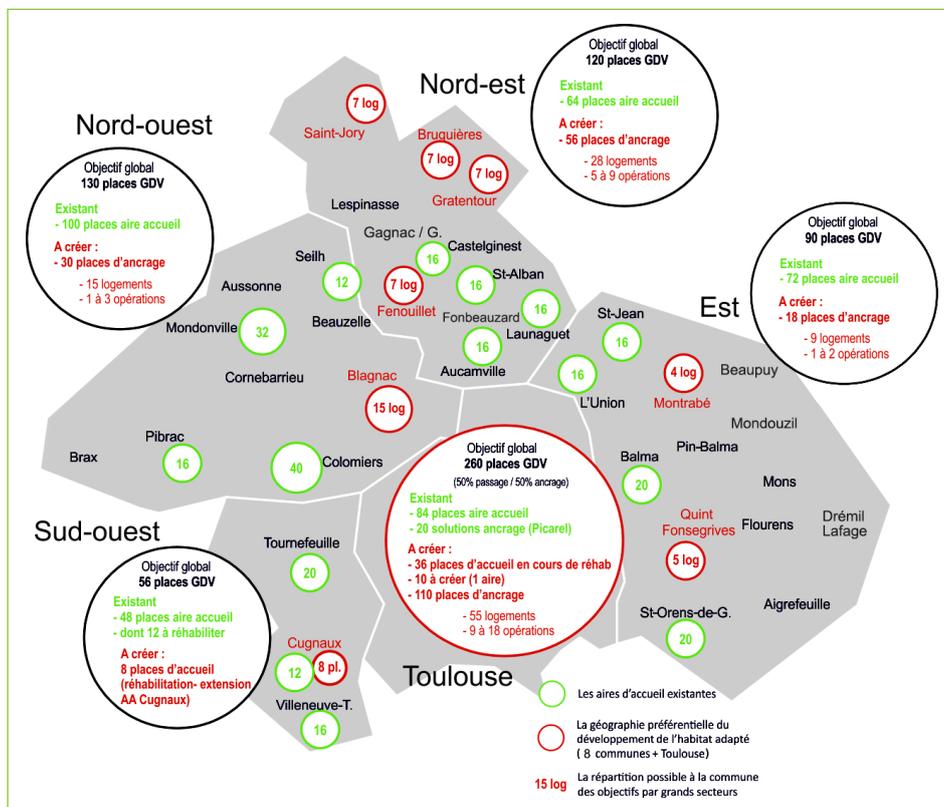
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Nord-est

Objectif global	120 places
Places existantes	64 places
Places à créer	56 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# LESPINASSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

\* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 3 logements ;

\* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B22 – L'Union



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	L'Union	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	12 339	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,9 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	17 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	9 %	23 %
Population de 75 ans et plus	18 %	7 %

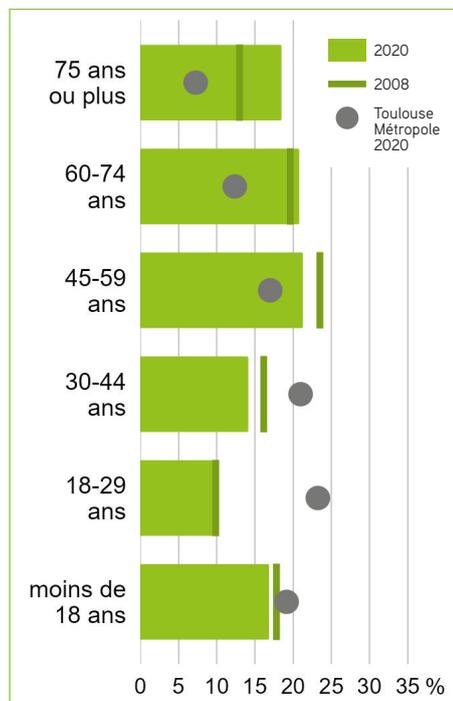
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

		L'Union	Toulouse Métropole
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	20 880 €	19 280 €
	60 à 74 ans	28 620 €	26 170 €
	75 ans et plus	27 560 €	25 100 €
	ensemble	27 930 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	8 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,1	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	32 %	47 %
	couples sans enfants	34 %	21 %
	couples avec enfants	22 %	19 %
	familles monoparentales	11 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



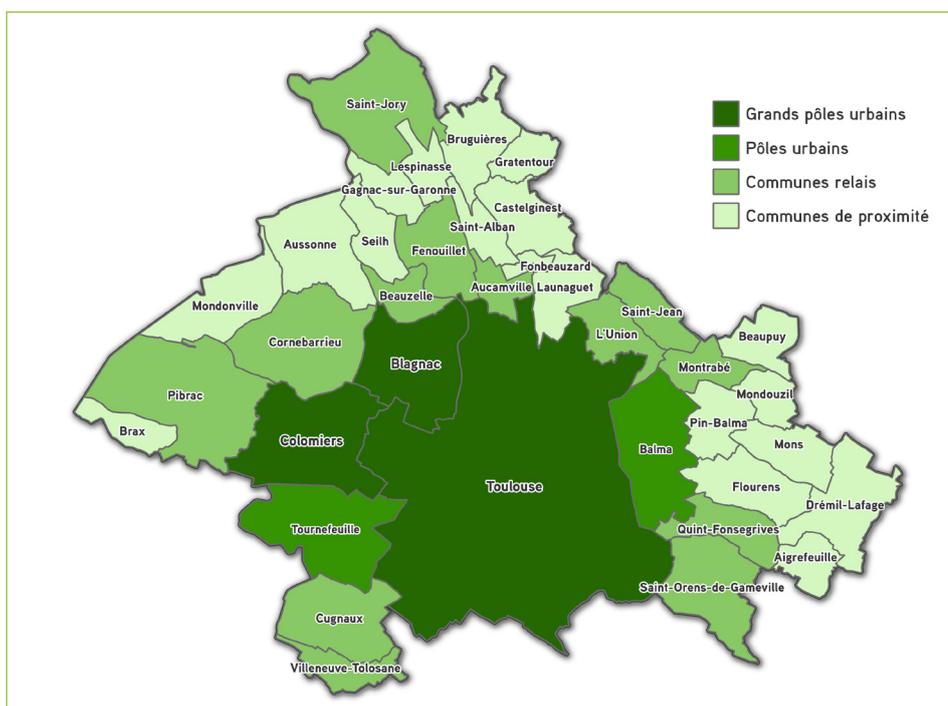
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour L'Union

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité du pôle d'emplois du secteur nord-est, la commune de L'Union offre une large gamme d'équipements, de commerces et de services à la population. Malgré un territoire communal largement urbanisé, elle bénéficie des espaces de nature à proximité de l'Hers et de la Sausse. Desservie notamment par la route d'Albi et connectée au réseau structurant de l'agglomération, la ville dispose d'une offre de transports en commun qui s'appuie principalement sur le Linéo 9.

### HABITAT EXISTANT

#### État et actions en faveur du parc existant

La commune de L'Union présente un parc de logements, privés et publics, majoritairement pavillonnaire, dont la diversification est récente et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration, notamment énergétique, sont souvent réalisés spontanément par les propriétaires. Cependant le parc privé individuel ancien nécessite d'amplifier ces dynamiques de rénovation, tant pour améliorer la qualité énergétique des logements que pour adapter les logements au vieillissement de leurs occupants. La commune compte plus de 50 copropriétés. Récentes, elles ne présentent pas de difficultés majeures. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

#### Typologie et occupation des logements

	L'Union		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	2 %	12 %	12 %
T2	9 %	29 %	21 %	22 %
T3	12 %	48 %	25 %	37 %
T4	31 %	19 %	21 %	23 %
T5 et plus	48 %	3 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	71 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

#### Forme d'habitat

	L'Union	Toulouse Métropole
Collectif	20 %	68 %
Individuel	79 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	L'Union	Toulouse Métropole
avant 1945	2 %	12 %
1945 à 1974	25 %	22 %
1975 à 1990	26 %	16 %
1991 à 2005	23 %	20 %
après 2005	20 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	L'Union	Toulouse Métropole
Nombre total	53	11 082
10 lots ou moins	19 %	23 %
11 à 49 lots	21 %	43 %
50 à 199 lots	55 %	29 %
plus de 200 lots	6 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	2	131	85 %	15 %	0 %
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

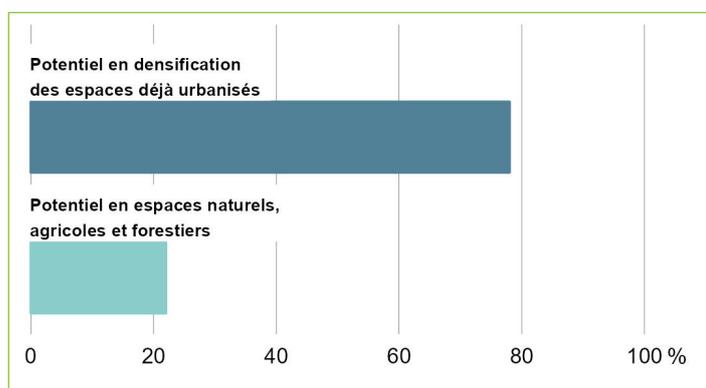
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

90 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune souhaite poursuivre la diversification du parc de logements de manière à mieux répondre aux besoins, notamment ceux des jeunes ménages avec enfants, en développant fortement l'offre de logements sociaux, en location et en accession à la propriété.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	L'Union	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	155	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	79	8 479

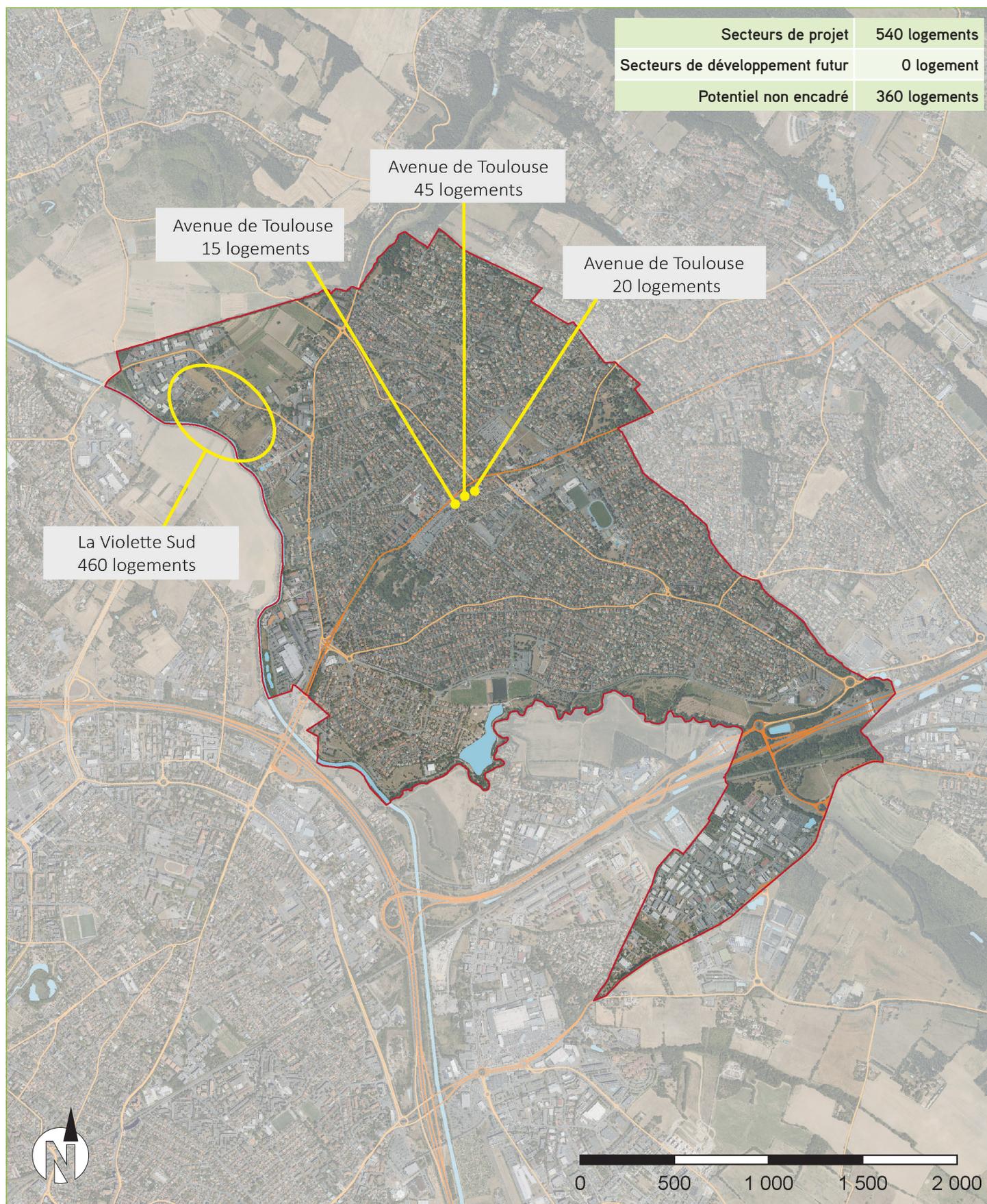
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

L'Union	%	surface
T1	5	pas de préconisation
T2	25	
T3	35	
T4	25	
T5 et plus	10	

Source : Toulouse Métropole 2023.

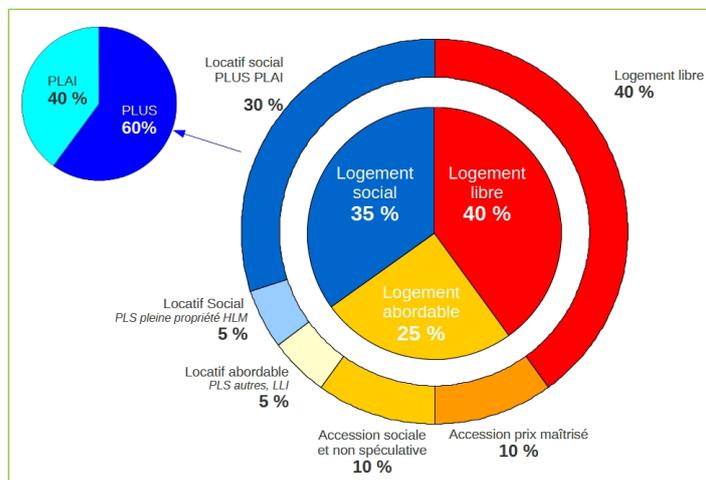
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est très élevée à L'Union et émane en grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire. Le profil des demandeurs est varié et se compose d'un tiers de personnes seules, d'un tiers de familles monoparentales et d'un quart de couples avec enfant(s). Par conséquent, la demande locative sociale porte sur l'ensemble des typologies de logements à proportion égale : un tiers de petits logements type 1 et 2, un tiers de logements type 3 et un tiers de grands logements type 4 et plus. Le développement du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété de préférence en BRS facilitera les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	L'Union	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	2 541	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	64	2 878

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	L'Union	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	653	83 997
Taux SRU	11,27 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	795	14 494

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

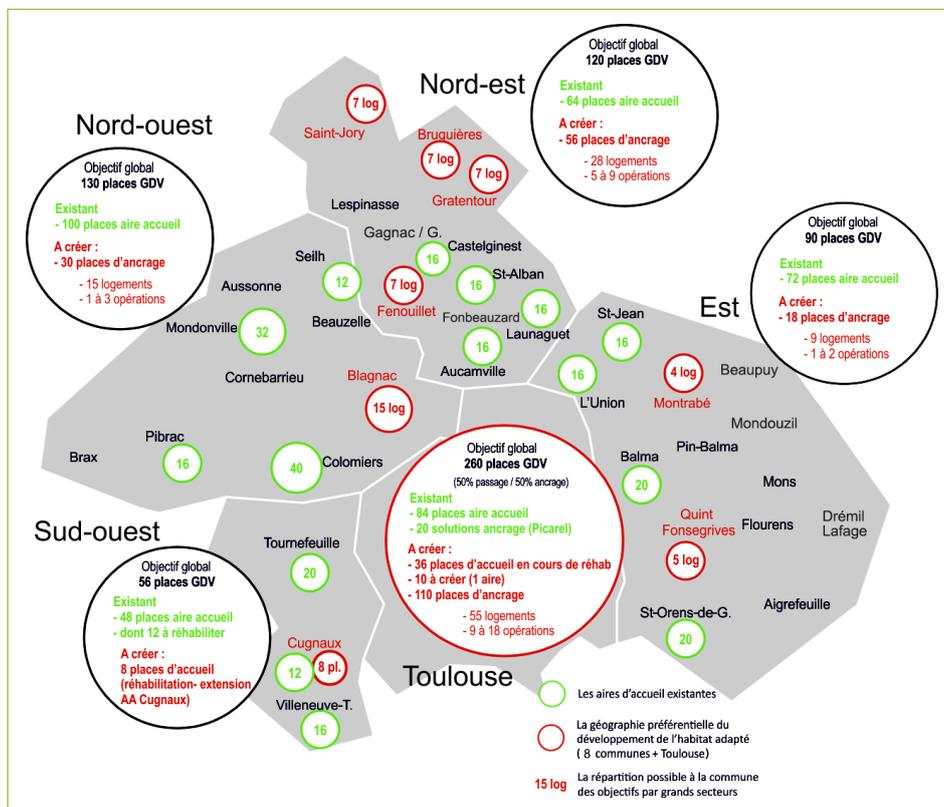
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

<b>SPL</b> Secteur à Pourcentage de Logements	<b>ERL</b> Emplacement Réservé Logement	<b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation
Le règlement du PLUi-H prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>* la production de 40 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 3 logements ;</li> <li>* la production de 10 % de logements en accession sociale pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup> de surface plancher ;</li> <li>* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.</li> </ul>	3 ERL avenue de Toulouse : 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % de logements en accession sociale	OAP Violettes : 40 % de logements locatifs sociaux + 10 % de logements en accession sociale

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.  Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.	Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.	Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.  Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).
---	--	--



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B23 - Mondonville



# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Mondonville	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	5 483	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	3,2 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	24 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	17 %	23 %
Population de 75 ans et plus	5 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

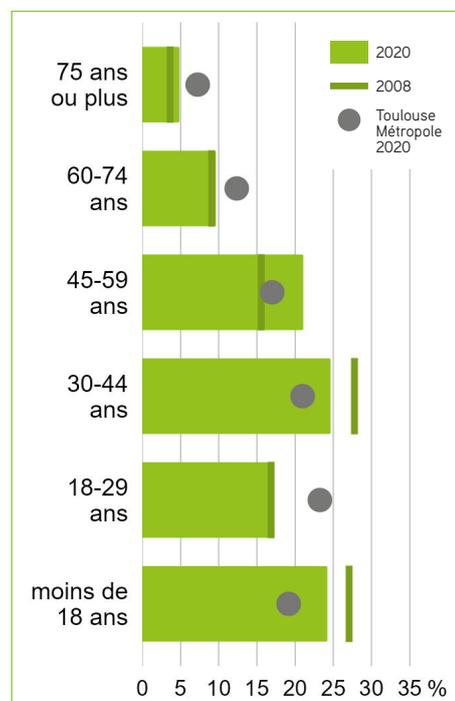
### Caractéristiques des ménages

	Mondonville	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	19 690 €	19 280 €
	60 à 74 ans	26 490 €	26 170 €
	75 ans et plus	23 870 €	25 100 €
	ensemble	23 920 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	11 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,2	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	38 %	47 %
	couples sans enfants	22 %	21 %
	couples avec enfants	28 %	19 %
	familles monoparentales	11 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



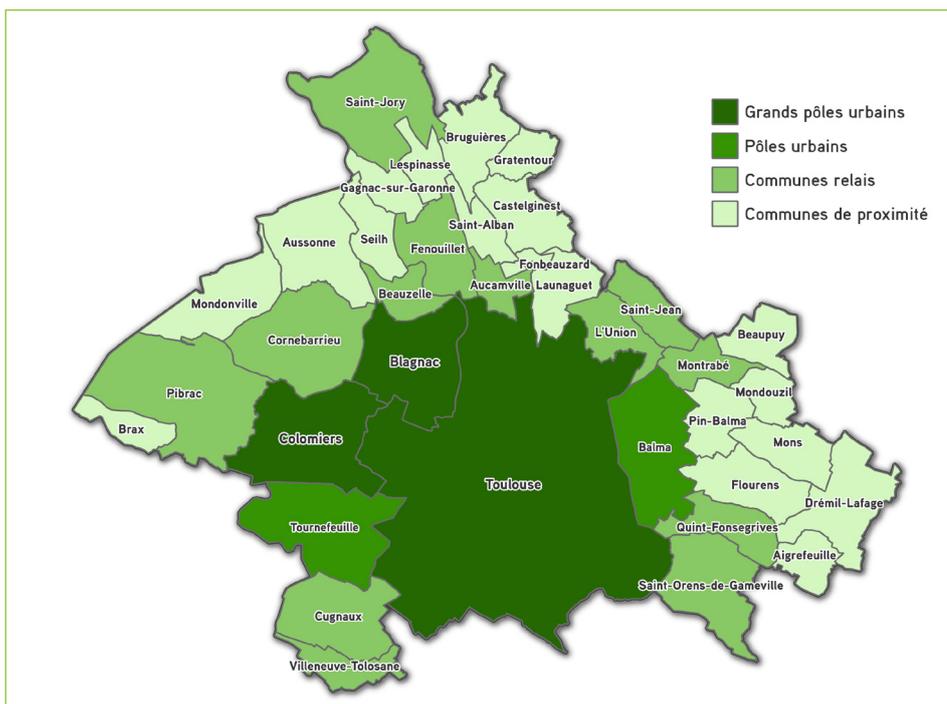
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

**ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

**Pour Mondonville**

Située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Mondonville est connectée au réseau routier par la M37 en nord-sud et la RN224 en est-ouest, ce qui lui permet d'assurer un rôle résidentiel important au sein du pôle d'activités aéronautique de l'ouest toulousain. La commune est peu desservie par les transports en commun. Dans un environnement à dominante agricole et naturelle irrigué par de nombreux ruisseaux, Mondonville s'est développée le long des axes routiers sous forme de lotissements d'habitat individuel, complétés plus récemment par de petits collectifs. À l'avenir, la commune souhaite mieux maîtriser le développement urbain de son territoire, en fonction des capacités des collectivités à accompagner ce développement en termes d'équipements et de services.

# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Mondonville présente un parc de logements, privés et publics, globalement récent, diversifié et en bon état. Cependant des besoins de rénovation, notamment énergétique, existent. Elle compte près de 40 copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures.

Les dynamiques spontanées de rénovation doivent être poursuivies afin de renforcer l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Mondonville		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	0 %	1 %	12 %	12 %
T2	20 %	30 %	21 %	22 %
T3	23 %	46 %	25 %	37 %
T4	28 %	19 %	21 %	23 %
T5 et plus	29 %	4 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	50 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Mondonville	Toulouse Métropole
Collectif	40 %	68 %
Individuel	60 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Mondonville	Toulouse Métropole
avant 1945	3 %	12 %
1945 à 1974	4 %	22 %
1975 à 1990	4 %	16 %
1991 à 2005	14 %	20 %
après 2005	74 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Mondonville	Toulouse Métropole
Nombre total	38	11 082
10 lots ou moins	16 %	23 %
11 à 49 lots	11 %	43 %
50 à 199 lots	55 %	29 %
plus de 200 lots	18 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants	sans objet				
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

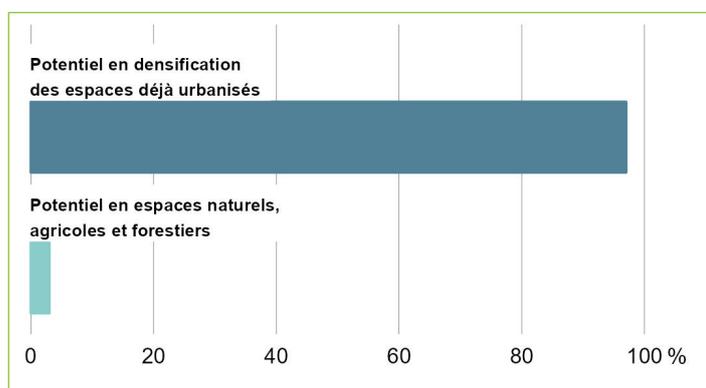
# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**30 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Après une phase de très forte croissance, la commune souhaite ralentir le rythme de production des logements, dans le cadre d'une intensification modérée du bâti existant et d'un renouvellement urbain déjà à l'oeuvre, tout en préservant l'identité de la commune et son cadre de vie. Cette production doit en particulier permettre de continuer à étoffer l'offre de logements locatifs sociaux et de développer des solutions de logement pour les seniors qui veulent quitter une grande maison pour un logement plus petit, plus central et plus adapté.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage. La création d'espaces extérieurs qualitatifs devra être envisagée pour tous les logements et les terrasses auront une surface minimum de 20 % de la surface plancher du logement. Les logements collectifs doivent participer à l'amélioration du cadre de vie en étant aussi attractifs que la maison individuelle. Agréables à vivre et évolutifs, ils doivent offrir des surfaces habitables confortables avec une haute qualité d'usage : 13 m<sup>2</sup> minimum pour les chambres principales, 9 m<sup>2</sup> minimum pour les autres chambres (hors rangements), cuisine éclairée naturellement et équipement pour le tri sélectif prévu, rangements suffisants et adaptés, logements traversants ou à double orientation à partir du T3.

### Dynamique de construction

	Mondonville	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	160	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	143	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Mondonville	%	surface
T1	15	45 à 50 m <sup>2</sup>
T2		
T3	40	65 à 70 m <sup>2</sup>
T4	30	80 à 90 m <sup>2</sup>
T5 et plus	15	95 à 110 m <sup>2</sup>

Source : Toulouse Métropole 2023.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

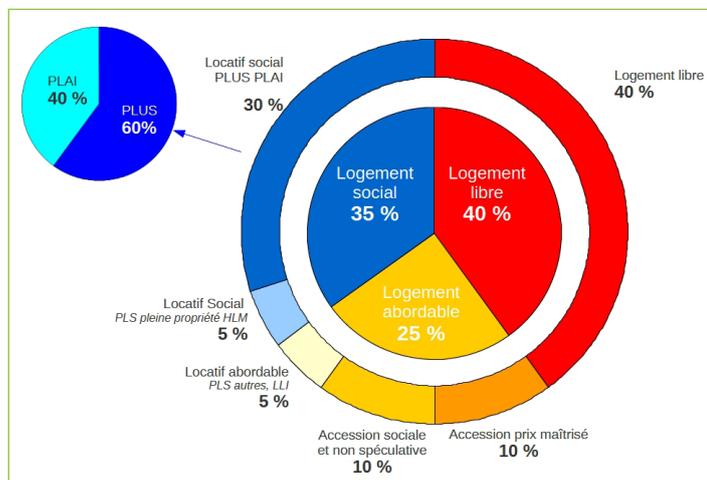


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale à Mondonville émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande de personnes seules et de familles monoparentales. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 2 et les grands logements type 4 et plus. La commune souligne une forte tension sur les grands logements liée notamment aux demandes de mutation au sein du parc social.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Mondonville	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	783	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	17	2 878

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Mondonville	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	629	83 997
Taux SRU	21,57 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	100	14 494

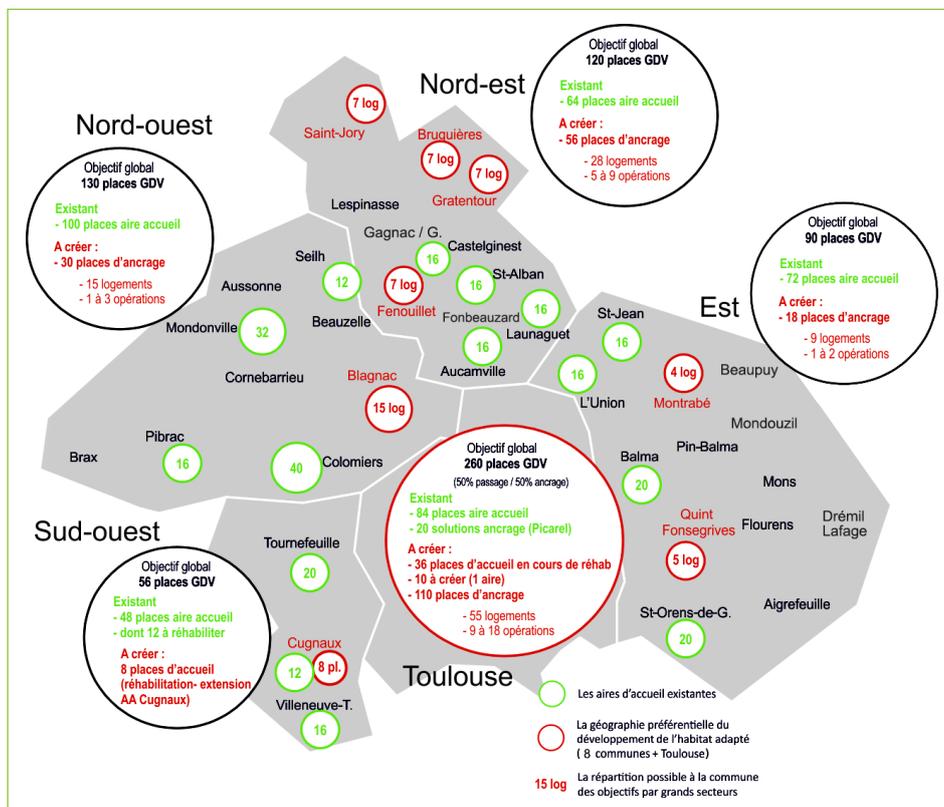
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Nord-ouest

Objectif global	130 places
Places existantes	100 places
Places à créer	30 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# MONDONVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B24 - Mondouzil



# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Mondouzil	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	219	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	-1,4 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	18 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	12 %	23 %
Population de 75 ans et plus	11 %	7 %

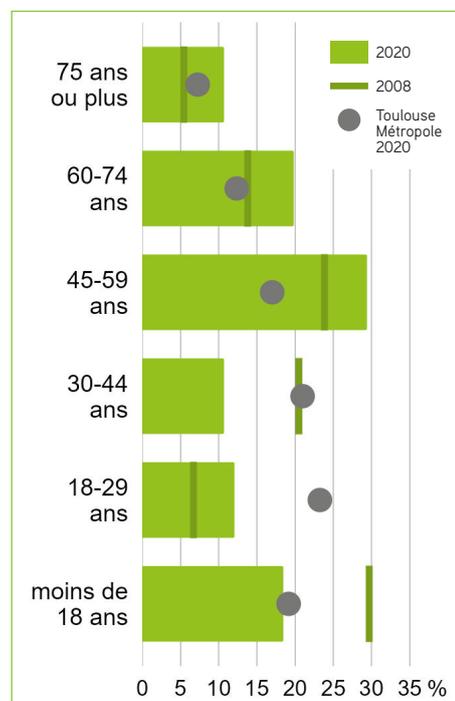
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

	Mondouzil	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	s	19 280 €
	60 à 74 ans	s	26 170 €
	75 ans et plus	s	25 100 €
	ensemble	31 680 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	s	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,3	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	28 %	47 %
	couples sans enfants	33 %	21 %
	couples avec enfants	33 %	19 %
	familles monoparentales	6 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



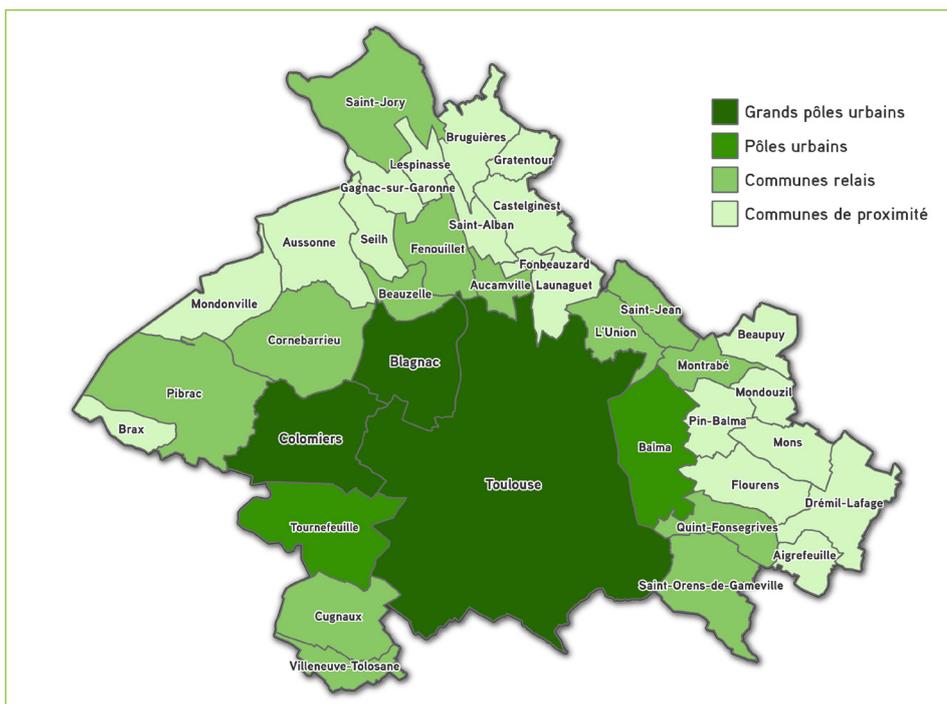
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Mondouzil

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Mondouzil est à l'écart des flux de circulation. Elle est reliée aux communes voisines (Balma, Pin-Balma, Flourens, Drémil-Lafage, Mons) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales. Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, marqué par une activité de type « grandes cultures ».

Sur la période 2025-2035, la commune envisage un développement urbain très modéré, essentiellement par intensification du tissu existant et la création d'un cœur de village.

# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Mondouzil présente un parc de logements à dominante pavillonnaire et globalement en bon état. La poursuite des dynamiques spontanées de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Mondouzil		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	0 %	0 %	12 %	12 %
T2	1 %	0 %	21 %	22 %
T3	10 %	0 %	25 %	37 %
T4	22 %	0 %	21 %	23 %
T5 et plus	67 %	0 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	75 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Mondouzil	Toulouse Métropole
Collectif	12 %	68 %
Individuel	88 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Mondouzil	Toulouse Métropole
avant 1945	28 %	12 %
1945 à 1974	5 %	22 %
1975 à 1990	16 %	16 %
1991 à 2005	32 %	20 %
après 2005	16 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Mondouzil	Toulouse Métropole
Nombre total	0	11 082
10 lots ou moins	0 %	23 %
11 à 49 lots	0 %	43 %
50 à 199 lots	0 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants	sans objet				
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**7 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Au regard de la taille de la commune et des caractéristiques de son parc de logements, la production de logements sera très modérée. Elle devra préserver l'identité et le cadre de vie de la commune et lui permettre de renforcer sa centralité en développant en particulier une offre locative.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Mondouzil	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	inf. à 1	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	inf. à 1	8 479

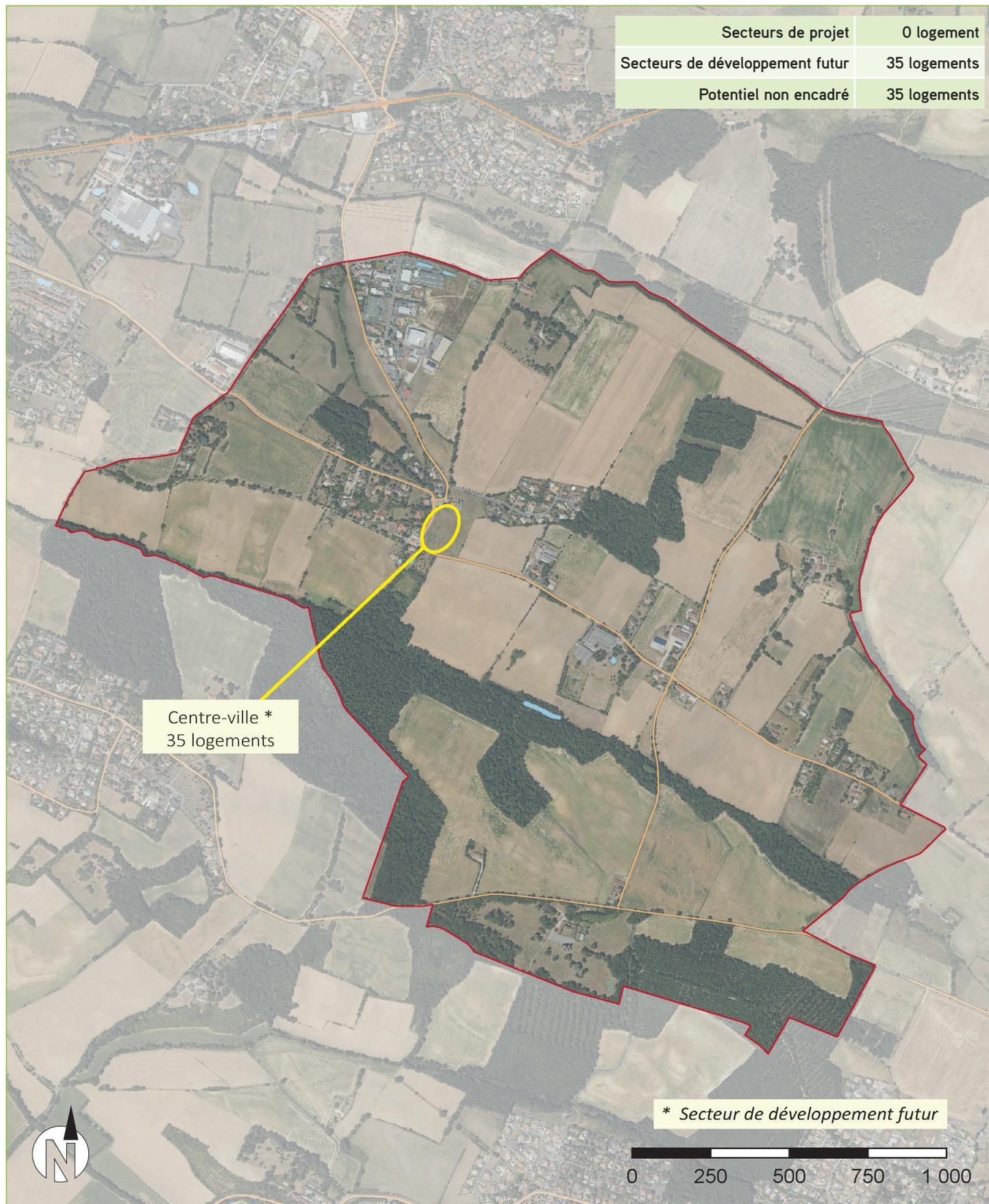
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Mondouzil	%	surface
T1	pas de préconisation	
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	10 % minimum
Logements abordables	Pas de préconisation
Logements libres	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Mondouzil souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 10 % de logements sociaux dans son objectif de production.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Mondouzil	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	22	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	1	2 878

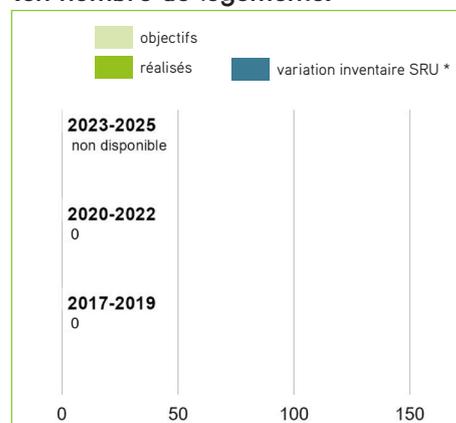
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Mondouzil	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	0	83 997
Taux SRU	0,00 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

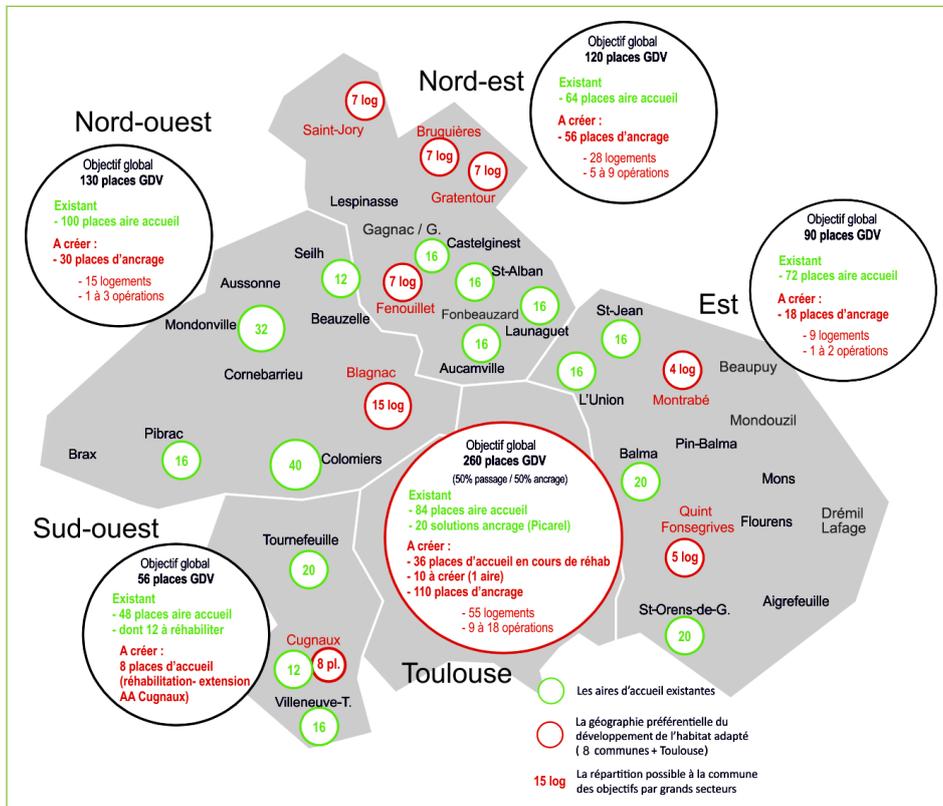
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# MONDOUZIL FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

SPL Secteur à Pourcentage de Logements	ERL Emplacement Réservé Logement	OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
Pas de SPL dans la commune	Pas d'ERL dans la commune	

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

<p>Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.</p> <p>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.</p>	<p>Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.</p>	<p>Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.</p> <p>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).</p>
--	---	---



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B25 - Mons



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Mons	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	1 789	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,3 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	23 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	8 %	23 %
Population de 75 ans et plus	8 %	7 %

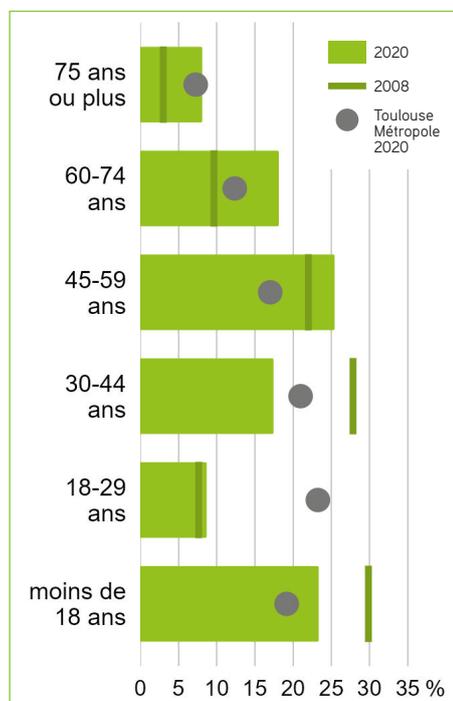
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

	Mons	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	s	19 280 €
	60 à 74 ans	s	26 170 €
	75 ans et plus	s	25 100 €
	ensemble	33 530 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	s	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,6	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	18 %	47 %
	couples sans enfants	35 %	21 %
	couples avec enfants	41 %	19 %
	familles monoparentales	5 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



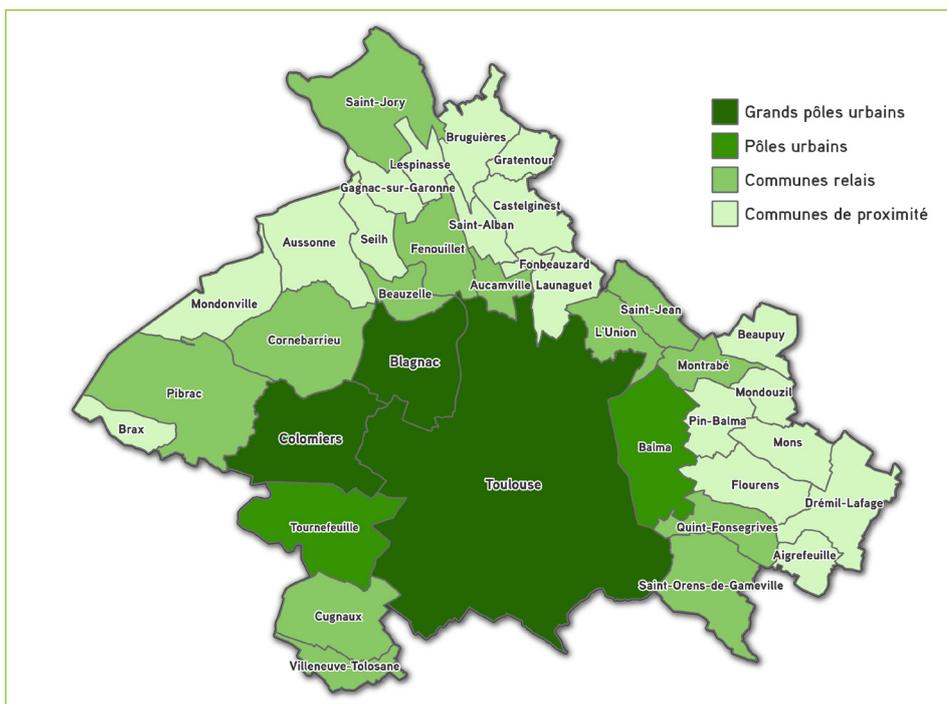
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Mons

Située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en troisième couronne de l'agglomération, la commune de Mons est à l'écart des flux de circulation. Elle est reliée aux communes voisines (Balma, Pin-Balma, Flourens, Drémil-Lafage, Mondouzil) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales. Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, marqué par une activité de type « grandes cultures ».

Sur la période 2025-2035, la commune envisage un développement urbain très modéré, essentiellement par intensification du tissu existant.

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Mons présente un parc de logements, privés et publics, essentiellement pavillonnaire et globalement en bon état. Dans le parc privé, des travaux d'amélioration énergétique sont réalisés spontanément par les propriétaires.

La poursuite de cette dynamique de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Mons		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	0 %	0 %	12 %	12 %
T2	2 %	24 %	21 %	22 %
T3	9 %	76 %	25 %	37 %
T4	16 %	0 %	21 %	23 %
T5 et plus	73 %	0 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	83 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Mons	Toulouse Métropole
Collectif	6 %	68 %
Individuel	94 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Mons	Toulouse Métropole
avant 1945	7 %	12 %
1945 à 1974	12 %	22 %
1975 à 1990	15 %	16 %
1991 à 2005	31 %	20 %
après 2005	35 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Mons	Toulouse Métropole
Nombre total	2	11 082
10 lots ou moins	50 %	23 %
11 à 49 lots	50 %	43 %
50 à 199 lots	0 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap	1	40	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité					

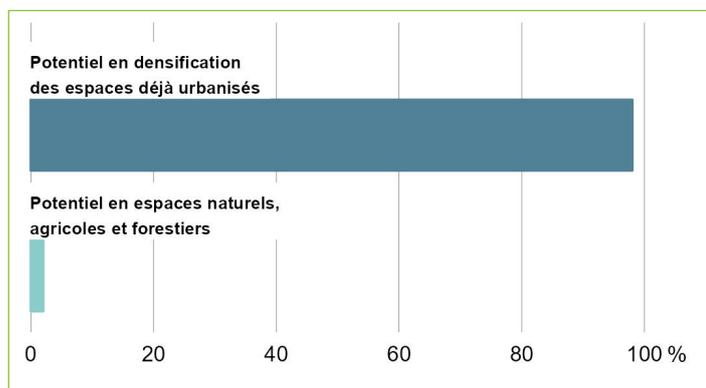
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**8 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La commune de Mons souhaite mettre l'accent sur le développement d'une offre de logements locatifs en collectif ou semi-collectif, pour loger les actifs travaillant à Mons, notamment dans les services à la personne.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Mons	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	8	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	9	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Mons	%	surface
T1	pas de préconisation	
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	10 % minimum
Logements abordables	Pas de préconisation
Logements libres	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Mons souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété, et ce notamment, afin d'accueillir des jeunes ménages avec enfant(s) et de maintenir son effectif scolaire. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 10% de logements sociaux dans son objectif de production, en privilégiant une offre en PLUS et en PLS.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Mons	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	54	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	1	2 878

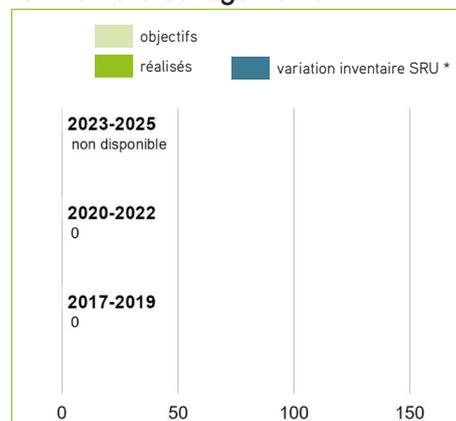
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Mons	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	51	83 997
Taux SRU	7,50 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

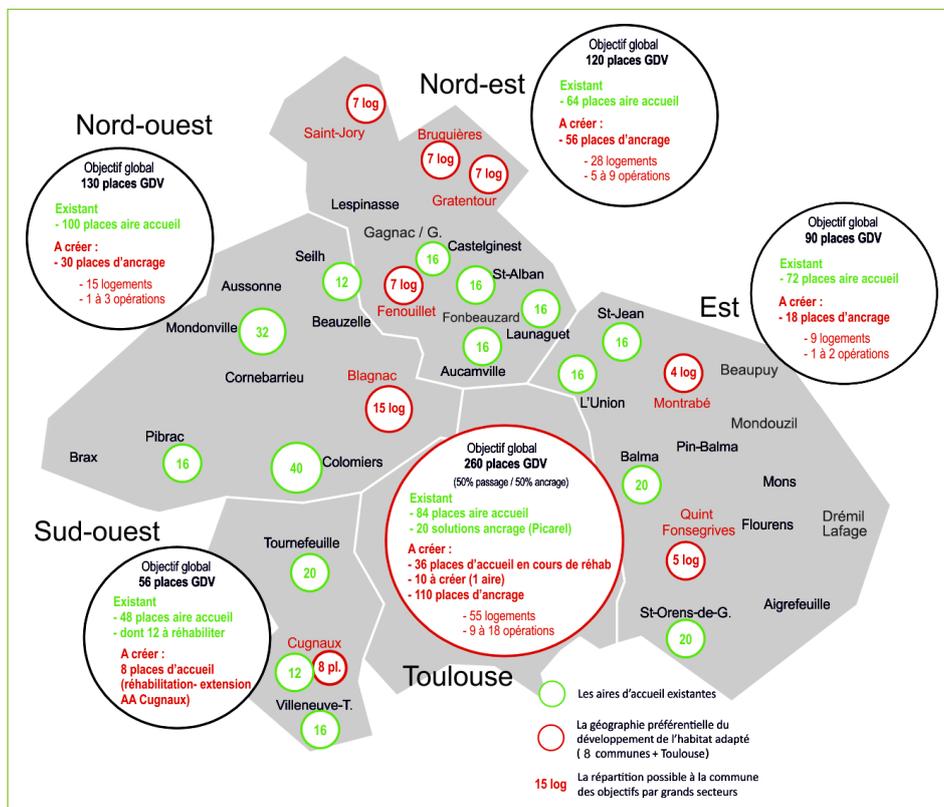
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# MONS FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

SPL Secteur à Pourcentage de Logements	ERL Emplacement Réservé Logement	OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
Pas de SPL dans la commune	Pas d'ERL dans la commune	

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

<p>Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.</p> <p>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.</p>	<p>Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.</p>	<p>Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.</p> <p>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).</p>
--	---	---



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B26 - Montrabé



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Montrabé	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	4 099	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,4 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	20 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	12 %	23 %
Population de 75 ans et plus	7 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

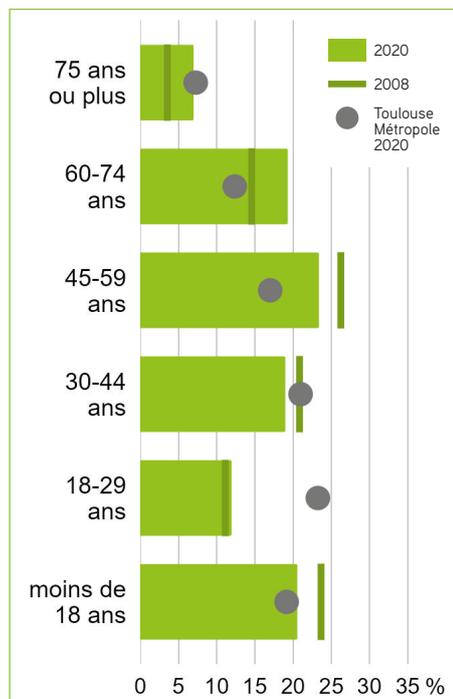
### Caractéristiques des ménages

	Montrabé	Toulouse Métropole
Revenus annuels médians par unité de consommation		
moins de 30 ans	s	19 280 €
60 à 74 ans	29 260 €	26 170 €
75 ans et plus	26 680 €	25 100 €
ensemble	28 350 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	6 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,3	1,9
Catégories de ménages		
personnes seules	28 %	47 %
couples sans enfants	31 %	21 %
couples avec enfants	28 %	19 %
familles monoparentales	12 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



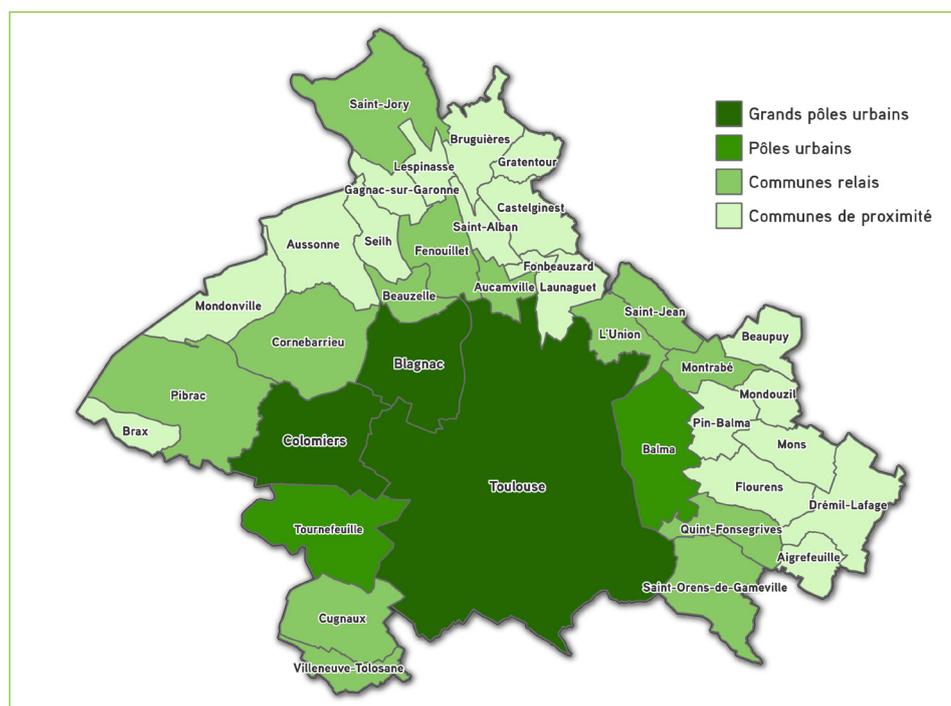
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Montrabé

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord-est, la commune de Montrabé s'inscrit dans un paysage valonné typique des coteaux du Lauragais, traversé par plusieurs cours d'eau qui marquent souvent la limite avec les communes limitrophes.

Sa desserte routière est assurée principalement par la route de Lavaur et l'A68, connectées au périphérique est de Toulouse. La commune dispose d'une desserte ferroviaire, avec une gare SNCF, et d'un accès au métro à moins de 5 km. L'habitat est essentiellement pavillonnaire, avec de nouveaux quartiers construits plus récemment visant à renforcer la centralité. La commune dispose d'une gamme d'équipements et de services à la population, dans un cadre de vie à dominante naturelle et agricole.

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Montrabé présente un parc de logements, privés et publics, plutôt récent, majoritairement pavillonnaire mais qui s'est progressivement diversifié et en bon état. Dans le parc privé, des travaux d'amélioration énergétique sont réalisés spontanément par les propriétaires. La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Montrabé		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	0 %	0 %	12 %	12 %
T2	10 %	34 %	21 %	22 %
T3	17 %	46 %	25 %	37 %
T4	25 %	15 %	21 %	23 %
T5 et plus	48 %	5 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	74 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Montrabé	Toulouse Métropole
Collectif	26 %	68 %
Individuel	74 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Montrabé	Toulouse Métropole
avant 1945	3 %	12 %
1945 à 1974	6 %	22 %
1975 à 1990	22 %	16 %
1991 à 2005	21 %	20 %
après 2005	46 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Montrabé	Toulouse Métropole
Nombre total	29	11 082
10 lots ou moins	17 %	23 %
11 à 49 lots	34 %	43 %
50 à 199 lots	34 %	29 %
plus de 200 lots	14 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants	sans objet				
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

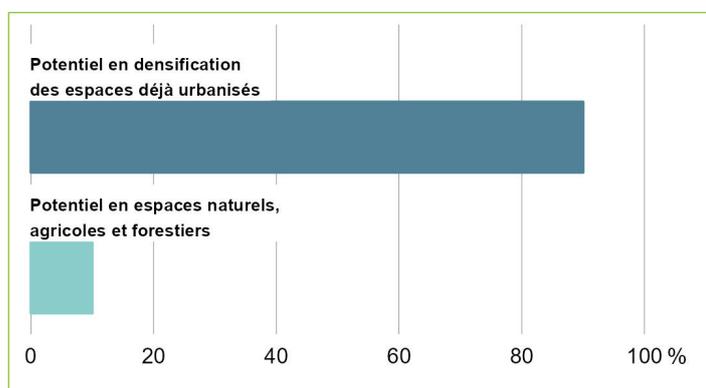
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

42 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif et disposant d'un parc de grands logements, la commune de Montrabé souhaite poursuivre la diversification de l'offre en mettant l'accent sur le développement des petits et moyennes typologies de logements à prix et loyers abordables pour accueillir tous types de ménages, notamment les jeunes. Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Montrabé	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	58	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	62	8 479

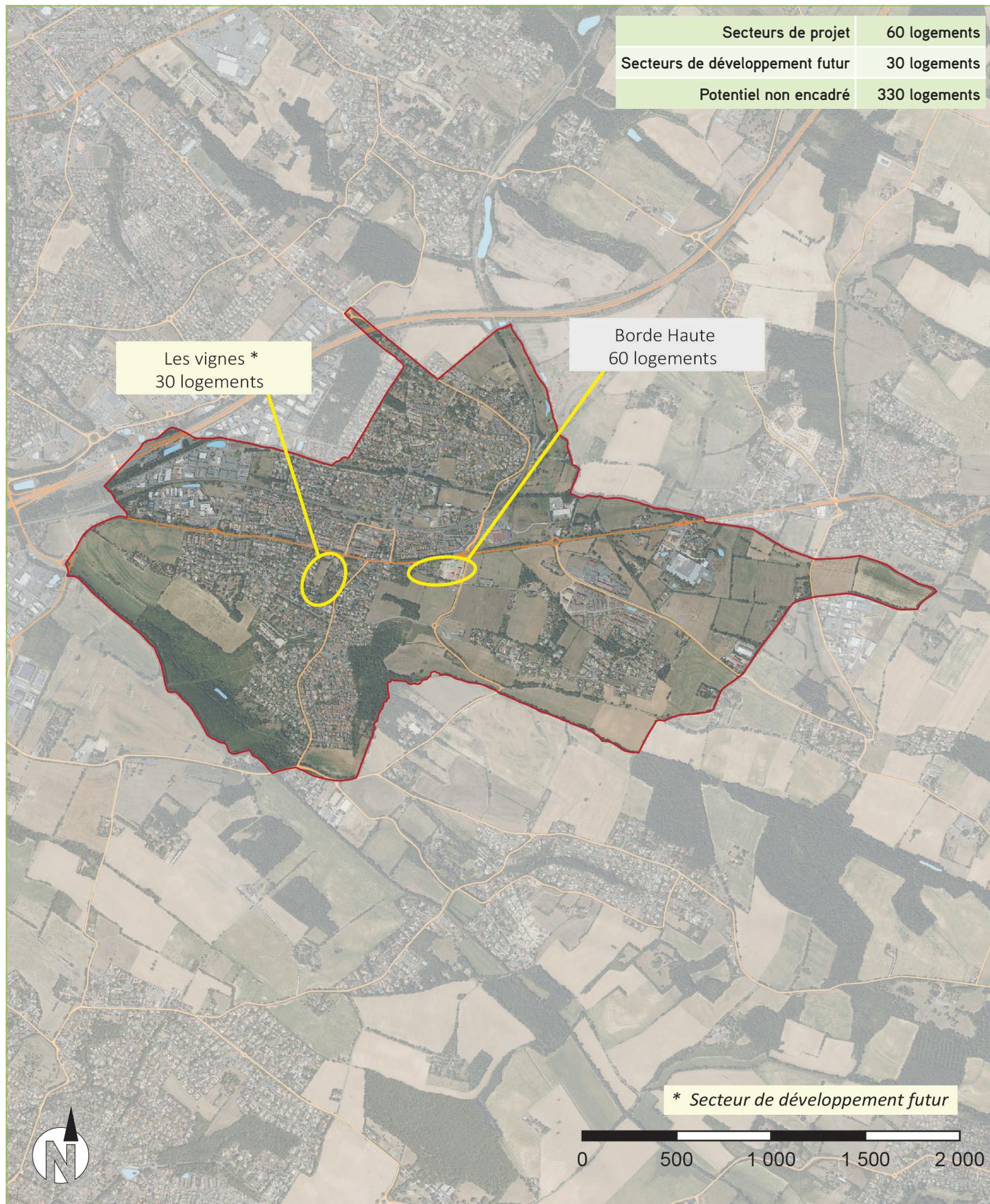
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Montrabé	%	surface
T1	30	pas de préconisation
T2		
T3	50	
T4	20	
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

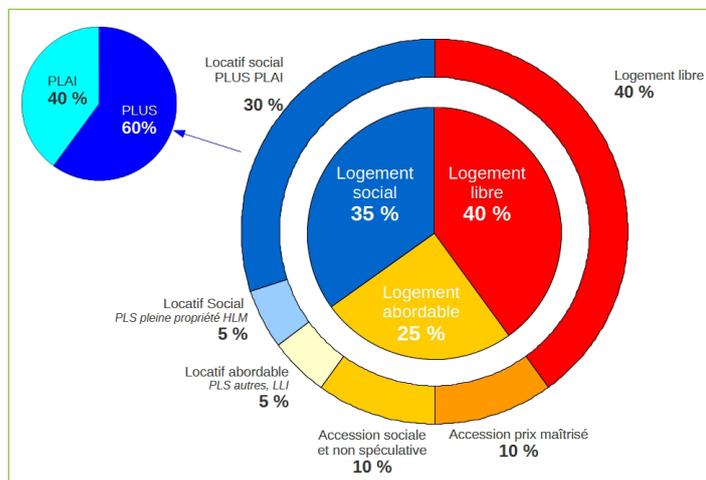
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La commune de Montrabé souhaite satisfaire la demande de logements locatifs sociaux, notamment le besoin de logements sociaux adaptés aux personnes âgées, par exemple en résidences dédiées. Cette offre de petits logements locatifs sociaux adaptés favorise les parcours résidentiels. Les ménages âgés peuvent ainsi envisager de quitter leur grand logement souvent sous-occupé et inadapté. Ces grands logements libérés permettent d'accueillir des familles.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Montrabé	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	560	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	16	2 878

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Montrabé	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	270	83 997
Taux SRU	14,23 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	204	14 494

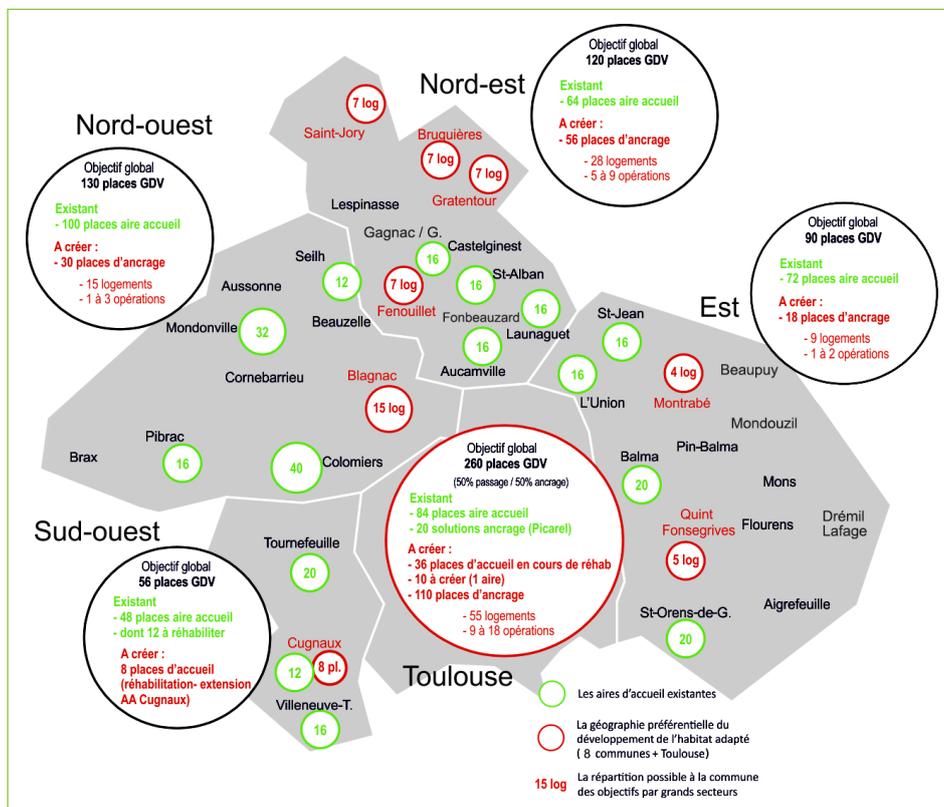
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %. Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B27 - Pibrac



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Pibrac	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	8 523	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,6 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	23 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	9 %	23 %
Population de 75 ans et plus	8 %	7 %

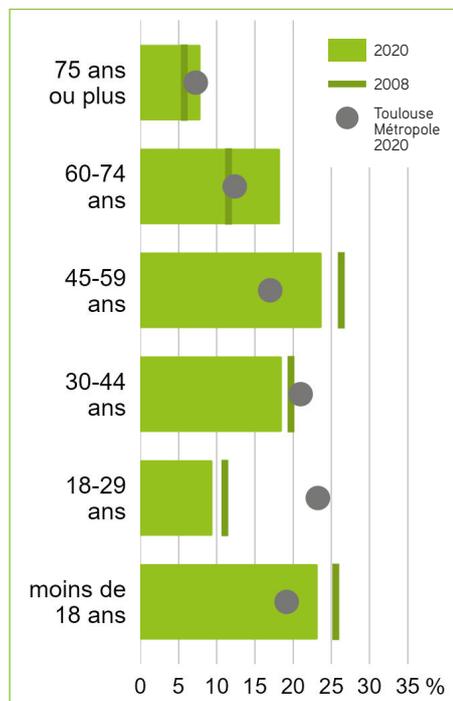
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

	Pibrac	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	21 990 €	19 280 €
	60 à 74 ans	31 420 €	26 170 €
	75 ans et plus	26 920 €	25 100 €
	ensemble	30 690 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	7 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,4	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	26 %	47 %
	couples sans enfants	32 %	21 %
	couples avec enfants	33 %	19 %
	familles monoparentales	8 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



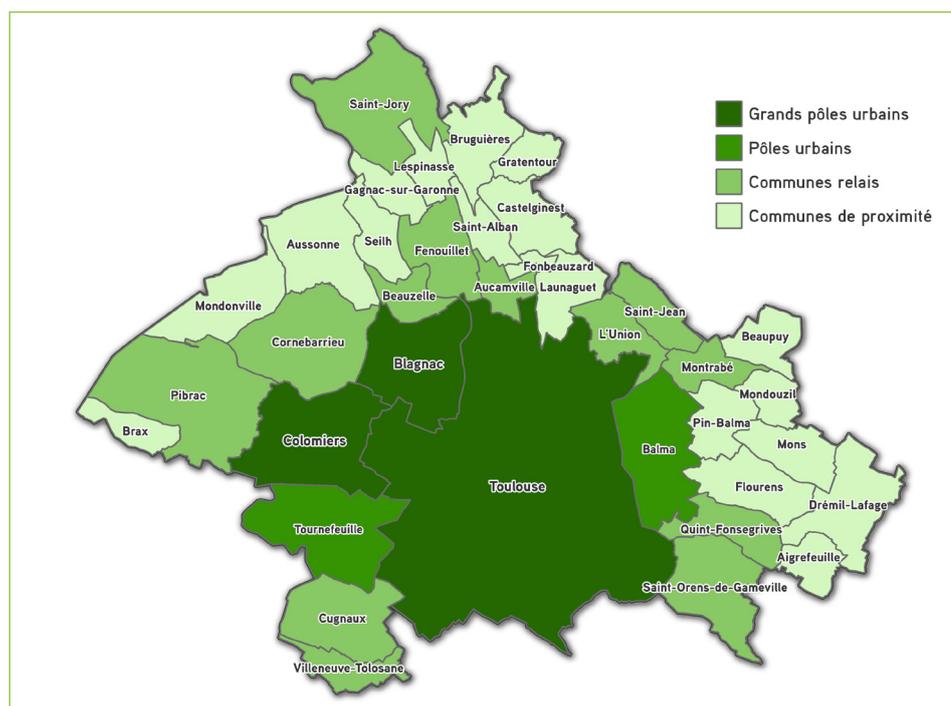
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Pibrac

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur ouest, la commune de Pibrac dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population. Elle bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, traversé par les vallées de l'Aussonnelle et du Courbet, où la forêt de Bouconne constitue un poumon vert métropolitain. Sa desserte est assurée principalement par la route d'Auch (RN124). La commune dispose d'une halte ferroviaire.

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Pibrac présente un parc de logements assez récent, à dominante pavillonnaire et globalement en bon état. Il bénéficie d'une dynamique spontanée de réhabilitation dans le parc privé et de programmes de rénovation par les bailleurs sociaux.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Pibrac		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	0 %	12 %	12 %
T2	8 %	17 %	21 %	22 %
T3	11 %	44 %	25 %	37 %
T4	21 %	33 %	21 %	23 %
T5 et plus	59 %	5 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	73 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Pibrac	Toulouse Métropole
Collectif	18 %	68 %
Individuel	82 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Pibrac	Toulouse Métropole
avant 1945	4 %	12 %
1945 à 1974	10 %	22 %
1975 à 1990	28 %	16 %
1991 à 2005	22 %	20 %
après 2005	34 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Pibrac	Toulouse Métropole
Nombre total	39	11 082
10 lots ou moins	26 %	23 %
11 à 49 lots	38 %	43 %
50 à 199 lots	36 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	1	12	100 %	0 %	0 %
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**70 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Pibrac souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : des logements locatifs sociaux et abordables et des logements en accession sociale à la propriété, dont les niveaux de prix, de loyer, les formes (logements collectifs spacieux, traversants, bien isolés, avec ascenseur et extérieur...) permettent d'accueillir des ménages jeunes, notamment primo accédants, ou des ménages âgés qui cherchent à quitter un pavillon devenu trop grand, et de les ancrer dans la commune en offrant une alternative de qualité à la maison individuelle.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Pibrac	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	88	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	74	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Pibrac	%	surface
T1	20	pas de préconisation
T2		
T3	30	
T4	50	
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

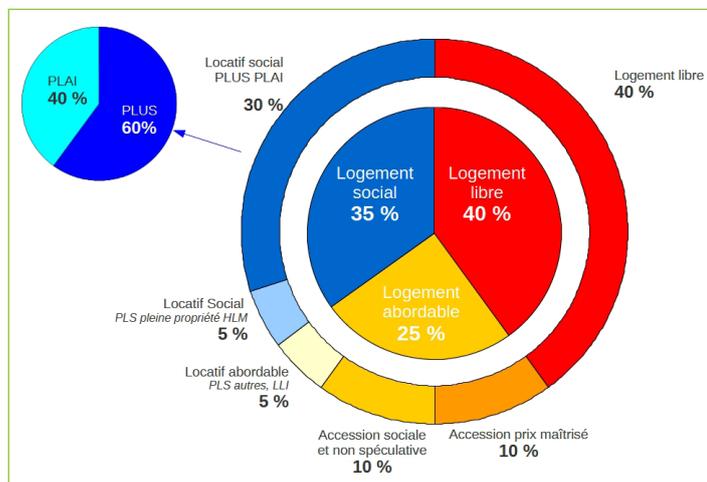
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Pibrac et émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. Pour répondre à la forte demande des familles avec enfant(s), en particulier monoparentales, il est nécessaire de développer les logements de type 3 et les grands logements type 4 et type 5, de préférence avec un extérieur. Il est aussi nécessaire de renforcer l'offre de logements adaptés pour des personnes en situation de handicap.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants. Dans cette perspective, elle envisage de réaliser des petites opérations entièrement dédiées à du logement social.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Pibrac	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	1 172	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	15	2 878

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Pibrac	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	449	83 997
Taux SRU	12,23 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	469	14 494

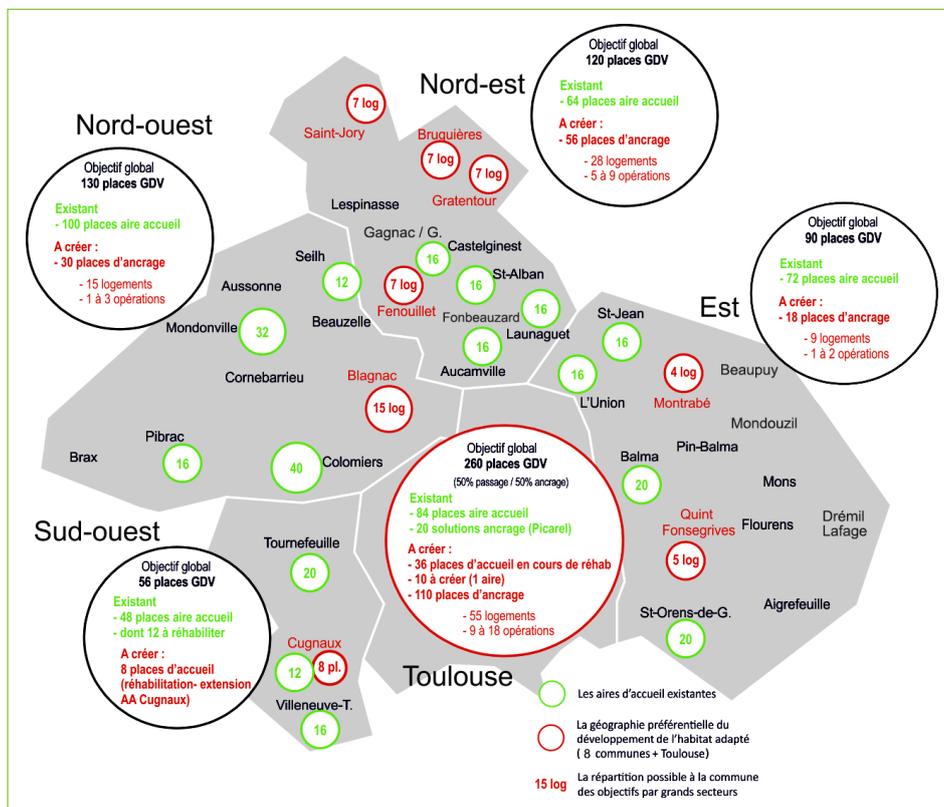
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Nord-ouest	
Objectif global	<b>130 places</b>
Places existantes	<b>100 places</b>
Places à créer	<b>30 places</b>

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

<b>SPL</b> Secteur à Pourcentage de Logements	<b>ERL</b> Emplacement Réservé Logement	<b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation
<p>Le règlement du PLUi-H prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;</li> <li>* la production de 10 % de logements en accession sociale pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher ;</li> <li>* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.</li> </ul>	<p>Pas d'ERL dans la commune.</p>	<p>La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.</p>

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

<p>Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.</p> <p>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.</p>	<p>Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.</p>	<p>Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.</p> <p>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).</p>
--	---	---



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B28 – Pin-Balma



# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Pin-Balma	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	954	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,5 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	20 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	8 %	23 %
Population de 75 ans et plus	13 %	7 %

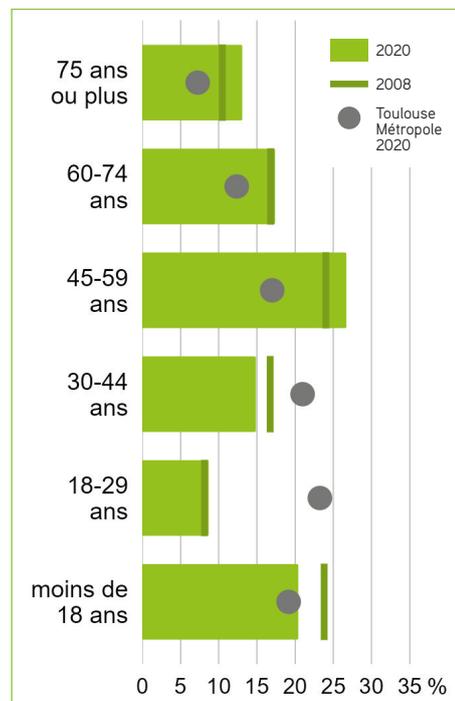
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

	Pin-Balma	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	s	19 280 €
	60 à 74 ans	s	26 170 €
	75 ans et plus	s	25 100 €
	ensemble	35 860 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	s	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,5	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	18 %	47 %
	couples sans enfants	40 %	21 %
	couples avec enfants	39 %	19 %
	familles monoparentales	3 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



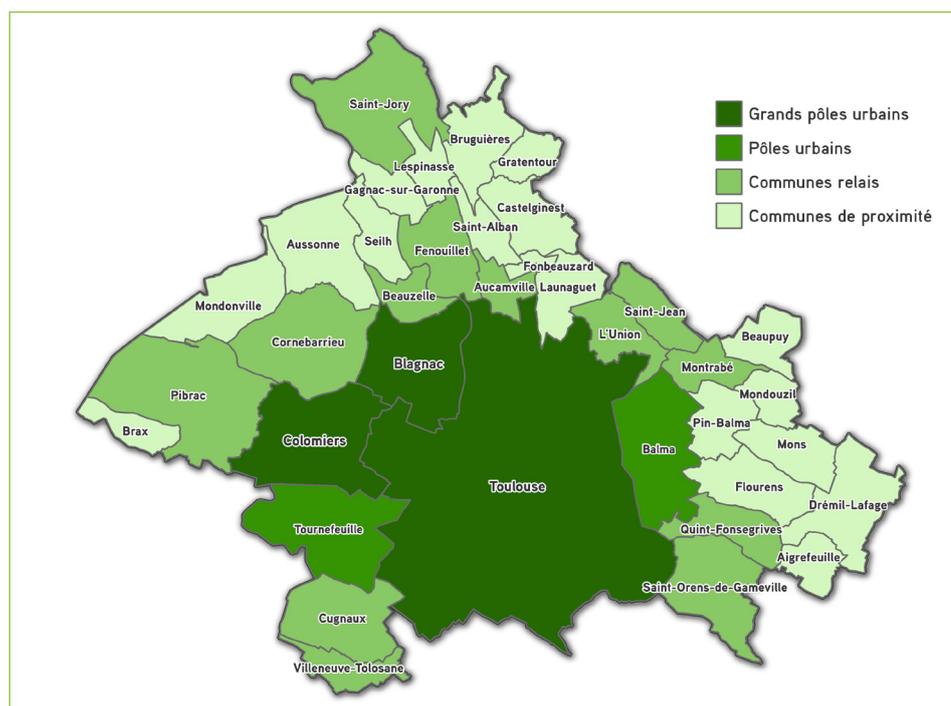
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Pin-Balma

Située à une dizaine de kilomètres à l'est de Toulouse, en deuxième couronne de l'agglomération, la commune de Pin-Balma est reliée aux communes voisines (Balma, Flourens, Drémil-Lafage, Mondouzil) par un réseau de petites routes étroites aux caractéristiques rurales.

Dans un paysage vallonné typique des coteaux du Lauragais, la commune se caractérise par sa vocation résidentielle et bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole.

Pour la période 2025-2035, la commune envisage un développement urbain modéré, par division parcellaire et par la poursuite de l'urbanisation du secteur de Pastoureau.

# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Pin-Balma présente un parc de logements récent, quasi-uniquement pavillonnaire et en bon état. Des travaux d'amélioration énergétique sont réalisés spontanément par les propriétaires. Néanmoins, les performances énergétiques du parc individuel construit entre 1970 et 2000 pourraient être globalement améliorées.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Pin-Balma		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	0 %	0 %	12 %	12 %
T2	2 %	15 %	21 %	22 %
T3	5 %	62 %	25 %	37 %
T4	18 %	15 %	21 %	23 %
T5 et plus	75 %	8 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	86 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Pin-Balma	Toulouse Métropole
Collectif	10 %	68 %
Individuel	90 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Pin-Balma	Toulouse Métropole
avant 1945	6 %	12 %
1945 à 1974	12 %	22 %
1975 à 1990	27 %	16 %
1991 à 2005	23 %	20 %
après 2005	31 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Pin-Balma	Toulouse Métropole
Nombre total	5	11 082
10 lots ou moins	0 %	23 %
11 à 49 lots	100 %	43 %
50 à 199 lots	0 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	1	24	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

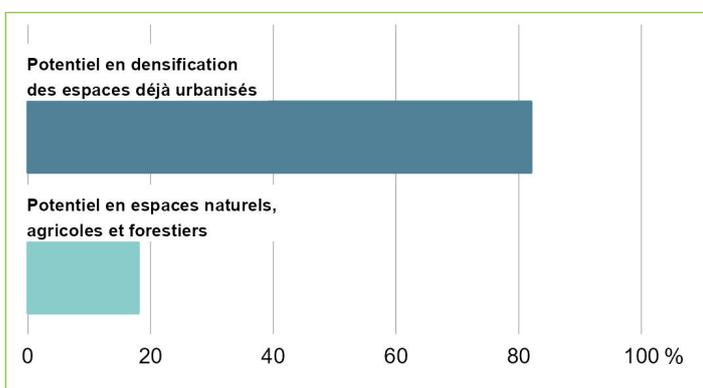
# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

13 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La commune de Pin-Balma souhaite favoriser la mixité sociale sur son territoire par le développement d'un habitat sous forme de petits collectifs, typologie peu présente dans le parc de logements de la commune, et par du logement social, locatif ou en accession à la propriété.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Pin-Balma	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	27	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	23	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Pin-Balma	%	surface
T1	pas de préconisation	
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	10 % minimum
Logements abordables	Pas de préconisation
Logements libres	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Bien que non concernée par l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Pin-Balma souhaite poursuivre, à son échelle, la diversification de son habitat par l'intégration de logements sociaux en locatif et en accession à la propriété. Dans ce but, la commune souhaite inscrire un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Pin-Balma	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	449	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	13	2 878

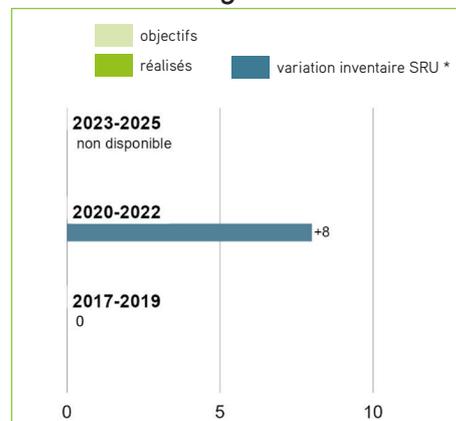
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Pin-Balma	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	14	83 997
Taux SRU	3,47 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

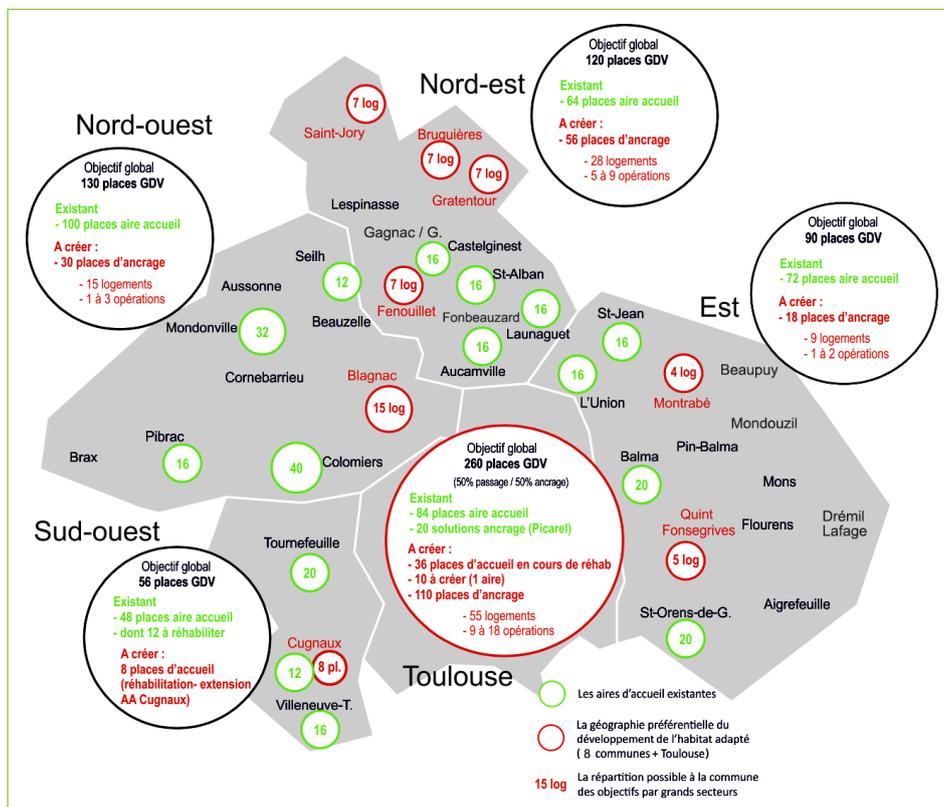
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# PIN-BALMA FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

SPL Secteur à Pourcentage de Logements	ERL Emplacement Réservé Logement	OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
Pas de SPL dans la commune	Pas d'ERL dans la commune	OAP Pastoureau : 5 à 6 logements locatifs sociaux

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

<p>Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.</p> <p>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.</p>	<p>Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.</p>	<p>Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.</p> <p>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).</p>
--	---	---



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B29 – Quint-Fonsegrives



# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	5 950	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	2,0 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	20 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	11 %	23 %
Population de 75 ans et plus	14 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

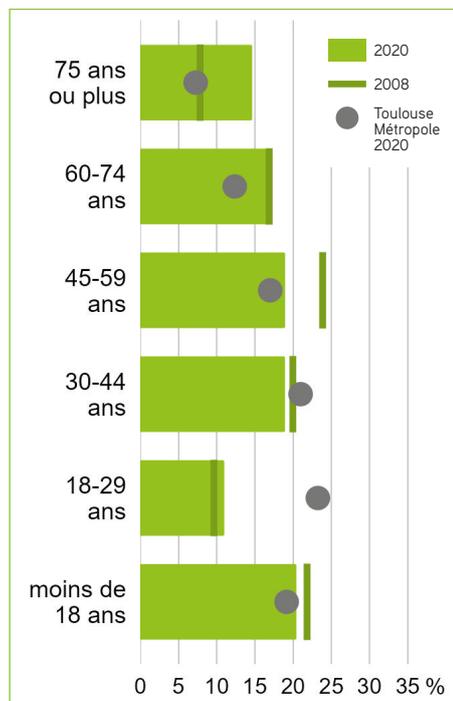
### Caractéristiques des ménages

	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	22 410 €	19 280 €
	60 à 74 ans	30 580 €	26 170 €
	75 ans et plus	26 840 €	25 100 €
	ensemble	28 470 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	6 %	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,1	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	35 %	47 %
	couples sans enfants	27 %	21 %
	couples avec enfants	24 %	19 %
	familles monoparentales	13 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



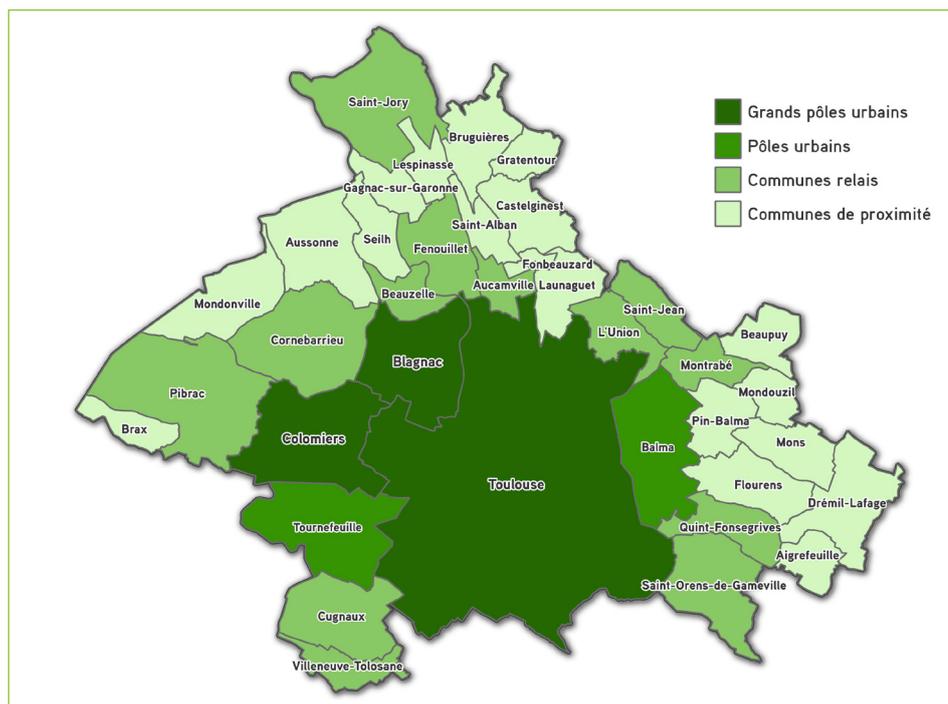
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

**ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

**Pour Quint-Fonsegrives**

Située en première couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur est, la ville de Quint-Fonsegrives dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population. Le hameau de Quint bénéficie d'un environnement à dominante naturelle et agricole, aux portes du Lauragais. La partie Fonsegrives du territoire communal est traversée par le ruisseau du Grand Port de Mer qui rejoint la vallée de la Saune où une coulée verte est aménagée en limite de Saint-Orens.

Directement reliée au périphérique toulousain, sa desserte est assurée principalement par la route de Castres. La commune dispose d'un transport en commun en site propre, connecté à la station de métro Balma-Gramont.

# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Quint-Fonsegrives présente un parc de logements, privés et publics, récent, majoritairement pavillonnaire et globalement en bon état. Des travaux d'amélioration énergétique des logements privés sont réalisés spontanément par les propriétaires. Néanmoins, les performances énergétiques du parc individuel, de type pavillonnaire, pourraient être améliorées. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Quint-Fonsegrives		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	2 %	20 %	12 %	12 %
T2	13 %	24 %	21 %	22 %
T3	17 %	34 %	25 %	37 %
T4	26 %	18 %	21 %	23 %
T5 et plus	42 %	4 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	63 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole
Collectif	34 %	68 %
Individuel	66 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole
avant 1945	2 %	12 %
1945 à 1974	14 %	22 %
1975 à 1990	16 %	16 %
1991 à 2005	24 %	20 %
après 2005	42 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole
Nombre total	41	11 082
10 lots ou moins	20 %	23 %
11 à 49 lots	37 %	43 %
50 à 199 lots	44 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	1	55	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

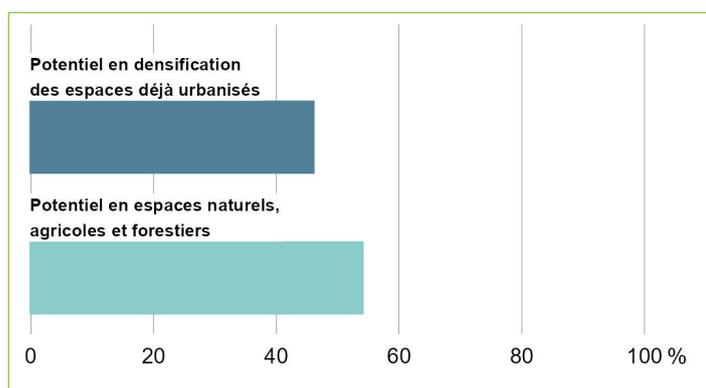
# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

72 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2025.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Quint-Fonsegrives souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : poursuivre le développement du logement social, avec des logements de taille moyenne (T2 et T3) et des logements de grande taille, des petits logements collectifs, à proximité des aménités, notamment pour loger les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre dans la commune. Le développement de résidence(s) dédiée(s) aux personnes âgées est également envisagé.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	81	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	90	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Quint-Fonsegrives	%	surface
T1	11	pas de préconisation
T2	34	
T3	30	
T4	19	
T5 et plus	6	

Source : Toulouse Métropole 2023.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

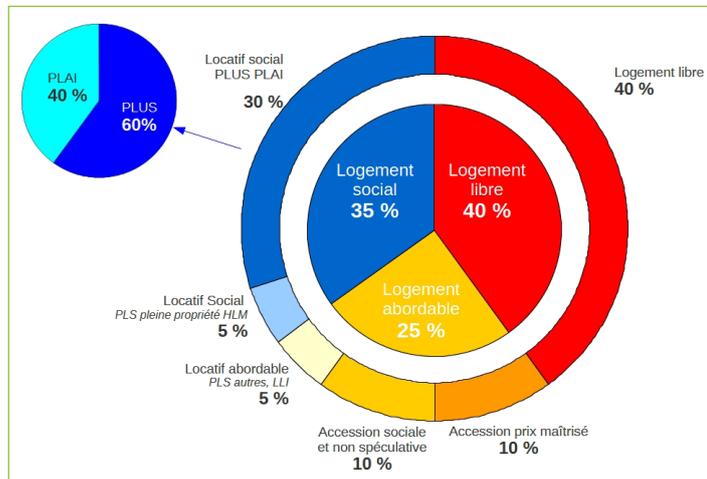


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Quint-Fonsegrives et émane en majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande de personnes seules et de familles avec enfant(s), qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales. La commune observe également une augmentation de la demande de ces dernières.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour Quint-Fonsegrives constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	1 048	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	33	2 878

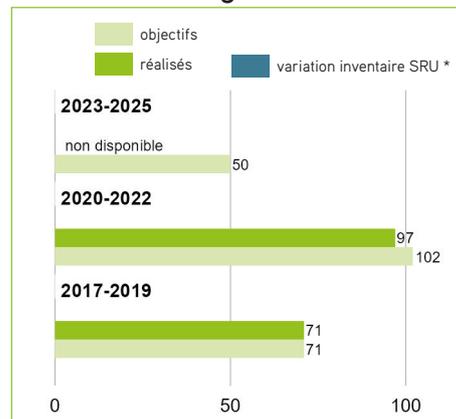
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Quint-Fonsegrives	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	405	83 997
Taux SRU	14,49 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	294	14 494

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

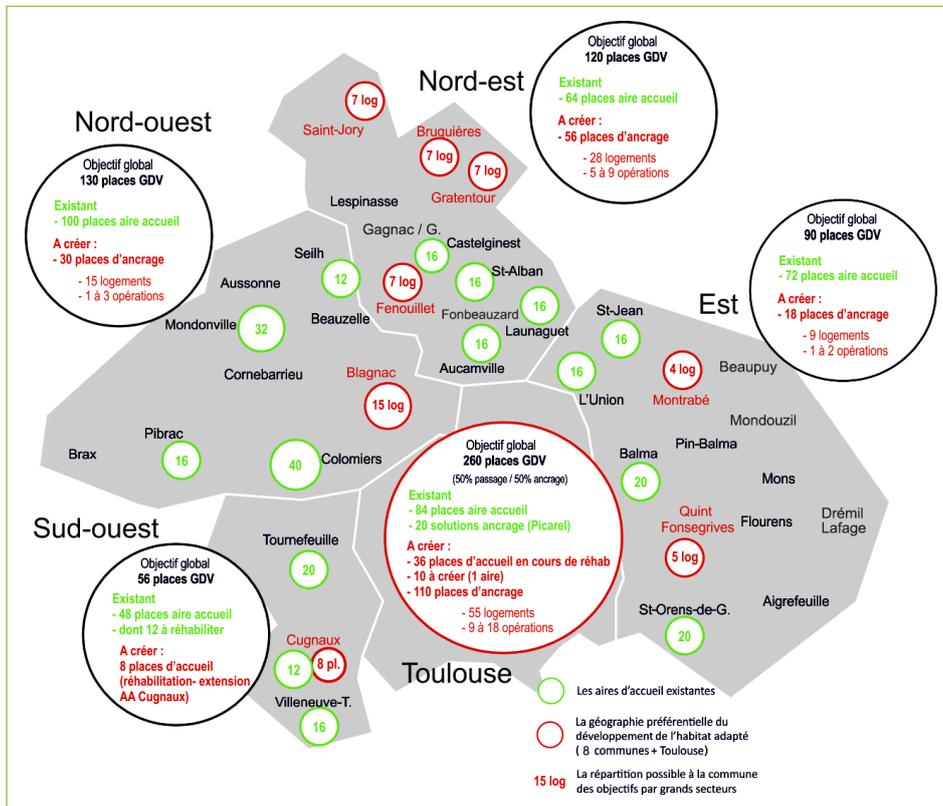
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE QUINT-FONSEGRIVES

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# QUINT-FONSEGRIVES FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

3 ERL chemin de Ribaute : 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B30 – Saint-Alban



# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Saint-Alban	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	6 269	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,1 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	22 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	11 %	23 %
Population de 75 ans et plus	9 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

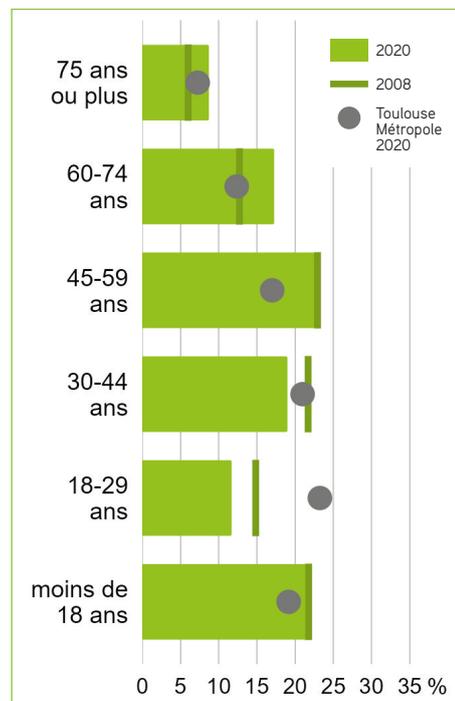
### Caractéristiques des ménages

	Saint-Alban	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	18 690 €	19 280 €
	60 à 74 ans	24 340 €	26 170 €
	75 ans et plus	22 250 €	25 100 €
	ensemble	23 010 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	12 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,3	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	29 %	47 %
	couples sans enfants	28 %	21 %
	couples avec enfants	29 %	19 %
	familles monoparentales	13 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.



# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Alban présente un parc de logements majoritairement pavillonnaire, assez récent et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc individuel construit dans les années 1980-1990, notamment dans les secteurs « La prairie » et « Palombes Colombes », pourraient être améliorées. La requalification du parc de logements sociaux anciens est engagée. La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Saint-Alban		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	2 %	12 %	12 %
T2	10 %	24 %	21 %	22 %
T3	18 %	37 %	25 %	37 %
T4	37 %	31 %	21 %	23 %
T5 et plus	35 %	5 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	58 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Saint-Alban	Toulouse Métropole
Collectif	22 %	68 %
Individuel	77 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Saint-Alban	Toulouse Métropole
avant 1945	5 %	12 %
1945 à 1974	14 %	22 %
1975 à 1990	21 %	16 %
1991 à 2005	20 %	20 %
après 2005	36 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Saint-Alban	Toulouse Métropole
Nombre total	34	11 082
10 lots ou moins	26 %	23 %
11 à 49 lots	38 %	43 %
50 à 199 lots	24 %	29 %
plus de 200 lots	12 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	1	79	100 %	0 %	0 %
Personnes en situation de handicap	1	15	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

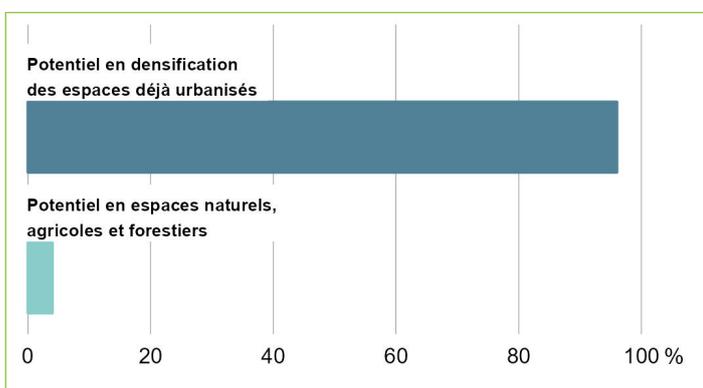
# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

78 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. La commune de Saint-Alban souhaite poursuivre la diversification de l'offre de logements par le développement du logement social, locatif et en accession à la propriété, en veillant à la qualité de l'offre et à sa proximité des aménités et du cœur de ville. Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Saint-Alban	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	98	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	65	8 479

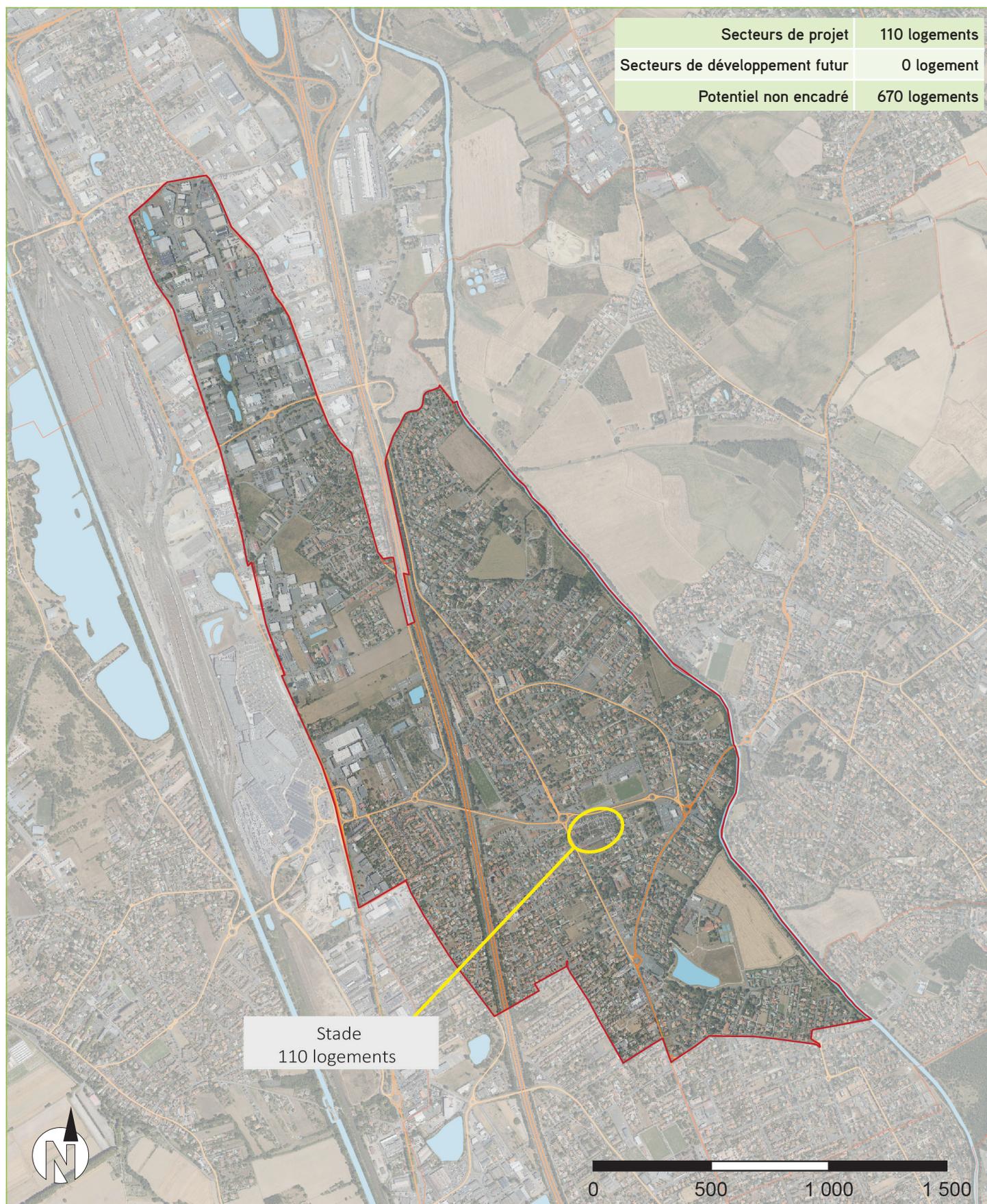
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Saint-Alban	%	surface
T1	80	pas de préconisation
T2		
T3		
T4	20	
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

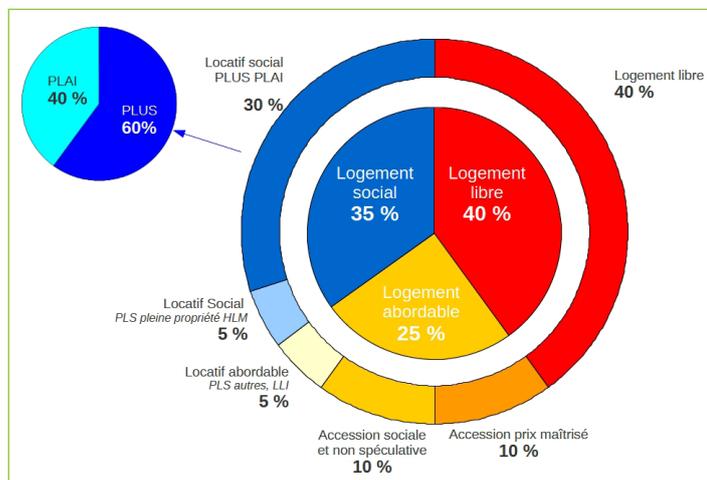


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale à Saint-Alban émane en majorité de personnes seules et de familles monoparentales et porte principalement sur des logements de type 3 et des grands logements (type 4 et plus).

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour Saint-Alban constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Saint-Alban	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	1 587	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	27	2 878

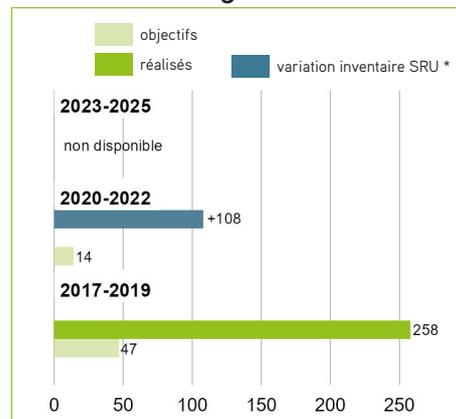
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Saint-Alban	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	668	83 997
Taux SRU	22,45 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	76	14 494

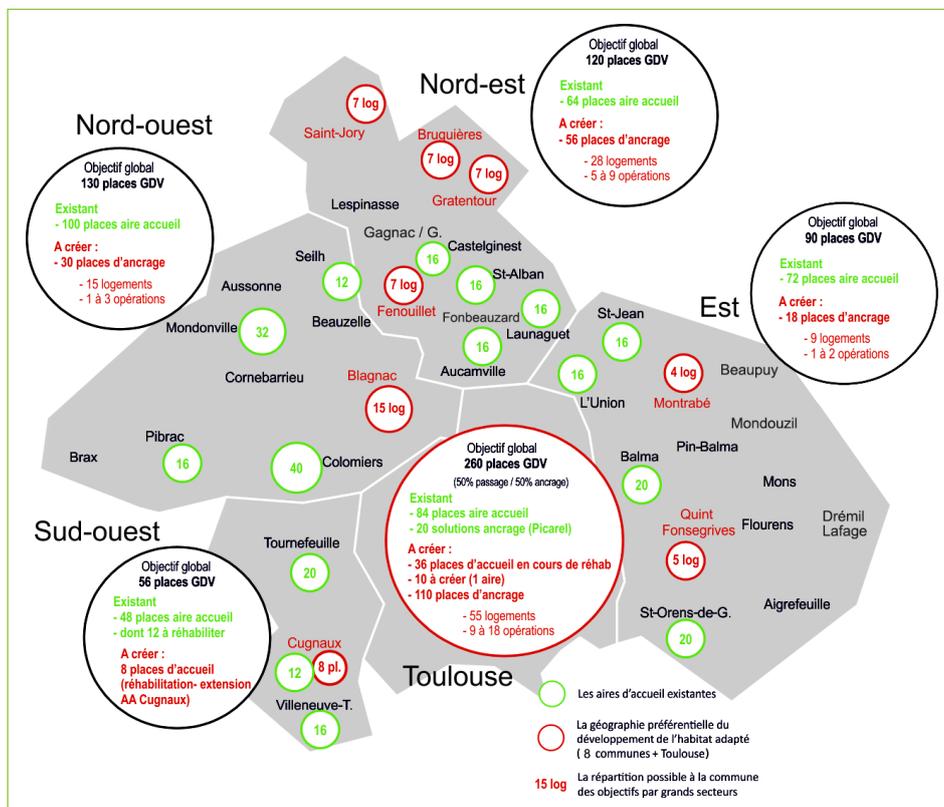
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Nord-est	
Objectif global	120 places
Places existantes	64 places
Places à créer	56 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-ALBAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

\* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;

\* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B31 – Saint-Jean



# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Saint-Jean	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	11 114	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,1 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	21 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	10 %	23 %
Population de 75 ans et plus	12 %	7 %

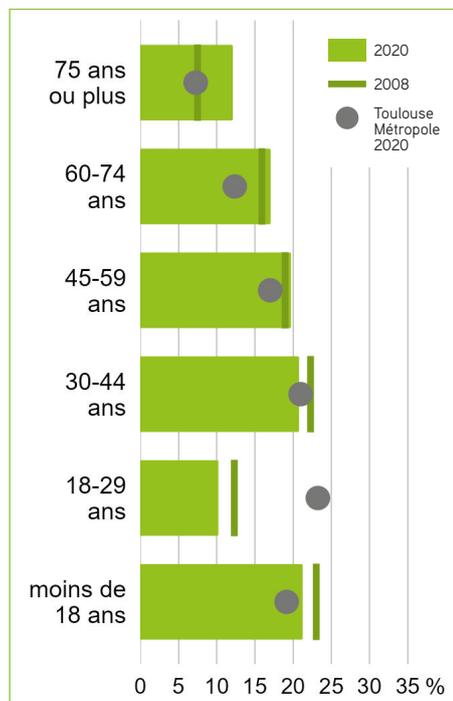
Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

### Caractéristiques des ménages

	Saint-Jean	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	20 720 €	19 280 €
	60 à 74 ans	27 630 €	26 170 €
	75 ans et plus	24 520 €	25 100 €
	ensemble	25 940 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	9 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,1	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	37 %	47 %
	couples sans enfants	26 %	21 %
	couples avec enfants	26 %	19 %
	familles monoparentales	10 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



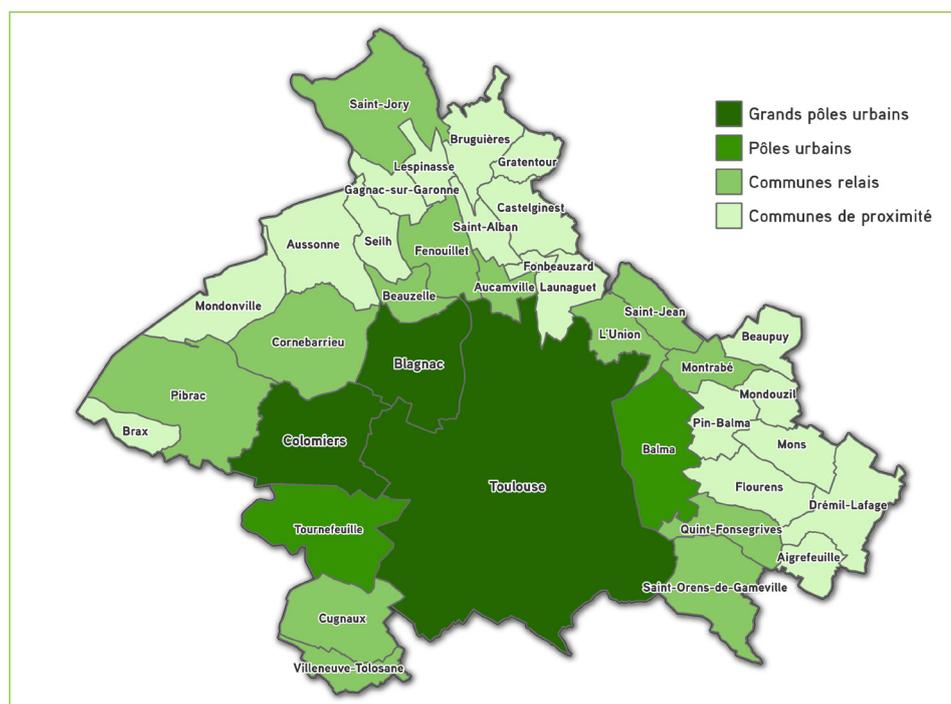
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Saint-Jean

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord-est, la ville de Saint-Jean dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population dans un cadre de vie urbain et résidentiel. Sa desserte routière est assurée principalement par la route d'Albi et l'A68, connectées au périphérique est de Toulouse. La commune est desservie par plusieurs lignes de bus, connectées au linéo 9 ou à la station Balma-Gramont.

# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Jean présente un parc de logements, privés et publics, récent, majoritairement pavillonnaire et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc privé pourraient être améliorées, en particulier dans le parc individuel des lotissements construits entre 1965 et 1980, notamment les secteurs d'habitat Castor et Lestang. La commune souligne également les besoins en réhabilitation de la copropriété Lestang et des réhabilitations notamment énergétiques à poursuivre dans le parc public.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Saint-Jean		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	2 %	3 %	12 %	12 %
T2	14 %	31 %	21 %	22 %
T3	18 %	43 %	25 %	37 %
T4	26 %	19 %	21 %	23 %
T5 et plus	41 %	4 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	65 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Saint-Jean	Toulouse Métropole
Collectif	33 %	68 %
Individuel	67 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Saint-Jean	Toulouse Métropole
avant 1945	2 %	12 %
1945 à 1974	16 %	22 %
1975 à 1990	15 %	16 %
1991 à 2005	35 %	20 %
après 2005	31 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Saint-Jean	Toulouse Métropole
Nombre total	64	11 082
10 lots ou moins	14 %	23 %
11 à 49 lots	34 %	43 %
50 à 199 lots	44 %	29 %
plus de 200 lots	8 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)	1	20	0 %	100 %	0 %
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	3	117	60 %	40 %	0 %
Personnes en situation de handicap	1	40	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

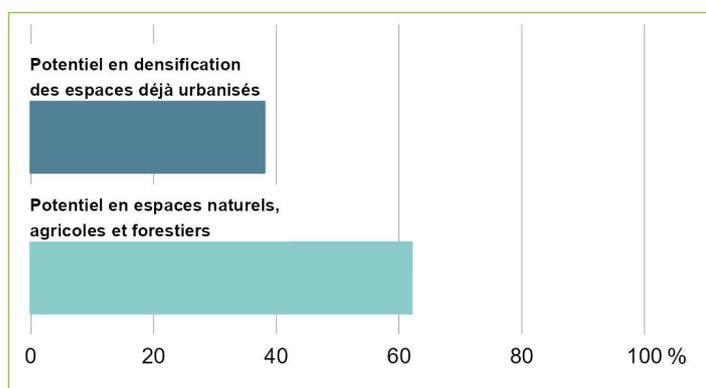
# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

45 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Dynamique de construction

	Saint-Jean	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	101	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	83	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Saint-Jean	%	surface
T1	15	pas de préconisation
T2		
T3	60	< 65 m <sup>2</sup>
		> 65 m <sup>2</sup>
T4	25	pas de préconisation
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Saint-Jean souhaite mettre l'accent sur la diversification du parc de logements en développant notamment du logement social, locatif ou en accession à la propriété, avec de grands logements pour accueillir les familles, notamment les jeunes ménages, mais aussi, dans une moindre mesure, des logements collectifs adaptés aux personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement individuel pour s'installer dans un logement ordinaire dans la commune. Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

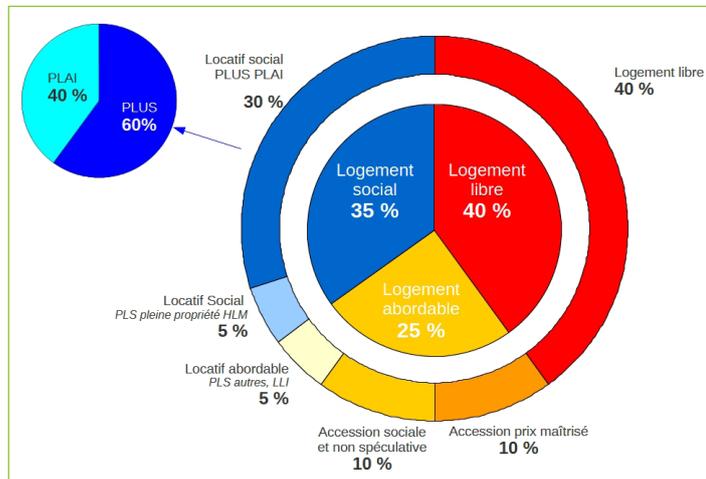


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Plus de la moitié des demandes de logements locatifs sociaux émane de ménages déjà installés à Saint-Jean. Cette demande provient principalement de personnes seules, de familles monoparentales et de familles recomposées. Par conséquent, la demande est plutôt élevée sur toutes les typologies de logements, à l'exception des petits logements (type 1). Le développement du logement locatif social sera complété par de l'accession sociale à la propriété en BRS pour permettre de faciliter les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Saint-Jean	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	1 132	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	24	2 878

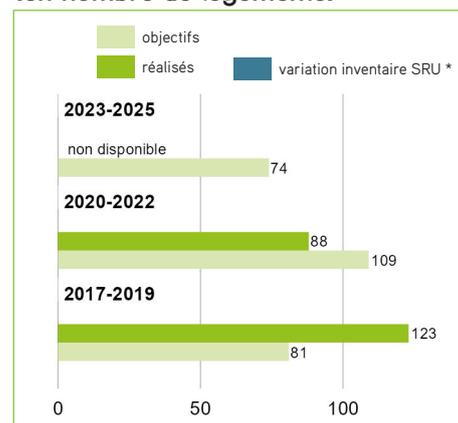
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Saint-Jean	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	928	83 997
Taux SRU	17,23 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	419	14 494

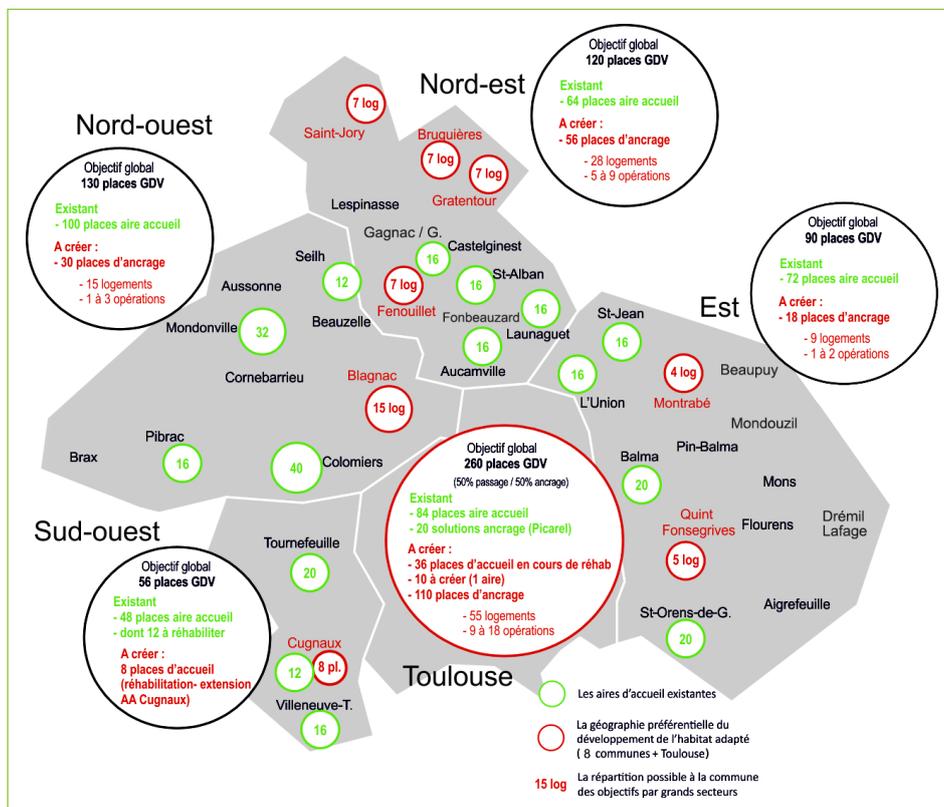
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %. Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-JEAN FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;
- \* 10 % supplémentaires de logements sociaux pourront être imposés pour des opérations immobilières d'envergure sur des secteurs à proximité de commerces et services ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B32 – Saint-Jory



# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Saint-Jory	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	6 777	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	3,0 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	24 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	13 %	23 %
Population de 75 ans et plus	6 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

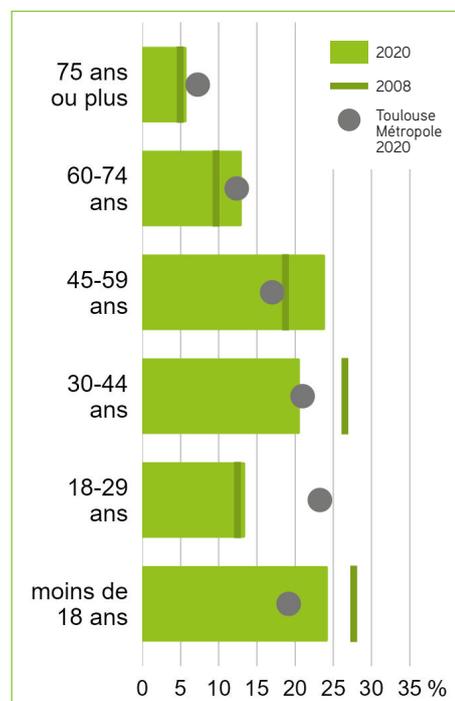
### Caractéristiques des ménages

	Saint-Jory	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	19 910 €	19 280 €
	60 à 74 ans	23 230 €	26 170 €
	75 ans et plus	20 790 €	25 100 €
	ensemble	22 560 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	14 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,4	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	28 %	47 %
	couples sans enfants	25 %	21 %
	couples avec enfants	34 %	19 %
	familles monoparentales	11 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



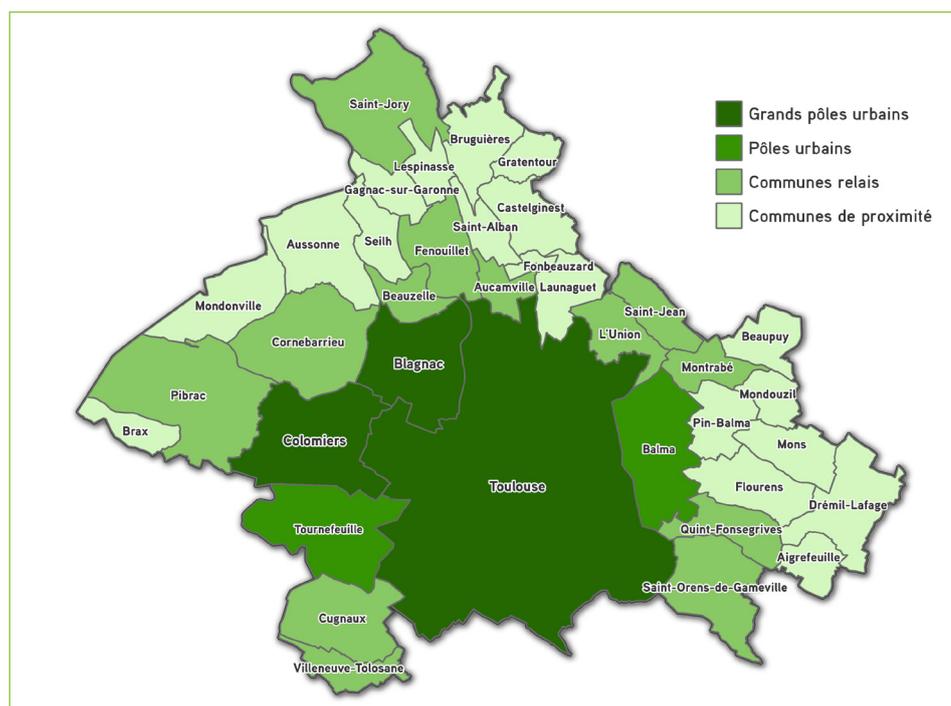
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Saint-Jory

Située en troisième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur nord, la ville de Saint-Jory dispose d'une large gamme d'équipements et de services à la population, dans un environnement à dominante naturelle et agricole.

Sa desserte routière est assurée principalement par la route de Paris et l'A62. Saint-Jory dispose d'une gare SNCF, avec une desserte cadencée au quart d'heure.

# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Jory présente un parc de logements, privés et publics, très récent, majoritairement pavillonnaire et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc privé individuel construit dans les années 1980-1990 pourraient être améliorées. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Saint-Jory		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	1 %	12 %	12 %
T2	9 %	30 %	21 %	22 %
T3	19 %	48 %	25 %	37 %
T4	30 %	19 %	21 %	23 %
T5 et plus	41 %	2 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	61 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Saint-Jory	Toulouse Métropole
Collectif	22 %	68 %
Individuel	77 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Saint-Jory	Toulouse Métropole
avant 1945	6 %	12 %
1945 à 1974	9 %	22 %
1975 à 1990	9 %	16 %
1991 à 2005	18 %	20 %
après 2005	56 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Saint-Jory	Toulouse Métropole
Nombre total	44	11 082
10 lots ou moins	41 %	23 %
11 à 49 lots	25 %	43 %
50 à 199 lots	27 %	29 %
plus de 200 lots	7 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité	1	20	0 %	100 %	0 %

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

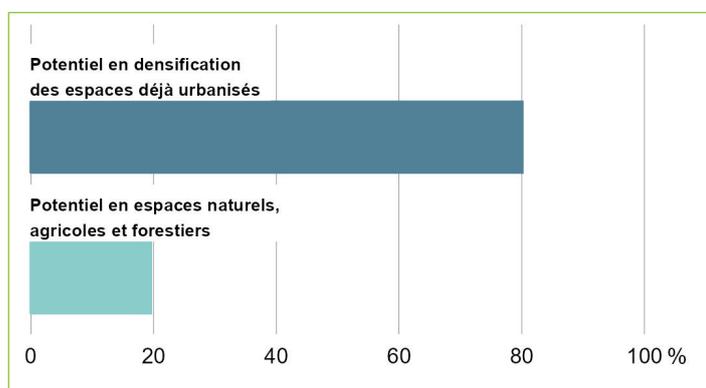
# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**40 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, compte-tenu de la période de développement très rapide que vient de connaître Saint-Jory au regard de la capacité de ses équipements publics, la commune souhaite retrouver un rythme mesuré de construction de logements, en privilégiant des logements abordables de grande qualité répondant aux besoins des habitants.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Saint-Jory	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	296	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	219	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Saint-Jory	%	surface
T1	20	pas de préconisation
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

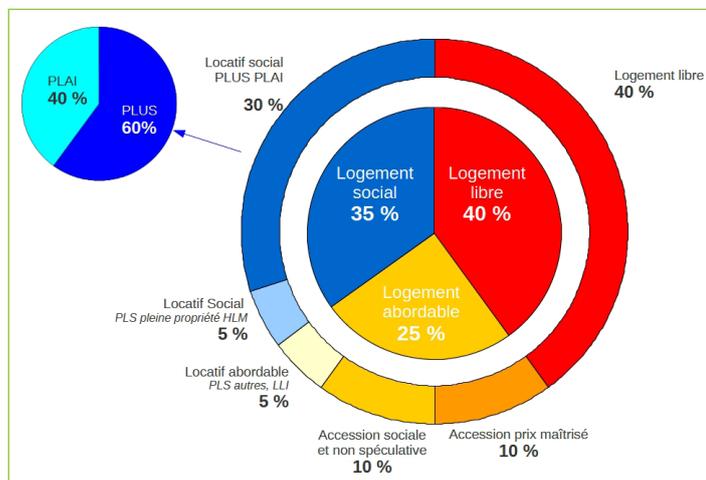


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Saint-Jory et émane en majorité de ménages déjà installés dans la commune. Celle-ci fait face à une forte demande de familles monoparentales et à une demande insatisfaite sur les grands logements (type 4 et plus).

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Saint-Jory	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	1 447	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	29	2 878

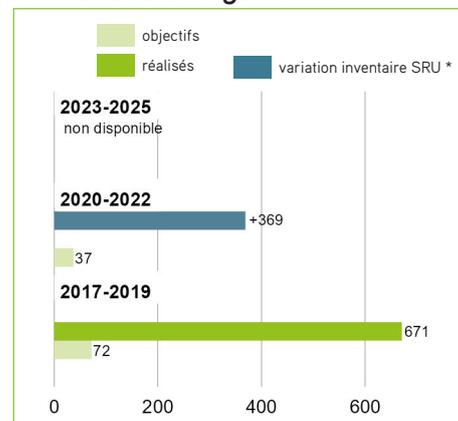
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Saint-Jory	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	918	83 997
Taux SRU	26,43 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	0	14 494

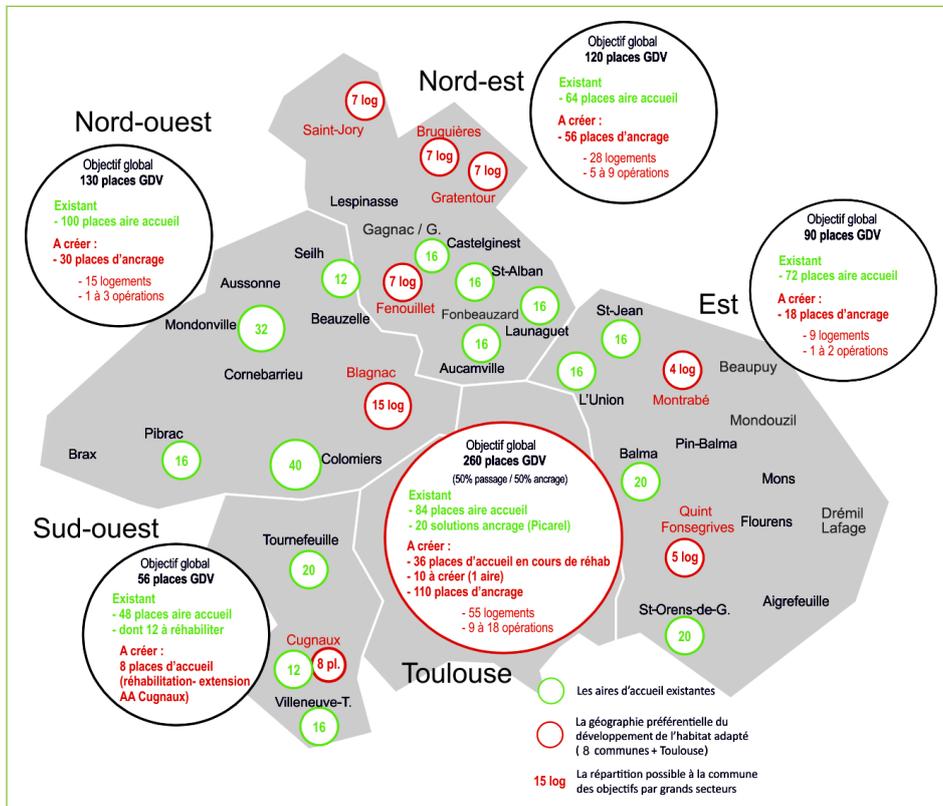
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Nord-est	
Objectif global	120 places
Places existantes	64 places
Places à créer	56 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-JORY FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B33 – Saint-Orens de Gameville



# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	13 163	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	2,2 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	18 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	13 %	23 %
Population de 75 ans et plus	12 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

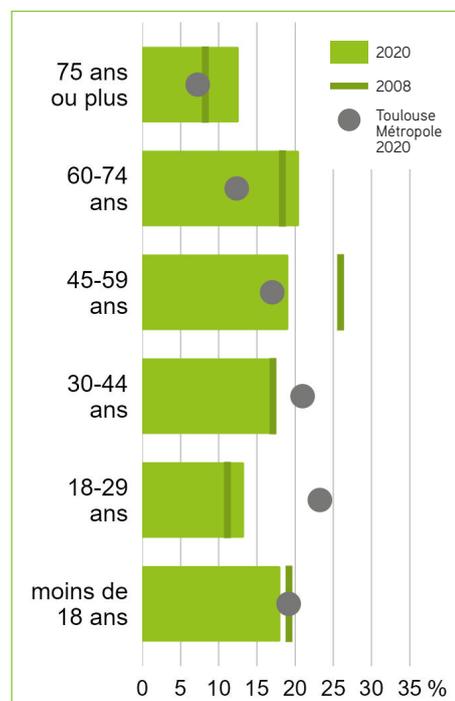
### Caractéristiques des ménages

	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	21 730 €	19 280 €
	60 à 74 ans	29 280 €	26 170 €
	75 ans et plus	26 040 €	25 100 €
	ensemble	26 190 €	23 790 €
Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	10 %	17 %	
Taille moyenne des ménages	2,1	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	34 %	47 %
	couples sans enfants	32 %	21 %
	couples avec enfants	22 %	19 %
	familles monoparentales	11 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



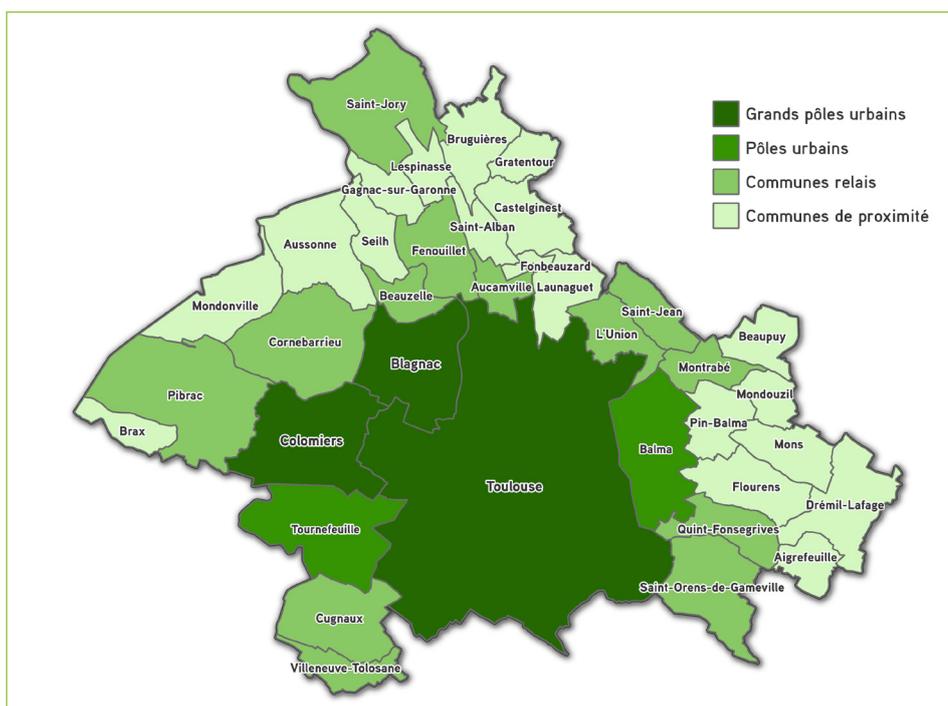
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Saint-Orens-de-Gameville

Située en première couronne de l'agglomération, dans le pôle d'emplois du secteur est, Saint-Orens-de-Gameville offre une large gamme d'équipements, de commerces et de services à la population, dans un environnement à dominantes naturelle et agricole, à l'articulation de la vallée de l'Hers et des coteaux.

Desservie principalement par la route de Revel, la ville dispose d'une offre en transports en commun qui va évoluer avec le nouvel itinéraire du Linéo 7, qui relie le Lycée Pierre-Paul Riquet à l'Université Paul Sabatier, via le quartier de Montaudran et la future ligne C du métro. Elle souhaite que cette amélioration de desserte se fasse en harmonie avec le renforcement de son centre-ville dans un cadre de vie apaisé. Dans cette perspective, la priorité communale est de poursuivre le renouvellement urbain le long de la M2.

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Saint-Orens-de-Gameville présente un parc de logements privés et publics récent, majoritairement pavillonnaire mais assez diversifié et globalement en bon état. Néanmoins, les performances énergétiques du parc privé pourraient être améliorées, notamment dans les quartiers Catala et Chanterelles. La commune compte une centaine de copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures. Le parc public est récent et de bonne qualité thermique en général.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Saint-Orens-de-Gameville		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	4 %	12 %	12 %
T2	13 %	26 %	21 %	22 %
T3	18 %	38 %	25 %	37 %
T4	27 %	24 %	21 %	23 %
T5 et plus	41 %	9 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	60 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole
Collectif	36 %	68 %
Individuel	64 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

Période de construction	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole
avant 1945	2 %	12 %
1945 à 1974	12 %	22 %
1975 à 1990	20 %	16 %
1991 à 2005	20 %	20 %
après 2005	44 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole
Nombre total	103	11 082
10 lots ou moins	14 %	23 %
11 à 49 lots	24 %	43 %
50 à 199 lots	59 %	29 %
plus de 200 lots	3 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	2	112	77 %	23 %	0 %
Personnes en situation de handicap	4	182	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

162 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Tout en veillant à répondre à la diversité des besoins grâce au développement du logement social, locatif et en accession à la propriété, la commune de Saint-Orens-de-Gameville tient à maintenir l'équilibre actuel entre les différentes classes d'âge de sa population.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	246	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	233	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

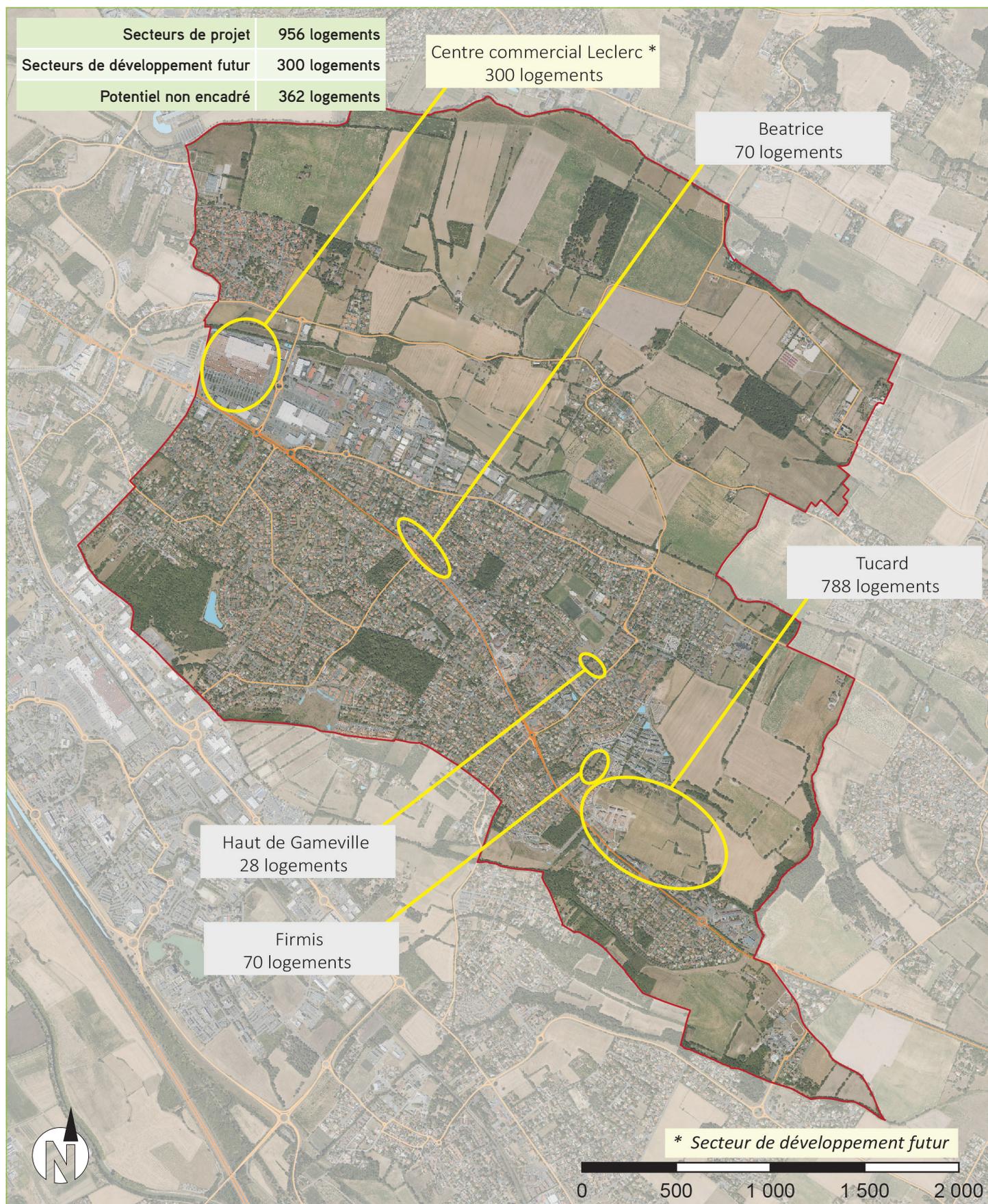
### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Saint-Orens-de-Gameville	%	surface
T1	5 à 10	pas de préconisation
T2	25 à 35	
T3	30 à 40	
T4	15 à 20	
T5 et plus	5 à 10	

Source : Toulouse Métropole 2023.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

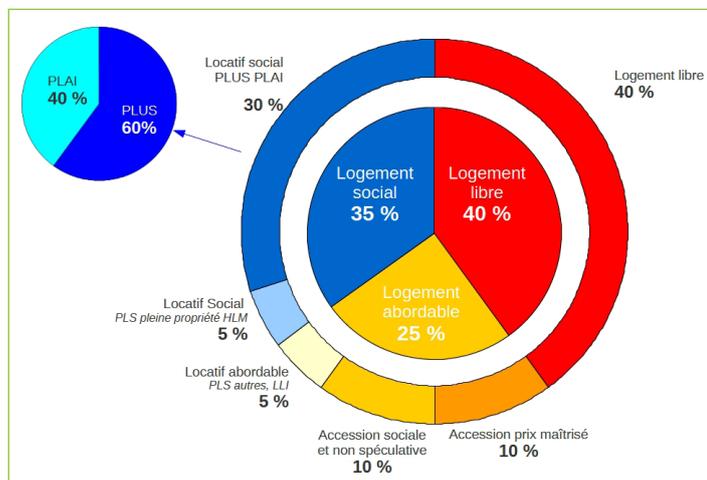


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

Malgré le développement du parc social SRU, la demande de logements locatifs sociaux à Saint-Orens-de-Gameville est élevée et émane en majorité de ménages déjà installés dans la commune. Celle-ci fait face à une forte demande de familles avec enfant(s) qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales, ainsi qu'à une demande insatisfaite sur les grands logements (type 4 et plus).

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	2 305	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	73	2 878

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Saint-Orens-de-Gameville	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	1266	83 997
Taux SRU	18,86 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	413	14 494

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

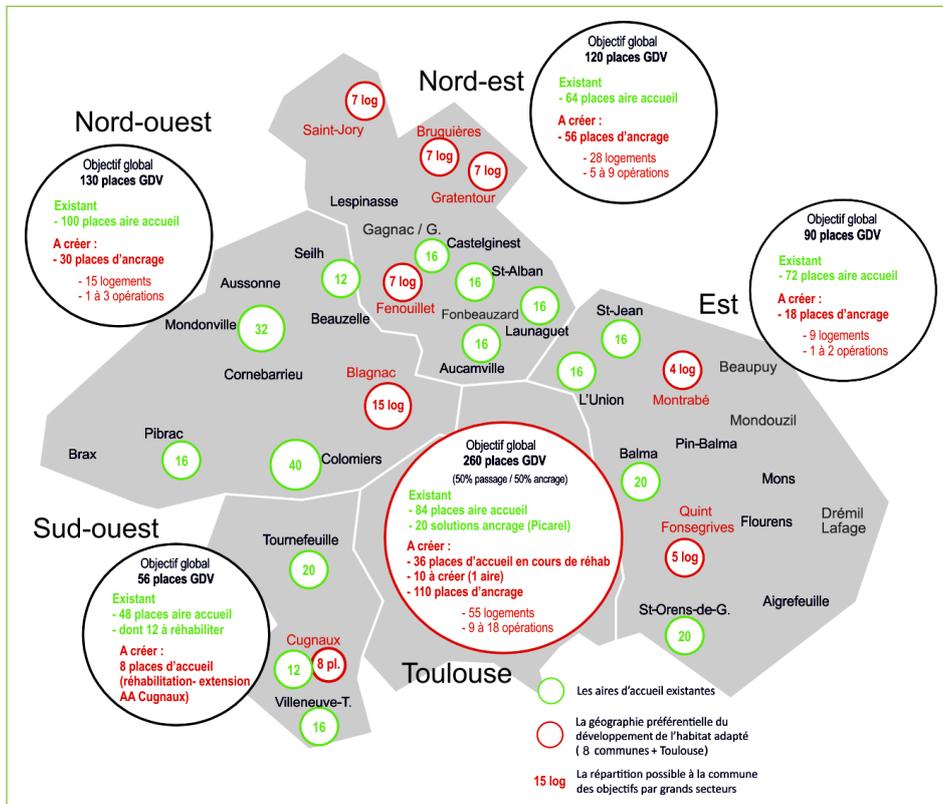
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Est	
Objectif global	90 places
Places existantes	72 places
Places à créer	18 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B34 - Seilh



## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Seilh	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	3 287	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	0,9 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	22 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	15 %	23 %
Population de 75 ans et plus	4 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

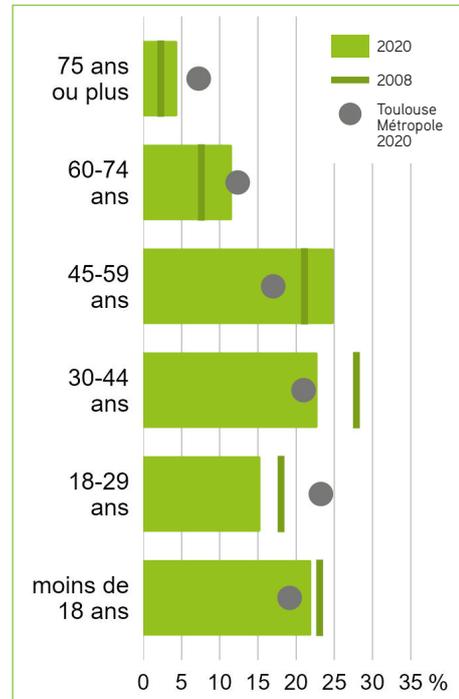
### Caractéristiques des ménages

	Seilh	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	21 300 €	19 280 €
	60 à 74 ans	30 520 €	26 170 €
	75 ans et plus	27 330 €	25 100 €
	ensemble	30 250 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	s	17 %
Taille moyenne des ménages	2,2	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	39 %	47 %
	couples sans enfants	25 %	21 %
	couples avec enfants	27 %	19 %
	familles monoparentales	6 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.



## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Seilh présente un parc de logements plutôt récent et globalement en bon état. Elle compte une vingtaine de copropriétés, toutes situées dans le secteur du golf, qui ne présentent pas de difficultés connues.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Seilh		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	2 %	0 %	12 %	12 %
T2	21 %	22 %	21 %	22 %
T3	22 %	38 %	25 %	37 %
T4	19 %	30 %	21 %	23 %
T5 et plus	36 %	11 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	65 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Seilh	Toulouse Métropole
Collectif	47 %	68 %
Individuel	53 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Seilh	Toulouse Métropole
avant 1945	3 %	12 %
1945 à 1974	3 %	22 %
1975 à 1990	7 %	16 %
1991 à 2005	58 %	20 %
après 2005	28 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Seilh	Toulouse Métropole
Nombre total	27	11 082
10 lots ou moins	37 %	23 %
11 à 49 lots	19 %	43 %
50 à 199 lots	30 %	29 %
plus de 200 lots	15 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants	sans objet				
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)					
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

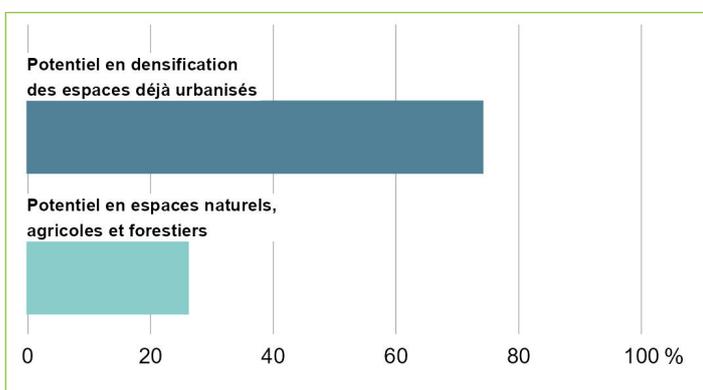
Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

61 logements par an sur la période 2025-2035

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2025.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cet objectif, la commune de Seilh mettra l'accent sur la diversification de son parc de logements, en développant l'offre sociale, locative et en accession à la propriété, ainsi que l'offre de petits logements collectifs (T2 notamment), qui sont toutes deux insuffisantes pour répondre aux besoins.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Seilh	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	41	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	29	8 479

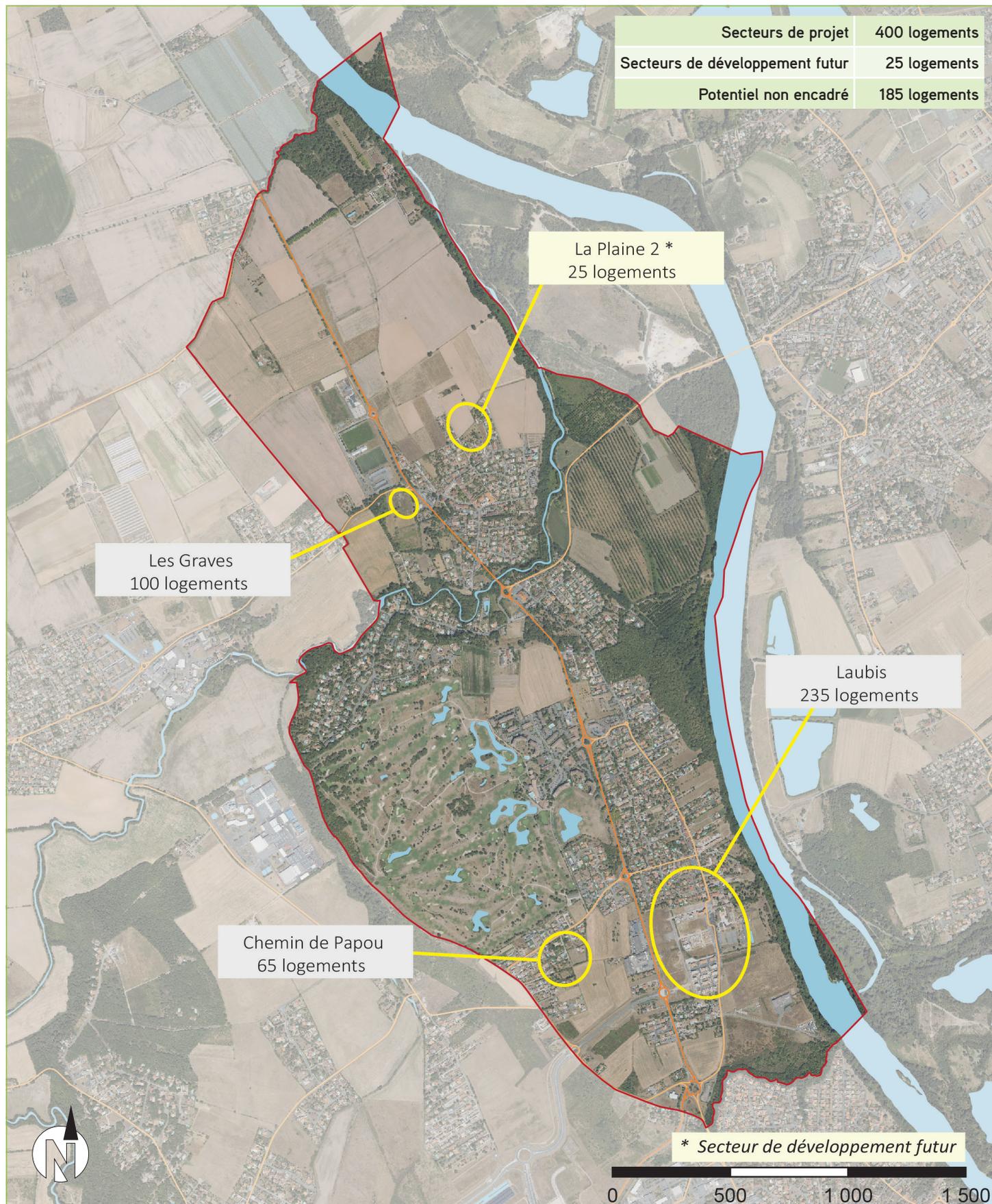
Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Seilh	%	surface
T1	pas de préconisation	
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

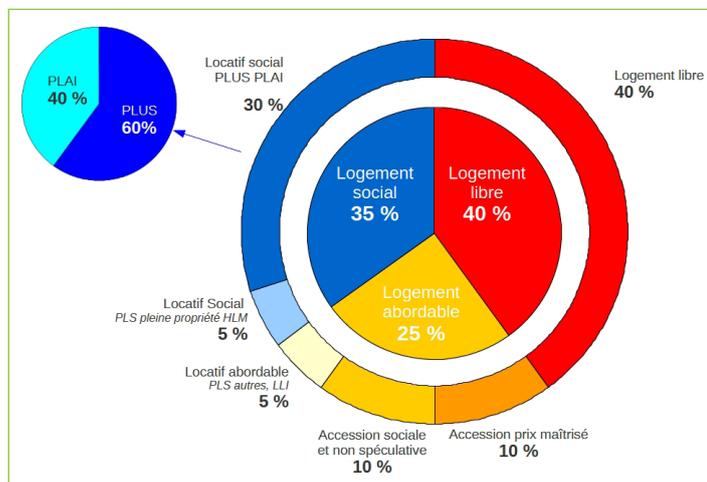
Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est relativement élevée à Seilh par rapport à une offre encore réduite de ce type de logements sur la commune. Cette demande émane pour moitié de ménages déjà installés dans la commune. Les logements locatifs sociaux de type 2 et 3 sont particulièrement recherchés. Avec un niveau de population proche de 3 500 habitants, la commune de Seilh souhaite anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU et engager la diversification de son habitat par la construction de logements locatifs sociaux. La progression de sa population pourrait l'amener à être soumise à la loi SRU pendant la période du PLUi-H. Dans cet objectif, la commune s'inscrit dans une dynamique de diversification de la production de logements et de rattrapage en retenant un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans son objectif de production.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Seilh	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	555	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	11	2 878

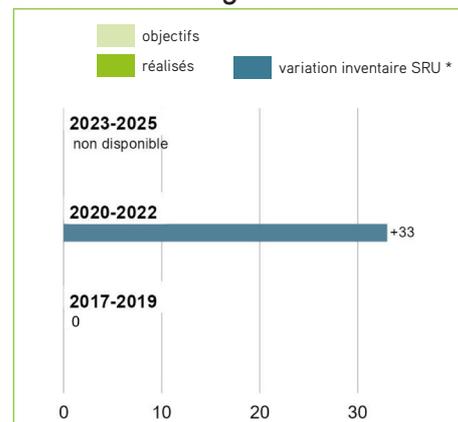
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Seilh	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	41	83 997
Taux SRU	2,67 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	-	14 494

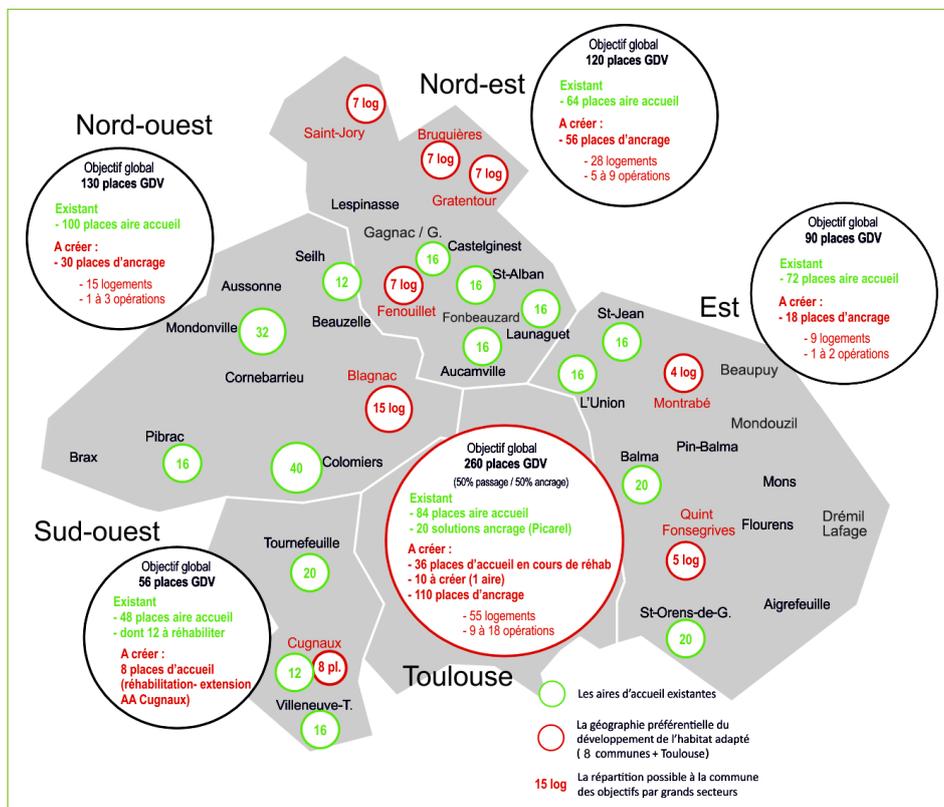
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.  
Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Nord-ouest

Objectif global	130 places
Places existantes	100 places
Places à créer	30 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 6 logements ;

- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

Pas d'ERL dans la commune.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Les Graves : 40 % de logements locatifs sociaux + 10 % de logements en accession sociale

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B35 - Toulouse



# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Toulouse	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	498 003	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,1 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	17 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	29 %	23 %
Population de 75 ans et plus	6 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

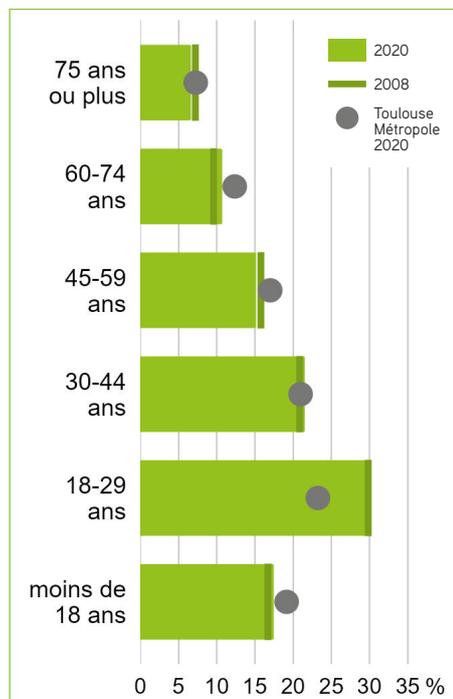
### Caractéristiques des ménages

	Toulouse	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	18 720 €	19 280 €
	60 à 74 ans	24 490 €	26 170 €
	75 ans et plus	24 640 €	25 100 €
	ensemble	22 140 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	22 %	17 %
Taille moyenne des ménages	1,8	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	54 %	47 %
	couples sans enfants	18 %	21 %
	couples avec enfants	15 %	19 %
	familles monoparentales	9 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.



# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Toulouse présente un parc de logements diversifié, très majoritairement constitué d'habitat collectif et globalement en bon état. En tant que coeur historique de l'agglomération, Toulouse concentre la très grande majorité du bâti ancien à caractère patrimonial. Il n'y a plus à Toulouse de quartiers d'habitat dégradé. Cependant, de façon diffuse, des situations de mal-logement et de précarité énergétique subsistent. Le parc public s'inscrit dans une dynamique de rénovation, notamment énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux avec l'objectif de ne plus compter à très court terme de bâtis collectifs présentant les étiquettes les plus énergivores (E, F et G). La commune compte près de 9 000 copropriétés dont 500 de plus de 50 logements, construites entre 1955 et 1990. Souvent implantées dans un tissu faubourien, elles sont aussi parfois concentrées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Une partie de ce parc joue un rôle social de fait et certaines copropriétés connaissent des phénomènes de déqualification marqués (vieillesse du bâti et appauvrissement des ménages notamment) justifiant, depuis les années 2000, la mise en œuvre d'un plan d'action global appelé « Ma Copro Bouge », allant de la veille, à la prévention jusqu'aux dispositifs d'accompagnement aux travaux de réhabilitation. Depuis 2020, le Plan Initiative Copropriétés vient renforcer l'accompagnement sur 52 copropriétés du quartier « Grand Mirail ». La commune compterait plus de 4 000 logements durablement vacants (depuis 2 ans ou plus), offrant un potentiel de remobilisation. Toulouse compte de nombreuses résidences dédiées qui répondent à un besoin avéré d'une partie de la population et qui jouent pleinement leur rôle dans le parcours résidentiel (jeunes en mobilité, seniors en perte d'autonomie, personnes en situation de handicap, ménages en difficulté temporaire ou dans la durée, ac-

### Typologie et occupation des logements

	Toulouse		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	17 %	16 %	12 %	12 %
T2	24 %	21 %	21 %	22 %
T3	28 %	34 %	25 %	37 %
T4	18 %	22 %	21 %	23 %
T5 et plus	14 %	7 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	32 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Toulouse	Toulouse Métropole
Collectif	83 %	68 %
Individuel	16 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

cueil des publics relevant des dispositifs d'hébergement...). Le développement de cette offre, qui participe à l'enjeu d'une métropole inclusive, doit être pensée en cohérence avec les perspectives d'évolution des territoires dans une recherche d'équilibre entre l'offre dédiée et l'offre dans le parc ordinaire, les publics cibles, l'offre sociale et l'offre privée. Le maintien ou le renforcement de l'attractivité du parc existant constitue un défi majeur pour la métropole. Cela suppose d'agir sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages

tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants : massification de la rénovation globale et performante du bâti, résorption de la vacance de longue durée, requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville... Ces interventions visent à permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

## HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

Période de construction	Toulouse	Toulouse Métropole
avant 1945	16 %	12 %
1945 à 1974	25 %	22 %
1975 à 1990	16 %	16 %
1991 à 2005	18 %	20 %
après 2005	21 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Toulouse	Toulouse Métropole
Nombre total	8 955	11 082
10 lots ou moins	23 %	23 %
11 à 49 lots	46 %	43 %
50 à 199 lots	26 %	29 %
plus de 200 lots	6 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

L'objectif premier est de réduire la fonction très sociale des Quartiers inscrits dans la Politique de la Ville (QPV) et y développer la mixité tout en y confortant une dimension résidentielle.

Dans les QPV ANRU, Les orientations en terme de programmation habitat poussent au regard du projet de renouvellement urbain, à reconstruire sur site maximum 30 % de l'offre sociale démolie, l'objectif étant de passer à la fin du projet de renouvellement, en deçà de 50 % de logement en locatif social à l'échelle de chaque QPV ANRU. L'objectif est également d'augmenter la part de propriétaires occupants par de l'accession à la propriété dans le neuf ou dans l'ancien sur des formes urbaines répondant en terme de produit, à la demande de la clientèle toulousaine.

Pour la commune de Toulouse, le programme de démolition concerne 2 312 logements sociaux à échéance 2030. Le volume de reconstruction sera équivalent au volume démolie, avec un maximum de 30 % en QPV soit un maximum d'environ 700 logements dans les QPV ANRU.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants	132	26 091	39 %	60 %	1 %
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)	15	1 029	0 %	100 %	0 %
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	28	1 658	63 %	26 %	11 %
Personnes en situation de handicap	5	180	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de précarité	74	2 622	0 %	100 %	0 %

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

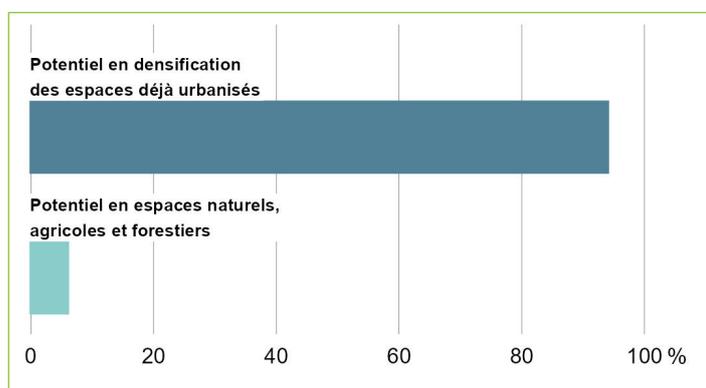
# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**4 748 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2025.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels et aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Toulouse est la commune qui accueille le plus grand nombre de structures pour les personnes en situation de fragilité, car elle est bien pourvue en équipements publics de santé, d'accompagnement social, de mobilités. Il s'agit pour Toulouse de poursuivre le développement du parc locatif social et de l'accession à la propriété, sociale et à prix maîtrisés, en renforçant l'offre de grands logements, afin notamment de développer des logements accessibles aux jeunes familles. La production de logements à Toulouse devra s'inscrire dans le cadre fixé par le Projet Urbain Toulousain notamment, pour mieux organiser le développement de la ville sur elle-même selon les préconisations par type de territoires (à préserver, à accompagner, à renouveler et à restructurer). Celui-ci dessine une vision urbaine à long terme, en structurant le développement territorial de Toulouse autour de priorités fortes : adapter la ville au défi climatique, préserver l'identité de ses quartiers, et renforcer la qualité de vie des habitants.

### Dynamique de construction

	Toulouse	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	5 450	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	4 792	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Toulouse	%	surface
T1	0	pas de préconisation
T2	40	
T3	50	
T4	10	
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et aux orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et au confort climatique d'hiver comme d'été. Ces objectifs qualitatifs et d'adaptation sont fondamentaux pour Toulouse, dont la densité est la plus importante de la métropole. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages.

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



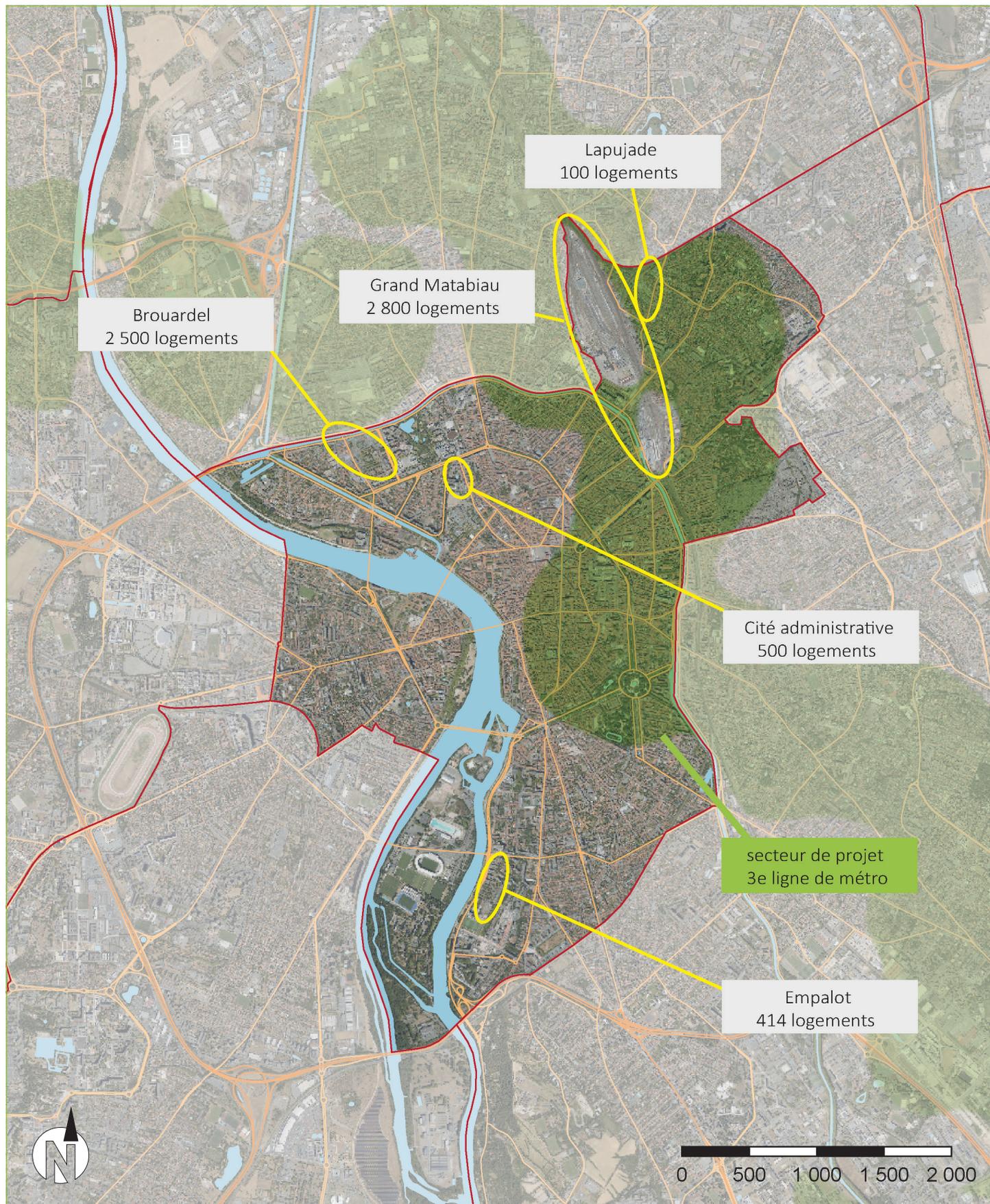
Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.



# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE TOULOUSE

## Territoire Centre

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

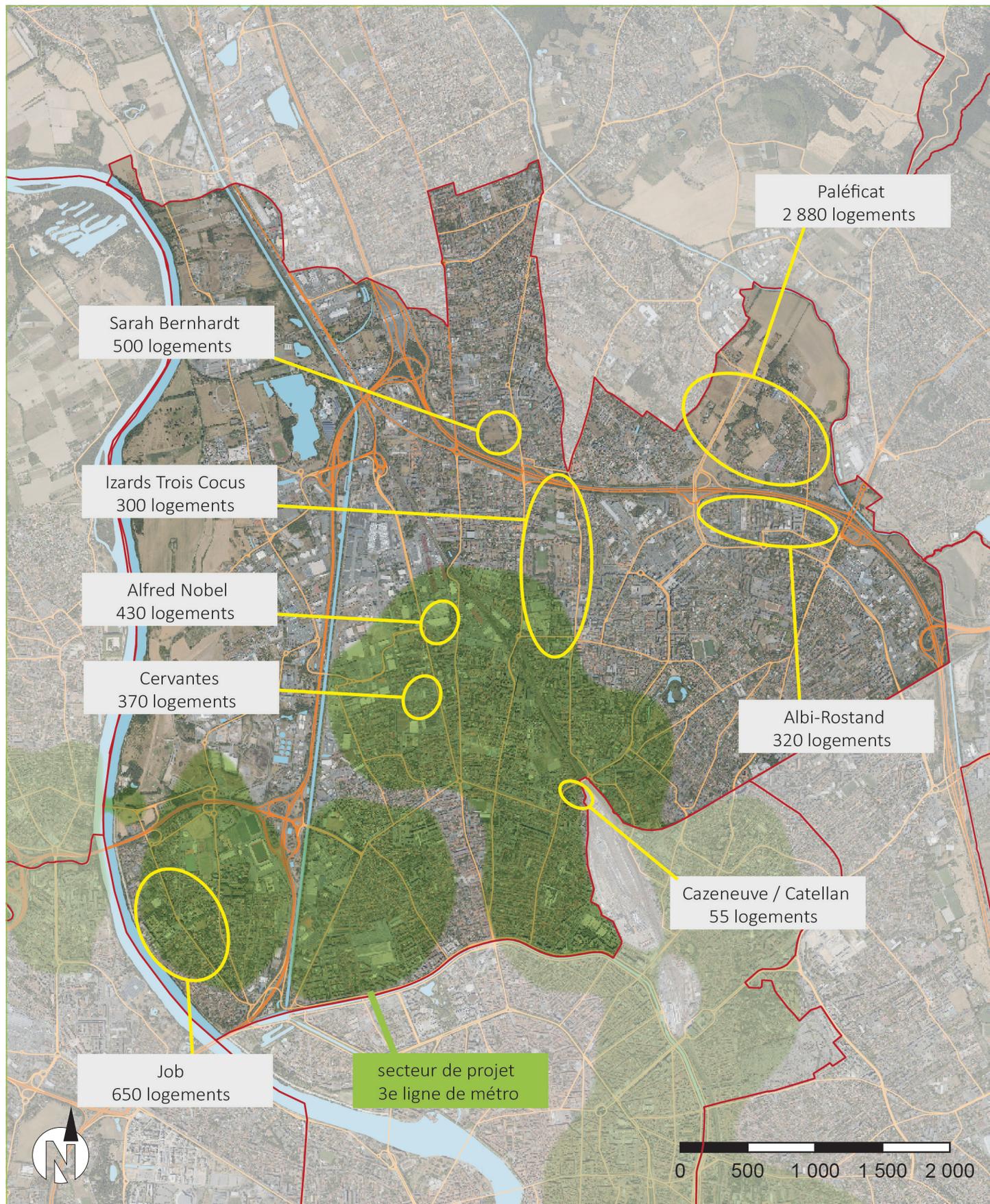


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## Territoire Nord

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

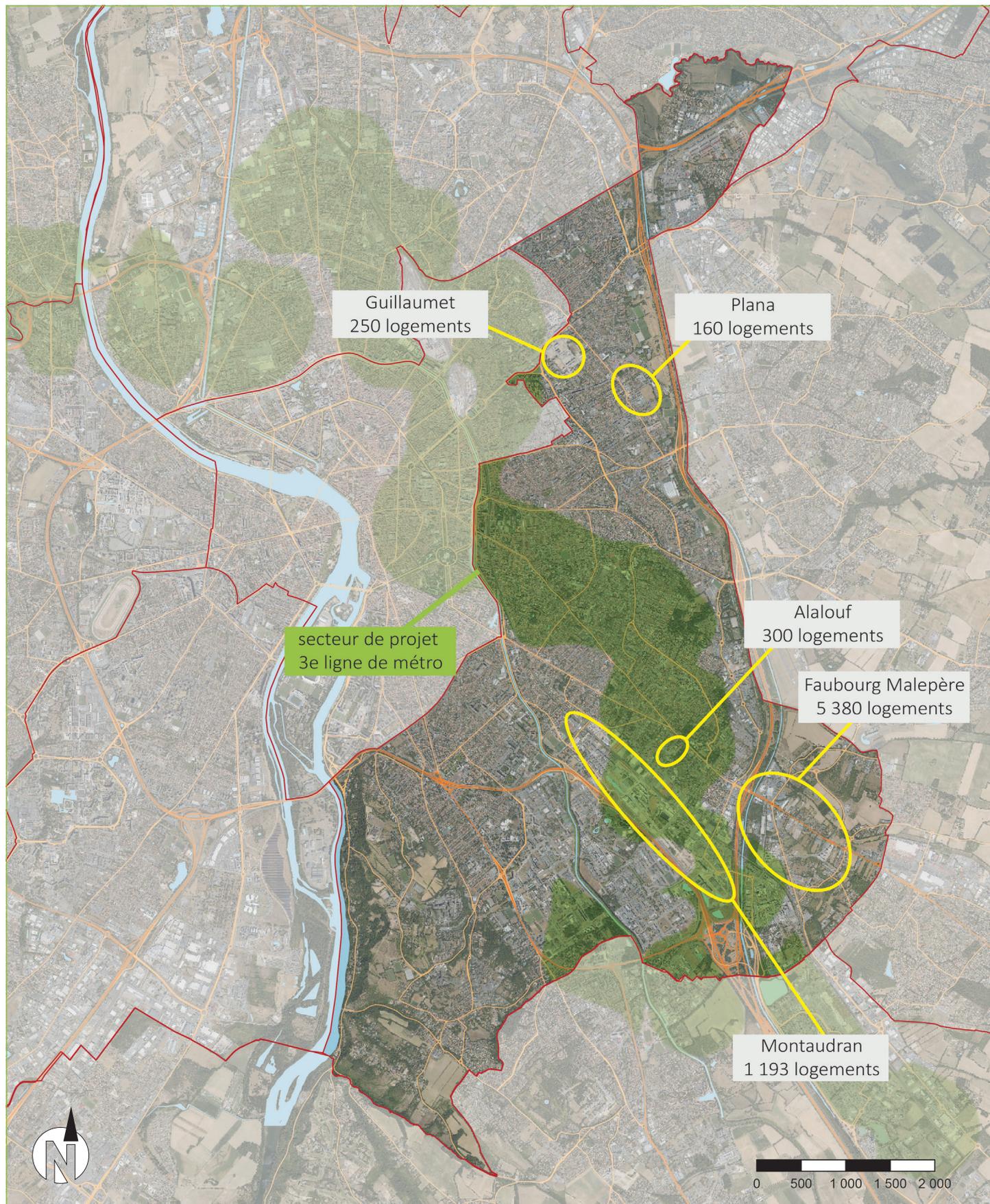


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE TOULOUSE

## Territoire Est

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## Territoire Sud

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

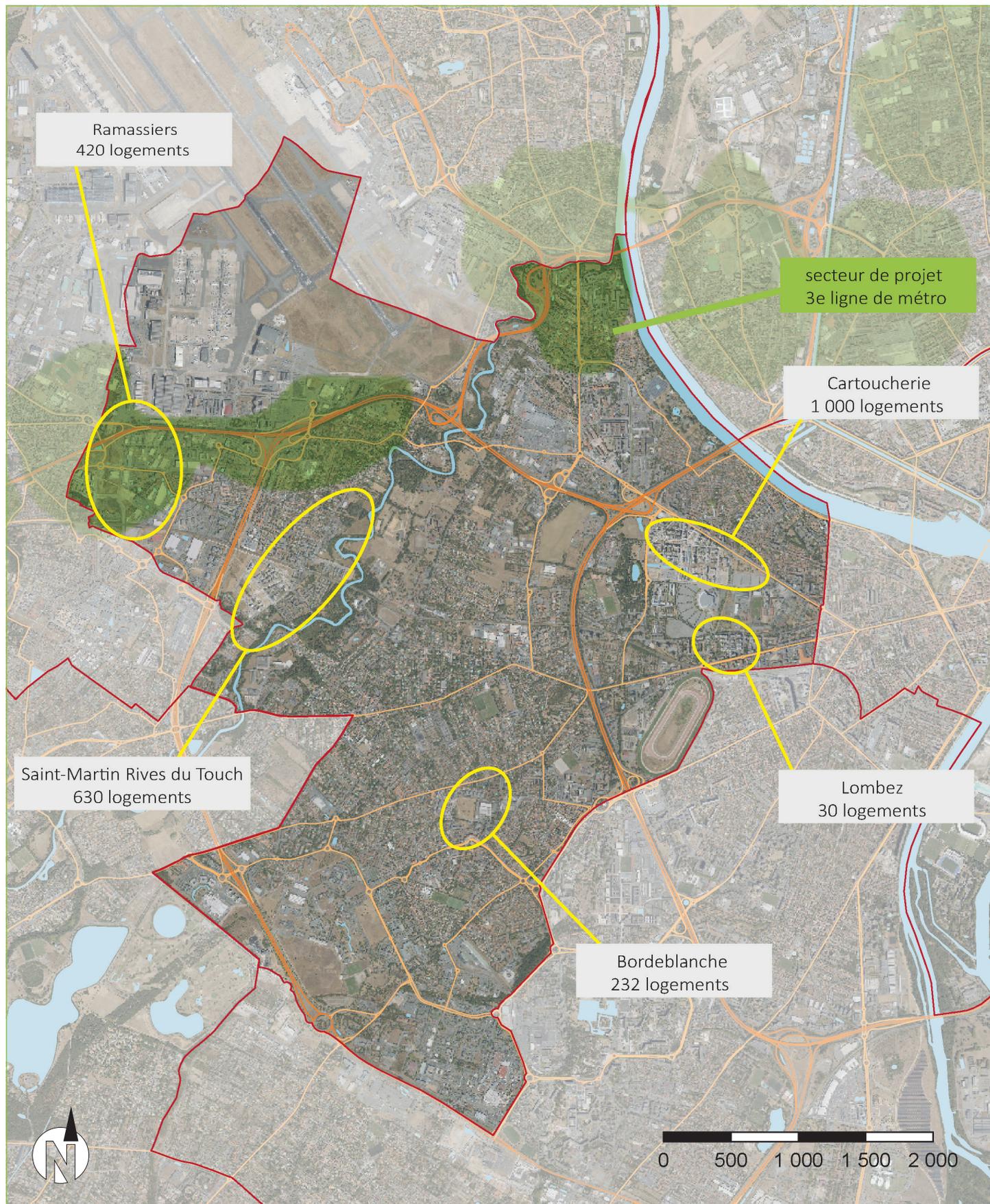


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE TOULOUSE

## Territoire Ouest

Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

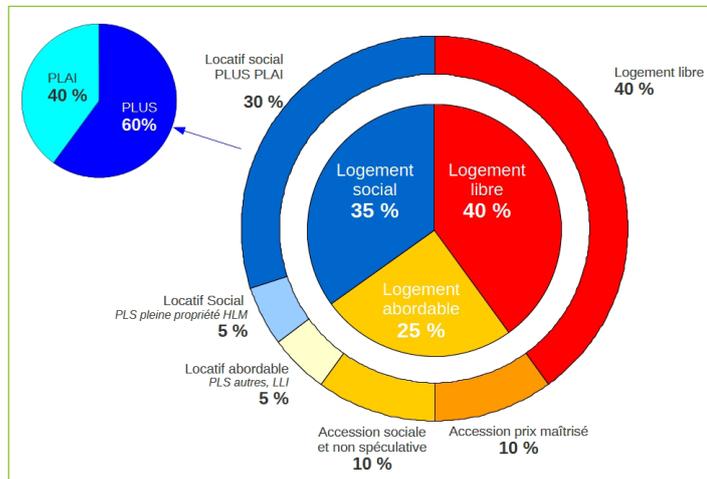


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est élevée à Toulouse et émane en très grande majorité de ménages déjà installés sur son territoire. La commune doit répondre à la forte demande des personnes seules. Par conséquent, la demande est élevée sur les logements de type 2, cette typologie représentant un tiers des demandes. Les familles avec enfant(s) sont également fortement représentées parmi les demandeurs, d'où une demande insatisfaite particulièrement forte sur les grands logements (type 4 et plus).

La tension sur le parc social augmente et se manifeste par un ratio demandes/attribution croissant. La commune doit également faire face aux démolitions de grands logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, qu'il faudra produire sur d'autres territoires en compensation. La vente HLM entraîne également une nécessaire reconstitution des logements vendus pour conserver une capacité à loger, dans le parc locatif social, les ménages les plus modestes. Il conviendra de compenser les sorties de conventionnement des logements PLS et les démolitions hors ANRU.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à produire au moins 35 % de logements locatifs sociaux pour accompagner la croissance globale de son parc, rattraper le retard sur le parc existant et compenser les démolitions et ventes HLM.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires.

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Toulouse	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	31 564	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	2 561	2 878

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Toulouse	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	57 481	83 997
Taux SRU	21,94 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	8 032	14 494

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

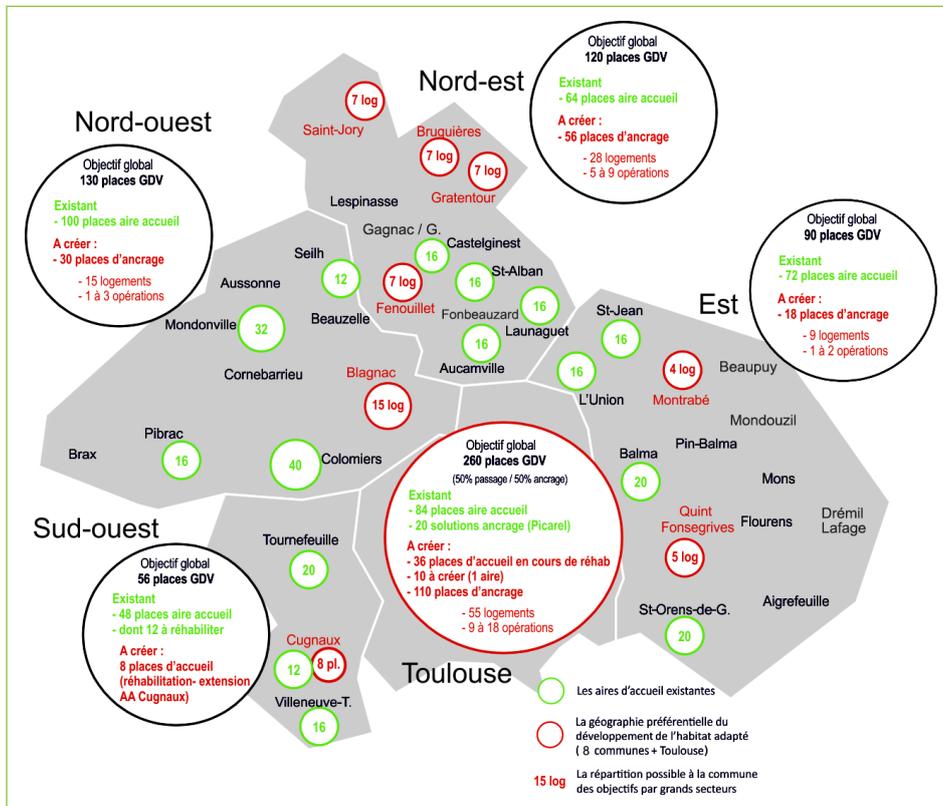
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



Secteur Toulouse	
Objectif global	260 places
Places existantes	104 places
Places à créer	156 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# TOULOUSE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

SPL Secteur à Pourcentage de Logements	ERL Emplacement Réservé Logement	OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
<p>Le règlement du PLUi-H prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la production de 0 % ou 25 % ou 35 % ou 40 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher selon le taux de logements locatifs sociaux existants à l'échelle de l'IRIS ;</li> <li>* la production de 10 % de logements en accession sociale et 10 % en accession à prix maîtrisé pour tout permis de construire supérieur ou égal à 2 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ;</li> <li>* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.</li> </ul>	<p>Pas d'ERL dans la commune. La commune souhaite inscrire des ERL en déclinaison de la démarche métropolitaine en cours d'élaboration.</p>	<p>La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.</p> <p>1 OAP spécifique, l'OAP Malepère : 30 % de logements locatifs sociaux + 15 % de logements en accession sociale.</p>

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

<p>Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.</p> <p>Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.</p>	<p>Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.</p>	<p>Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.</p> <p>Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).</p>
--	---	---



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B36 - Tournefeuille



# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### Dynamique démographique

	Tournefeuille	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	28 763	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,3 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	23 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	12 %	23 %
Population de 75 ans et plus	8 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

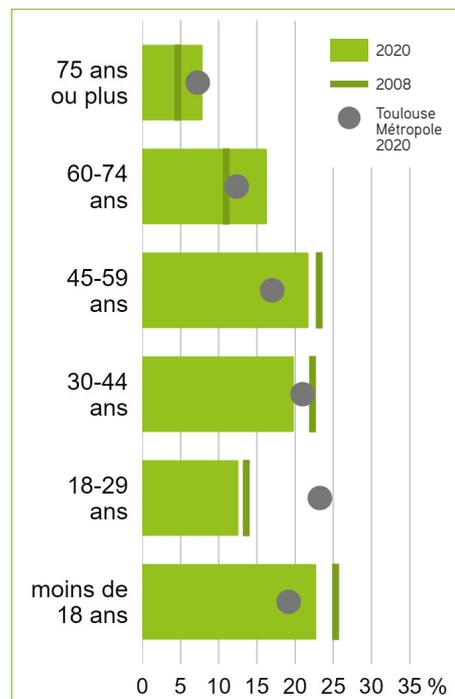
### Caractéristiques des ménages

	Tournefeuille	Toulouse Métropole	
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	20 510 €	19 280 €
	60 à 74 ans	30 070 €	26 170 €
	75 ans et plus	27 560 €	25 100 €
	ensemble	29 020 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	10 %	17 %
Taille moyenne des ménages	2,3	1,9	
Catégories de ménages	personnes seules	32 %	47 %
	couples sans enfants	29 %	21 %
	couples avec enfants	28 %	19 %
	familles monoparentales	10 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.

Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion. Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



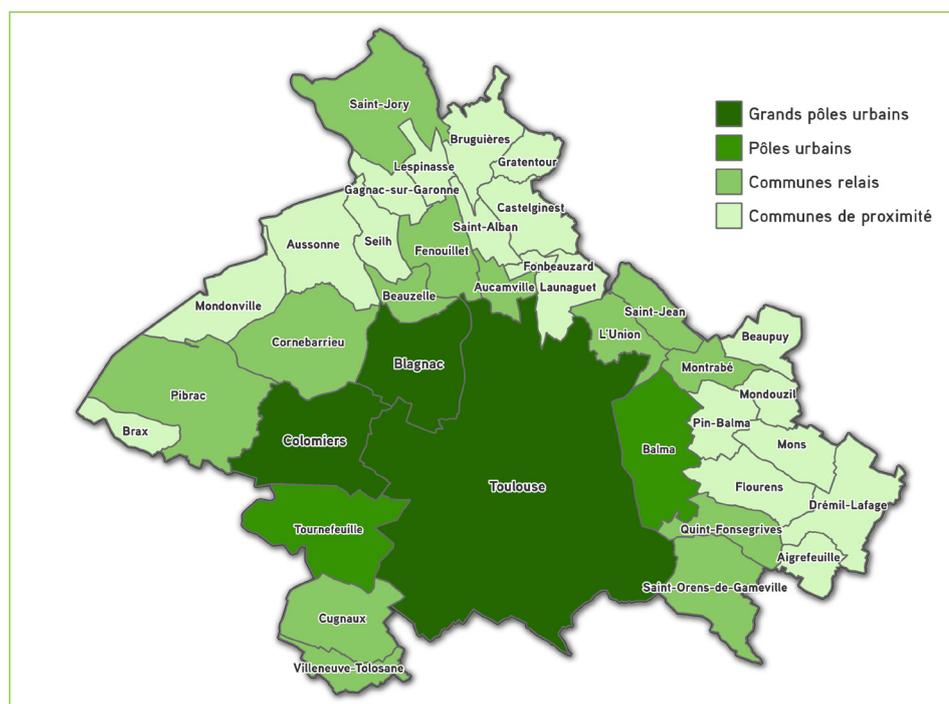
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Tournefeuille

Située en première couronne de l'agglomération, dans le pôle d'emplois du secteur sud-ouest, la ville de Tournefeuille offre une vaste gamme d'équipements et de services à la population répartis sur un territoire communal largement urbanisé. Elle dispose d'une desserte routière structurante, très fréquentée, connectée à la Rocade Arc-en-Ciel. Des couloirs verts serpentent le long du Touch et de l'Ousseu, en reliant Toulouse à Plaisance-du-Touch. La base de loisirs de La Ramée et la Margelle boisée entre la basse et la moyenne terrasse de la Garonne, participent au maillage vert de l'agglomération. Soucieuse de répondre aux enjeux de demain, la municipalité s'engage dans un développement équilibré de son territoire en lien avec une desserte en transports en commun et un réseau cyclable performants : Linéo 3 en service, travaux et adaptations des lignes de bus existantes (facilitation bus...), études du Réseau Express Cyclable 14...

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Tournefeuille présente un parc de logements, privés et publics, assez récent, diversifié et globalement en bon état. Les logements sont en général rénovés spontanément par leurs propriétaires. Cependant l'amélioration de logements privés occupés par des ménages âgés mériterait d'être davantage renforcée. Quant au parc public, il s'inscrit dans une dynamique de rénovation, notamment énergétique, entreprise par les bailleurs sociaux.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

### Typologie et occupation des logements

	Tournefeuille		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	2 %	4 %	12 %	12 %
T2	15 %	30 %	21 %	22 %
T3	18 %	40 %	25 %	37 %
T4	22 %	20 %	21 %	23 %
T5 et plus	42 %	6 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	60 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Tournefeuille	Toulouse Métropole
Collectif	37 %	68 %
Individuel	62 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

Période de construction	Tournefeuille	Toulouse Métropole
avant 1945	2 %	12 %
1945 à 1974	7 %	22 %
1975 à 1990	22 %	16 %
1991 à 2005	30 %	20 %
après 2005	37 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Tournefeuille	Toulouse Métropole
Nombre total	167	11 082
10 lots ou moins	11 %	23 %
11 à 49 lots	30 %	43 %
50 à 199 lots	53 %	29 %
plus de 200 lots	7 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	2	95	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**284 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2025.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cette perspective, le développement de l'habitat se poursuivra dans le cadre d'un urbanisme encadré (ZAC Ferro Lèbres et OAP La Ramée - Marquisat - Socamil). Sur le reste du territoire, la ville souhaite apaiser le développement de l'habitat par mutation du tissu urbain existant, tout en préservant l'identité et le cadre de vie communal. Dans les constructions neuves, une plus grande diversité des formes urbaines sera recherchée en vue de répondre aux différentes attentes des ménages. De plus, Tournefeuille souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : cela concerne la poursuite de la diversification de l'offre par le développement du logement social, locatif et en accession à la propriété, avec une attention particulière aux logements T5 pour loger les familles, mais aussi le renforcement de l'offre en petits logements locatifs et en accession, pour les jeunes ménages et les personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Tournefeuille	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	350	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	309	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Tournefeuille	%	surface
T1	20	supérieur à 25 m <sup>2</sup>
T2	60	supérieur à 50 m <sup>2</sup>
T3		supérieur à 65 m <sup>2</sup>
T4	20	supérieur à 80 m <sup>2</sup>
T5 et plus		

Source : Toulouse Métropole 2023.

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

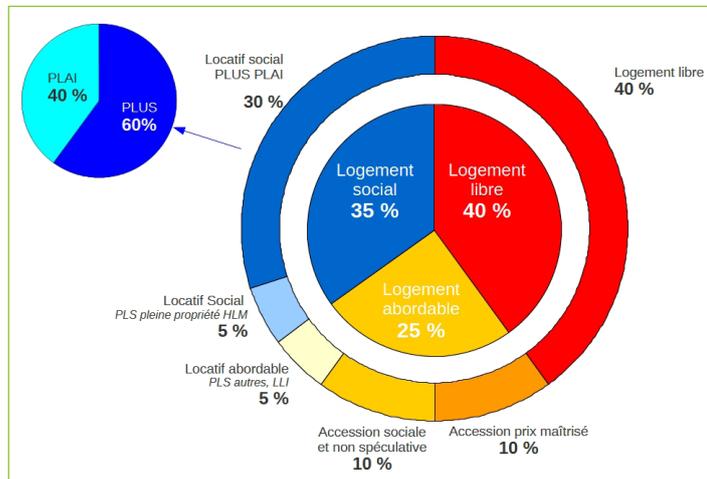


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2025.

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale est très élevée à Tournefeuille et émane en grande majorité de ménages déjà installés sur le territoire. Compte-tenu de la forte demande de familles avec enfant(s) qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales l'offre devra être renforcée pour les typologies de logements allant du type 3 au type 5 et plus. Le développement de solutions d'accession sociale à la propriété en BRS permettra également de faciliter les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Tournefeuille	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	6 036	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	170	2 878

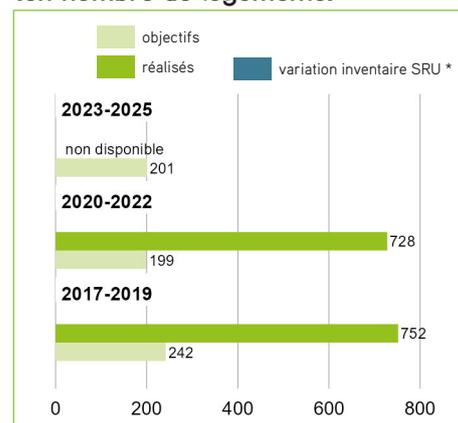
Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Tournefeuille	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	2 508	83 997
Taux SRU	18,89 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	811	14 494

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

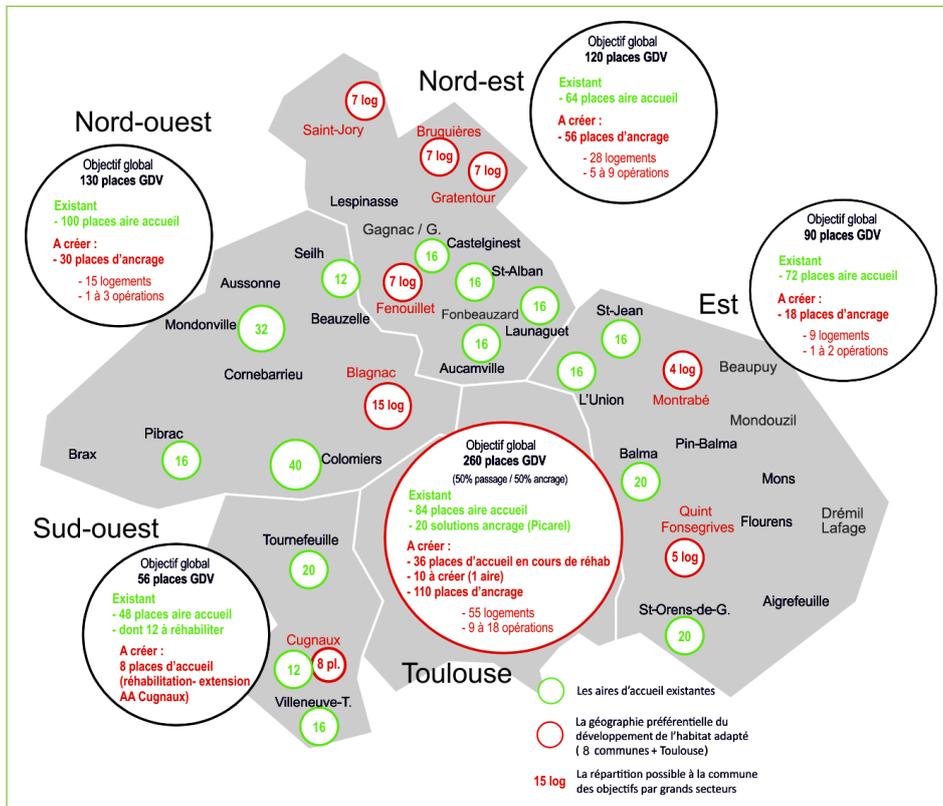
### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)



\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.

Source : DDT31, données bilans triennaux.

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Sud-ouest

Objectif global	56 places
Places existantes	48 places
Places à créer	8 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# TOURNEFEUILLE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 5 logements ;
- \* la production de 15 % de logements en accession sociale pour tout permis de construire supérieur ou égal à 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

- ERL rue B. Panouse :  
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.
- ERL rue G. Doumergue :  
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.
- ERL rue de la Montjoie :  
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.
- ERL ilot Saint Exupéry :  
45 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

La diversité de la production de logements dans les OAP est prescrite par les Secteurs à Pourcentage de Logements.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.



## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

### 6 - Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POA)

#### 6B - Volet territorial

#### Les feuilles de route communales

#### 6B37 – Villeneuve-Tolosane



# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

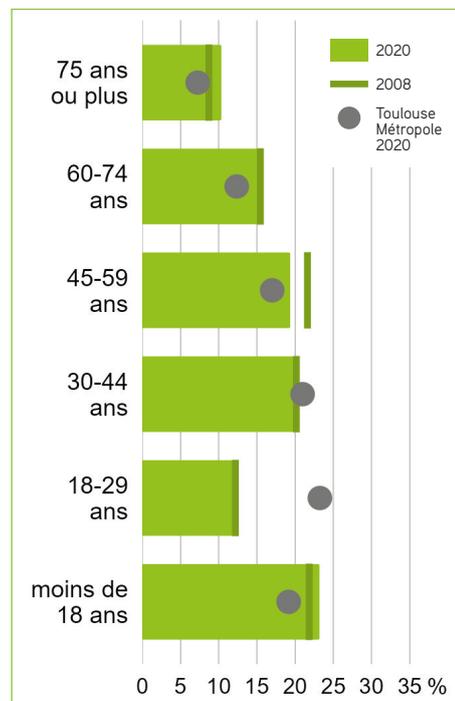
Dynamique démographique	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2020	10 112	806 503
Taux de croissance démographique annuel moyen (2014-2020)	1,9 %	1,3 %
Population de moins de 18 ans	23 %	19 %
Population de 18 à 29 ans	12 %	23 %
Population de 75 ans et plus	10 %	7 %

Source : Insee, recensements de la population 2014 et 2020.

Caractéristiques des ménages		Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Revenus annuels médians par unité de consommation	moins de 30 ans	18 930 €	19 280 €
	60 à 74 ans	26 160 €	26 170 €
	75 ans et plus	25 080 €	25 100 €
	ensemble	24 100 €	23 790 €
	Taux de pauvreté au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine	13 %	17 %
Taille moyenne des ménages		2,3	1,9
Catégories de ménages	personnes seules	30 %	47 %
	couples sans enfants	27 %	21 %
	couples avec enfants	30 %	19 %
	familles monoparentales	12 %	9 %

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2021 sur le taux de pauvreté et les revenus disponibles.  
 Les données sur les revenus et le taux de pauvreté sont soumises au secret statistique lorsque le nombre de ménages est trop faible pour en permettre la diffusion.  
 Ce secret statistique est alors noté "s" dans le tableau.

### Classes d'âge des habitants



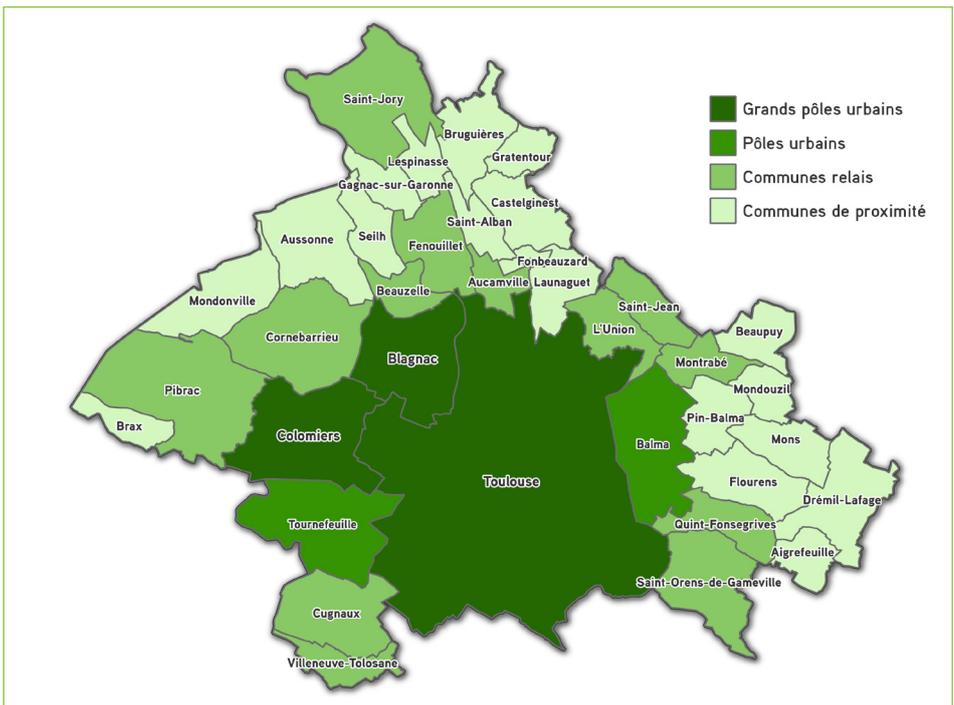
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2020.

## ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.

Dans une trajectoire de sobriété foncière, dans le respect de la nature en ville, du cadre de vie, de l'identité des quartiers dans les villes et des centre-bourgs, le PLUi-H organisera l'optimisation du potentiel foncier en densification au travers d'opérations encadrées ou par la mutation spontanée du tissu urbain existant.

L'accueil démographique se répartit selon une armature territoriale structurée en 4 groupes de communes qui se distinguent en fonction de leur offre de service, de leur démographie et de leur rayonnement au sein de leur bassin de vie.



Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

### Pour Villeneuve-Tolosane

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur sud-ouest, Villeneuve-Tolosane est une commune à dominante résidentielle dont le territoire communal est presque entièrement urbanisé. La commune dispose d'un patrimoine important et plusieurs canaux et cours d'eau parcourent le territoire dont le Canal de Saint-Martory, le Roussimort ou encore la Saudrune.

Sa desserte en transports en commun a été améliorée avec la mise en service du lineo 11 qui relie Basso Cambo à Frouzins. Gestion économe du territoire, polarisation de l'accueil des habitants sur les secteurs les mieux dotés en services et les mieux desservis, qualité des espaces publics et des aménagements urbains, sont les objectifs portés par Villeneuve-Tolosane, ainsi que la volonté de constituer un véritable centre-ville, autour d'une offre de commerces et de services aux habitants.

# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## HABITAT EXISTANT

### État et actions en faveur du parc existant

La commune de Villeneuve-Tolosane présente un parc de logements privés et publics plutôt récent, majoritairement pavillonnaire, assez diversifié et globalement en bon état. Généralement, des travaux d'amélioration, notamment énergétique, sont réalisés spontanément dans le parc privé par les propriétaires. Néanmoins certains d'entre eux se trouvent en difficulté pour financer les travaux nécessaires. Des besoins d'amélioration subsistent dans les logements construits entre les années 1950 et 1980. Depuis 2022, afin d'encourager l'amélioration énergétique des logements, la commune a voté l'exonération de la part communale de la taxe foncière à hauteur de 50 % pendant 3 ans pour les propriétaires ayant réalisé des travaux dans ce domaine. La commune compte plus de 70 copropriétés qui ne présentent pas de difficultés majeures, à l'exception de quelques copropriétés en difficulté ou qui nécessiteraient des travaux (place commerciale, rue des Bergeronnettes, rue Saint Laurent, rue des Roitelets, rue Albert Camus, avenue de Cugnax et dans le quartier des Fleurs). La rénovation du parc de logements sociaux doit être poursuivie, notamment rue des Palombes et chemin de la Pépinière.

La poursuite de ces dynamiques de rénovation renforcera l'attractivité du parc existant en agissant sur la performance énergétique des logements (conduisant aussi à une diminution de la précarité énergétique), sur le cadre de vie des ménages tant à l'intérieur du logement (concourant aussi à une meilleure qualité d'usage) que sur son environnement par le traitement et la végétalisation des

### Typologie et occupation des logements

	Villeneuve-Tolosane		Toulouse Métropole	
	ensemble du parc	parc public	ensemble du parc	parc public
T1	1 %	1 %	12 %	12 %
T2	9 %	26 %	21 %	22 %
T3	17 %	42 %	25 %	37 %
T4	33 %	28 %	21 %	23 %
T5 et plus	40 %	5 %	21 %	7 %
Propriétaires occupants	65 %		41 %	

Sources : Insee, recensement de la population 2020 ; RPLS au 01/01/2022.

### Forme d'habitat

	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Collectif	24 %	68 %
Individuel	76 %	31 %

Source : Insee, recensement de la population 2020.

extérieurs (contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains). La commune s'inscrit dans l'engagement métropolitain en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements existants visant une massification de la rénovation globale et performante du bâti. Ces interventions ont pour objectif de permettre un accès de tous à un logement abordable et durable.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE VILLENEUVE-TOLOSANE

Période de construction	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
avant 1945	2 %	12 %
1945 à 1974	22 %	22 %
1975 à 1990	20 %	16 %
1991 à 2005	14 %	20 %
après 2005	40 %	27 %

Source : Cerema, fichiers fonciers édition 2022.

Copropriétés*	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Nombre total	70	11 082
10 lots ou moins	26 %	23 %
11 à 49 lots	40 %	43 %
50 à 199 lots	34 %	29 %
plus de 200 lots	0 %	6 %

\* Il s'agit de copropriétés à usage d'habitat pouvant compter des lots d'habitations, de bureaux, de commerces, de stationnement.

Source : Anah, Registre National des Copropriétés au 28/09/2023.

Résidences dédiées	Nombre de résidences	Nombre de places	Statut Privé	Statut Social	Statut Mixte
Étudiants					
Jeunes (hors étudiants ou RHVS)					
Seniors (hors médicalisé ou EHPAD)	1	40	0 %	100 %	0 %
Personnes en situation de handicap					
Personnes en situation de précarité					

Sources : base de données Toulouse Métropole/AUAT (selon le public spécifique renseigné lors de l'obtention du permis de construire), au 31/12/2022 pour les résidences dédiées aux étudiants, jeunes hors étudiants et aux seniors, au 31/12/2021 pour les personnes en situation de handicap ou de précarité.

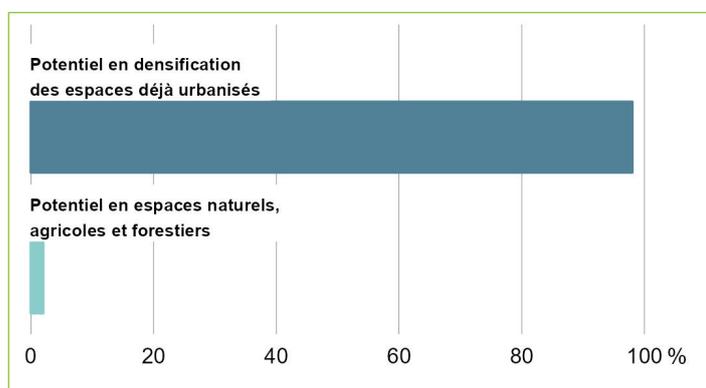
# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Objectif de production de logements

**90 logements par an sur la période 2025-2035**

### Répartition de l'objectif de production de logements 2025-2035 entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Toulouse Métropole 2023.

### Orientations qualitatives de l'offre de logement à produire

Une production de logements neufs abordables, présentant une qualité constructive et une qualité d'usage importantes, bien isolés et performants énergétiquement est primordiale au regard des défis environnementaux et sociaux actuels. L'offre de logements de la commune doit être suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins à chaque étape des parcours résidentiels, pour correspondre aux différents modes d'habiter ainsi qu'à toutes les situations sociales : du logement privé et social, en accession et en location, pour les jeunes, pour les personnes âgées ou en situation de handicap, sans oublier les réponses à apporter aux personnes en situation d'isolement et de précarité. Dans cette perspective, la commune de Villeneuve-Tolosane porte un projet de développement urbain raisonné et cohérent qui vise à conforter le centre-ville. Elle souhaite poursuivre et encadrer l'intensification mesurée du bâti existant et le renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux... De plus, la commune de Villeneuve-Tolosane souhaite mettre l'accent sur le développement de certains segments de son parc de logements pour répondre aux besoins de ses habitants : logements sociaux en location et en accession à la propriété, petits logements locatifs dans le parc ordinaire pour accueillir des jeunes ménages (étudiants et actifs notamment) ou des personnes âgées désireuses de quitter leur grand logement tout en restant vivre à Villeneuve-Tolosane. La demande de logements de taille suffisante pour loger les familles reste toujours très marquée. Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, la construction neuve doit tenir compte de l'évolution des normes d'habitabilité et des orientations nationales et métropolitaines sur la qualité d'usage, avec une attention particulière à porter à l'espace (volume, surface), la luminosité et les orientations multiples (favorisant la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne), l'accès à un extérieur (balcons, terrasses, jardins privatifs ou partagés) et le confort climatique d'hiver comme d'été. Au-delà du cadre bâti, l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement des espaces extérieurs et la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Le caractère évolutif des logements, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de résidences dédiées, doit également être recherché pour une meilleure adaptabilité des logements aux besoins des ménages. C'est à ces conditions que le territoire répondra à la fois aux besoins diversifiés des habitants et aux enjeux d'une métropole sobre et attractive.

### Dynamique de construction

	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Logements autorisés par an (2012-2022)	155	9 495
Logements commencés par an (2011-2021)	133	8 479

Source : SDES, Sit@del2 2022, en date réelle.

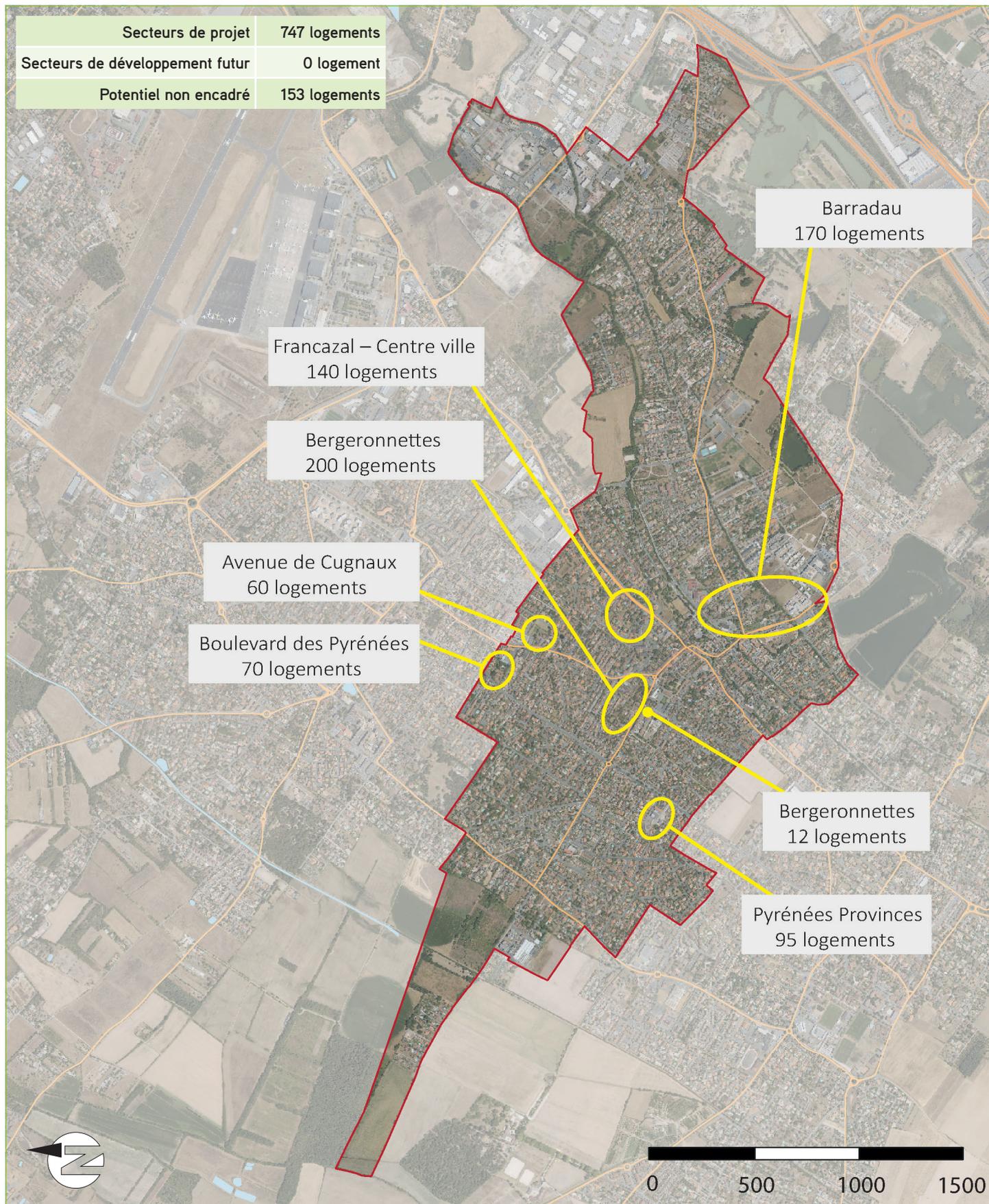
### Typologies à développer pour l'habitat collectif

Villeneuve-Tolosane	%	surface
T1	0 à 5	30 à 35 m <sup>2</sup>
T2	20 à 25	40 à 45 m <sup>2</sup>
T3	30 à 35	60 à 65 m <sup>2</sup>
T4	30 à 35	80 à 85 m <sup>2</sup>
T5 et plus	0 à 5	90 à 95 m <sup>2</sup>

Source : Toulouse Métropole 2023.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE **VILLENEUVE-TOLOSANE**

## Secteurs de projets pour la production de logements sur la période 2025-2035 et estimation de leur production

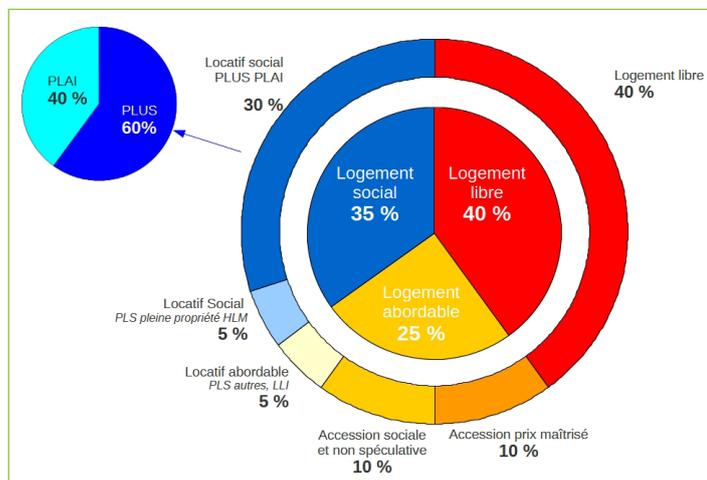


Source : Toulouse Métropole. Réalisation AUAT 2023.

# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Objectif de diversité de la production de logements



### Orientations qualitatives et objectifs de production de logements sociaux

La demande locative sociale à Villeneuve-Tolosane émane en majorité de ménages déjà installés sur le territoire. La commune doit répondre à la forte demande de personnes seules et de familles avec enfant(s) en particulier monoparentales.

Par conséquent, la demande locative sociale porte sur les logements de type 2 et 3 et dans une proportion plus importante encore sur les grands logements de type 4 et plus. Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux sera complété par des solutions d'accession sociale à la propriété en PSLA et BRS (en privilégiant ce dernier) pour faciliter les parcours résidentiels des ménages.

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de l'article 55 de la loi SRU de 25 % de logements sociaux, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

### Demande locative sociale au 31/12/2023

	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Nombre de demandes actives, hors étudiants, apprentis et associations	1 676	45 152
Nombre de demandes actives des étudiants et apprentis	41	2 878

Source : Atlas Imhoweb au 31/12/2023, sur l'ensemble des demandes pour lesquelles au moins l'un des 5 souhaits de localisation porte sur une des communes de la métropole.

### Situation SRU

	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Nombre de logements sociaux SRU	939	83 997
Taux SRU	19,84 %	21,32 %
Nombre de logements SRU manquants estimés pour atteindre le taux SRU de 25 %	244	14 494

Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2023 ; Toulouse Métropole, estimations des logements SRU manquants.

### Bilan triennal de la loi SRU (en nombre de logements)

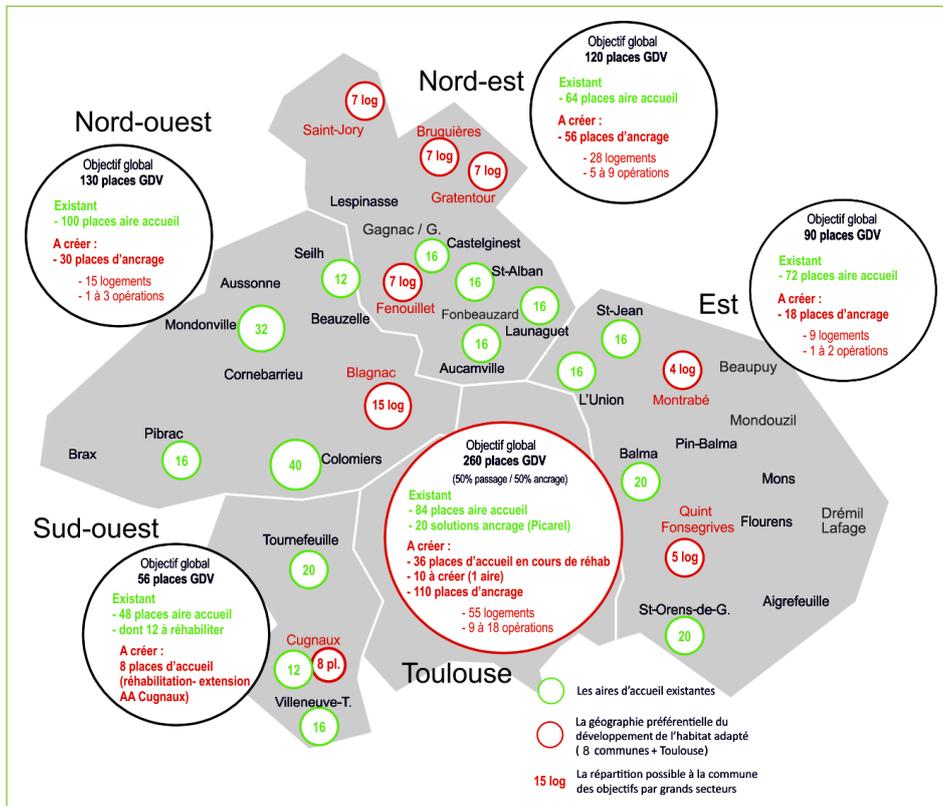


\* variation d'inventaire SRU pour les communes non soumises à la loi SRU ou ayant déjà atteint leurs objectifs. Périodes triennales sur lesquelles s'applique le taux dérogatoire SRU de 20 %.

Source : DDT31, données bilans triennaux.

# FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE VILLENEUVE-TOLOSANE

## Accueil et habitat des gens du voyage



### Secteur Sud-ouest

Objectif global	56 places
Places existantes	48 places
Places à créer	8 places

Source : Projet territorial Toulouse Métropole.

# VILLENEUVE-TOLOSANE FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

### Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### SPL Secteur à Pourcentage de Logements

Le règlement du PLUi-H prévoit :

- \* la production de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout permis de construire supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'au moins 4 logements ;

- \* la production de 35% de logements locatifs sociaux pour toutes les résidences de plus de 1 000 m<sup>2</sup> relevant de la sous-destination hébergement, hors RHVS.

#### ERL Emplacement Réservé Logement

ERL Las Fonsès : 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

ERL Bergeronnettes : 100 % de logements locatifs sociaux.

#### OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Bergeronnettes : 35 % de logements locatifs sociaux + de 15 % à 30 % de logements en accession sociale.

OAP avenue de Cugnaux : 35 % de logements locatifs sociaux.

### Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, et à sa demande, Toulouse Métropole pourra l'accompagner dans les montages fonciers et mobiliser des moyens permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.

Renforcement de la veille foncière et des démarches de prospection foncière sur la commune.

Réalisation d'expertises ciblées et d'évaluations de terrains.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux.

Mobilisation du Droit de Préemption aux fins de logement social.

Sollicitation de l'EPFL pour des portages fonciers, et pour des opérations de Bail Réel Solidaire (BRS) en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS).



Ce document a été réalisé avec l'appui technique de l'AUAT, l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine.