

COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND TOULOUSE RENOUVELLEMENT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic et enjeux



Sommaire

PREAMBULE : DEMARCHE ET ENJEUX DU PLH.....	7
Objectifs et contenu d'un PLH.....	8
Le PLH, un outil de planification et de programmation encadré par la loi	8
Le PLH, une exigence environnementale accrue	9
Le PLH, volet habitat d'un projet de territoire	10
Les politiques de planification à l'échelle de l'agglomération	11
Les Schémas de Cohérence Territoriale	11
Les politiques urbaines dans l'agglomération	12
La démarche d'élaboration du PLH	13
Le diagnostic, première phase du PLH.....	13
Une démarche communautaire, associant les communes	14
1 - LE CONTEXTE	15
Les dynamiques d'agglomération : attractivité et étalement urbain	16
Un territoire très sollicité par un accueil démographique sans précédent.....	16
Une agglomération créatrice d'emplois, qualifiés et peu qualifiés	18
Un territoire structuré par quadrants, organisant la vie quotidienne	19
Un marché du logement sélectif, de moins en moins accessible aux ménages locaux	23
La demande en logements : une problématique financière et territoriale	23
Une demande locative sociale et très sociale qui ne trouve pas de réponse.....	26
Une forte demande d'accession abordable portée par des ménages jeunes	29
Un marché du logement neuf en mutation.....	32
Un marché de l'ancien de moins en moins régulateur.....	34
Un marché foncier convoité et concurrentiel.....	35
Un marché locatif social bloqué.....	36
Un marché locatif privé sous tension.....	38
Un marché du logement sélectif, qui contribue à la pression sur le parc social et au report vers le périurbain	39
2 - ANALYSE DYNAMIQUE	41
Des évolutions socio-démographiques qui influent sur les besoins en logements.....	42
Vers une évolution des modes d'habitat et du marché du logement sous l'impact du vieillissement.....	42
Jeunes ou étudiants, des difficultés accrues d'accès au logement pour les revenus précaires	46
Des familles monoparentales toujours plus nombreuses, avec des conditions de logement souvent plus fragiles	49

Une aggravation des conditions de logement pour les personnes en situation de précarité, en bout de chaîne.....	50
Des déséquilibres sociaux et territoriaux qui perdurent : un territoire entre mixité et spécialisation	52
Revenus : un territoire socialement fragmenté	52
Répartition générationnelle, un peuplement spécialisé par territoire, avec des modes de vie qui s'entrecroisent	53
Un parc locatif social insuffisant, inégalement réparti, malgré un redéploiement récent.....	56
GPV entre relégation et renouvellement	60
Une concentration du parc potentiellement indigne sur Toulouse, autour du Canal du Midi et de la voie SNCF	61
Une montée des exigences environnementales : l'amélioration énergétique du parc existant	62
Une progression des attentes en lien avec le Grenelle de l'Environnement.....	62
Une priorité pour le logement social : la maîtrise et la réduction des charges	63
Parc privé ancien : traiter en priorité les « passoires thermiques »	64
3 – L'HABITAT AU CŒUR DES POLITIQUES PUBLIQUES	65
les orientations retenues par le SCot de la Grande Agglomération Toulousaine	66
Vers un développement plus durable	66
Le renforcement d'une offre de logements plus diversifiée	66
Un développement polarisé	66
Un développement prioritairement à proximité des transports en commun	66
Structurer l'agglomération autour de territoires « à vivre »	67
Le projet de PDU arrêté en juillet 2009	68
Un enjeu quantitatif et qualitatif en matière de construction de logements sur le Grand Toulouse	70
Construire davantage, une responsabilité du Grand Toulouse au sein du SMEAT	70
Produire des logements abordables pour faciliter une mobilité résidentielle au sein du Grand Toulouse	72
La territorialisation de la production	74
Un accueil prioritaire des logements dans la Ville intense	74
Un potentiel mobilisable à court terme	75
Développement de l'habitat et besoins en équipements	76
Créer des territoires à vivre	76
Densités et formes urbaines	77
D'avantage de densité.....	77
Des formes urbaines nouvelles pour vivre avec son temps	77

EN CONCLUSION	79
Des engagements pour un PLH rénové : répondre à trois défis.....	81
→ Construire plus	81
→ Construire mieux.....	81
→ Habiter durable.....	81
ANNEXES.....	83
Accessibilité au logement : méthodologie et sources	84
Plafonds de ressources.....	85
Contenu des fiches communales	86
Bibliographie.....	88
Documents de planification / urbanisme	88
Demandes en logement	88
Marché du logement	90
Déplacements / transports :	91
Développement durable	91
Autres PLH	92
Sites Internet.....	92
Principales réunions organisées en 2009 pour l'élaboration du diagnostic ..	93
Réunions de la commission habitat du Grand Toulouse	93
Réunions du comité technique du PLH	93
Réunion du comité de pilotage.....	93
Réunion DGS du Grand Toulouse.....	93
Réunions avec les partenaires	93
Ateliers PLH du Grand Toulouse	93
Réunions thématiques avec la Direction Habitat du Grand Toulouse	93



Préambule : démarche et enjeux du PLH

Objectifs et contenu d'un PLH

Les politiques locales de l'habitat visent à développer des réponses adaptées aux besoins en logements actuels et futurs des habitants d'un territoire. Elles définissent des moyens permettant d'agir sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

Le programme local de l'habitat (PLH) est le document de synthèse qui formalise les politiques de l'habitat à l'échelle du territoire d'une intercommunalité. Outil de planification et de programmation, il définit pour 6 ans le programme d'intervention de l'intercommunalité.

Le PLH, un outil de planification et de programmation encadré par la loi

Depuis sa création en 1983¹ comme un outil d'étude et d'orientation de la programmation de logements sociaux pour les communes ou les premiers syndicats intercommunaux, le Programme Local de l'Habitat a vu son sens et sa portée se renforcer constamment au fil des législations et de la pratique. Prenant appui sur un double mouvement de décentralisation de la politique du logement et de montée en régime de l'intercommunalité, il s'est progressivement imposé comme l'outil majeur de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat.

Avec la Loi d'Orientation pour la Ville², le PLH devient en 1991 une procédure juridique inscrite au code de la construction et de l'habitation et l'outil de définition des politiques de l'habitat communautaires.

La loi sur l'intercommunalité en 1999 puis la loi SRU³ en 2000 renforcent la portée juridique du PLH. Il devient obligatoirement de compétence intercommunale, s'inscrit dans une approche transversale, organise la solidarité entre les communes en matière d'habitat et renforce les dispositions incitatives pour la réalisation de logements sociaux.

En 2004, la loi Libertés et Responsabilités Locales⁴ fait du PLH le document cadre des politiques locales de l'habitat. Elle renforce

son contenu, notamment en matière d'amélioration du parc existant, de développement de l'offre publique et privée, d'articulation avec toutes les politiques sectorielles du logement. La délégation des aides à la pierre aux intercommunalités est conditionnée à l'existence d'un PLH : c'est le cas pour la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, qui a signé une convention de délégation de compétence de six ans en janvier 2006.

Consécutivement à la loi Libertés et Responsabilités Locales et face à la crise du logement, le plan de cohésion sociale⁵ établi en septembre 2004 amplifie les efforts sur le logement, tant sur le parc social que sur le parc privé et l'hébergement d'urgence.

Le décret du 4 avril 2005 encadre le contenu du PLH ; il se compose d'un diagnostic (analyse de la situation existante et des évolutions, analyse des conséquences sur l'habitat des perspectives de développement), d'un énoncé des orientations (principes et objectifs) et d'un programme d'actions détaillé par secteur géographique.

En 2006, l'articulation entre PLH et PDALPD est précisée dans la loi ENL⁶ qui conforte le PDALPD⁷ dans sa fonction de mise en

¹ Loi de décentralisation du 7 janvier 1983

² L.O.V. du 31 juillet 1991

³ Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

⁴ Loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004

⁵ Plan de Cohésion Sociale établi en septembre 2004, prolongé par la loi du 18 janvier 2005

⁶ loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006

⁷ Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

cohérence des dispositifs liés à l'accès au logement des publics défavorisés.

En 2007 avec la loi DALO⁸, le droit à un logement indépendant et décent est désormais garanti par l'Etat. Désormais, les « demandeurs les plus prioritaires⁹ » peuvent prétendre à un logement¹⁰.

Parallèlement, la loi DALO renforce le plan de cohésion sociale en ré-haussant les objectifs de programmation de logements sociaux et d'offre d'hébergement¹¹.

Plus récemment, plusieurs mesures du plan de relance engagé par le Gouvernement en octobre 2008 visent à soutenir la construction de logement et l'activité dans le secteur de la construction, notamment le rachat à des promoteurs¹², l'élargissement du dispositif Pass-Foncier¹³, le doublement du prêt à taux zéro pour les acquisitions de logement neuf pour les primo-accédants ...

A ce titre, l'avenant 2009 à la délégation de compétence entre l'Etat et la Communauté Urbaine du Grand Toulouse prend en compte des objectifs complémentaires de construction de logements locatifs sociaux ou intermédiaires pour 2009 et 2010.

En 2009, la loi MoLLE¹⁴ renforce le caractère opérationnel du PLH : désormais le PLU doit être compatible avec le PLH et le programme d'actions devient très précis, y

compris à l'échelle de la commune, et indique le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens (notamment fonciers), l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement communautaires.

Le PLH, une exigence environnementale accrue

Au delà de l'objectif de réponse quantitative et qualitative aux besoins en logements, en assurant une offre équilibrée et diversifiée entre les communes et entre les quartiers, le PLH doit aussi mettre en oeuvre des actions de renouvellement urbain et de maîtrise foncière pour limiter l'étalement urbain et ses effets négatifs en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels, d'imperméabilisation des sols, et d'émissions de gaz à effet, conformément aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Après le vote en octobre 2008 de la loi « Grenelle I », le projet de loi Engagement national pour l'environnement, « Grenelle II », est aujourd'hui une nouvelle étape dans la mise en oeuvre législative du Grenelle de l'Environnement. S'il ne modifie pas directement l'organisation du PLH, les actions d'ordres environnementales doivent y être renforcées (amélioration de la performance énergétique des bâtiments, des enjeux de densité, la réduction de la consommation d'espace...).

⁸ loi Droit au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO)

⁹ les personnes dépourvues de logement, les personnes menacées d'expulsion sans relogement, les personnes hébergées temporairement, les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubre ou dangereux, les personnes ne disposant pas d'un logement décent ou trop petit et les personnes avec enfants mineurs ainsi que celles handicapées ou vivant avec un handicapé

¹⁰ la loi crée deux recours, un recours à l'amiable devant une commission de médiation, puis un recours contentieux devant le tribunal administratif.

¹¹ 1 place d'hébergement d'urgence pour 1000 habitants dans toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants

¹² opération 30 000 logements en acquisition par des bailleurs sociaux de logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

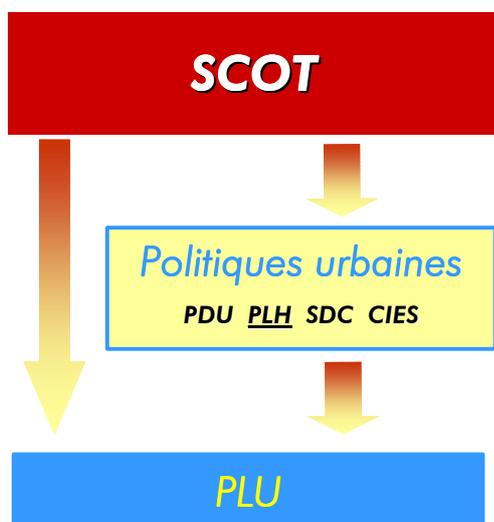
¹³ dissociation dans le temps de l'acquisition du logement et du foncier

¹⁴ loi de Mobilisation pour Le Logement Lutte contre l'Exclusion (MoLLE) du 25 mars 2009

Le PLH, volet habitat d'un projet de territoire

Une politique de l'habitat vise à répondre aux besoins en logements, tout en prenant en compte un ensemble d'objectifs urbains. Elle vise en effet un meilleur équilibre des territoires qui passe par la recherche d'une mixité urbaine et d'une offre d'habitat diversifiée.

Architecture des politiques urbaines et territoriales depuis la loi SRU



La politique locale de l'habitat est donc aujourd'hui pensée comme le volet habitat d'un projet de territoire. Son outil de mise en œuvre est le Programme Local de l'Habitat, qui s'articule avec l'ensemble des outils de planification et d'urbanisme, selon une logique de compatibilité.

Le PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports.

- Le PLH doit être en phase avec les objectifs des SCOT (Schéma de cohérence territoriale) et du PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).
-
- Les documents de programmation locaux tels les PLU (Plans locaux d'urbanisme), les procédures ou dispositifs habitat mis en place localement, à savoir, les OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat), les PST (Programmes sociaux thématiques) doivent tenir compte du PLH.

Les politiques de planification à l'échelle de l'agglomération

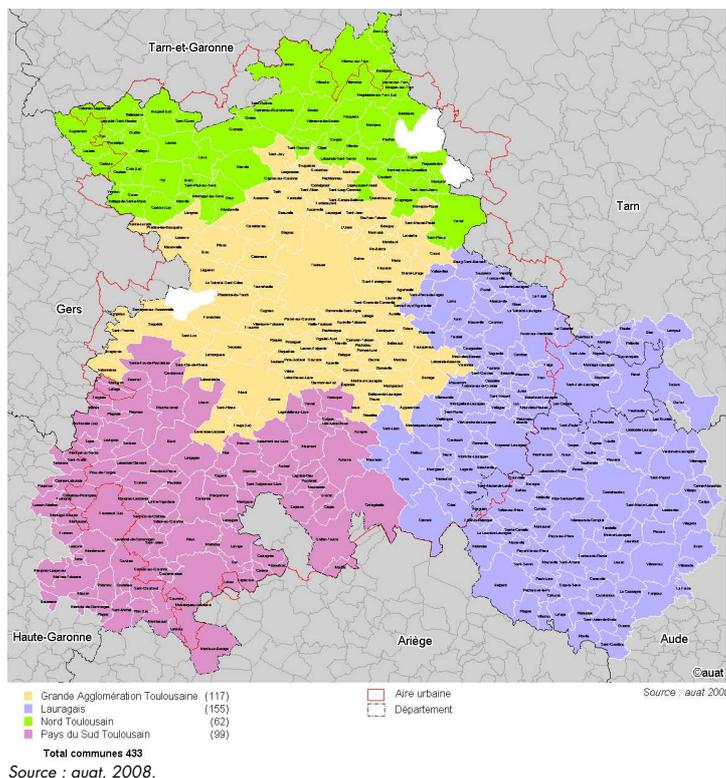
Les Schémas de Cohérence Territoriale

Un projet global : l'interSCoT

La « Charte InterSCoT, pour une cohérence territoriale de l'aire urbaine de Toulouse », adoptée en 2005, propose un modèle de développement : « un pôle urbain renforcé, associé à une organisation en réseau de bassins de vie quotidienne périphériques et des villes moyennes proches ». Afin de renforcer la cohérence territoriale, cette charte fixe différentes orientations d'aménagement dont certaines ont des conséquences directes sur les politiques locales de l'habitat : renforcer le pôle urbain autour de centralités identifiées, favoriser la diversité de logements, promouvoir de nouvelles formes urbaines plus denses.

Cette démarche est aujourd'hui structurée autour de quatre grands territoires responsables de l'élaboration de leur SCoT, avec la réalisation mutualisée des études dans le cadre d'un G.I.P. interSCoT. La Communauté Urbaine du Grand Toulouse fait partie du périmètre du **SCoT central** pour lequel le SMEAT est compétent pour la réalisation du document de planification.

Les SCoT constituant l'interSCoT toulousain



Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

En matière de planification, l'agglomération dispose actuellement sur sa partie centrale (59 communes) d'un Schéma Directeur approuvé en 1998 et ayant valeur de SCoT ; des démarches de Pays ont également été engagées sur les territoires périurbains.

Cependant, la forte croissance démographique de l'aire urbaine, la poursuite de l'étalement urbain ont mis en évidence la nécessité d'un projet global d'aménagement à une échelle plus large. Le processus d'élaboration du futur Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine devrait aboutir prochainement. Tirant les conséquences du Diagnostic (rapport provisoire 2008), de l'Etat Initial de l'Environnement (2008) et du

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (rapport provisoire juillet 2009) largement débattu, le Document d'Orientations Générales est actuellement en cours de validation.

Le projet du SCoT traduit une démarche de développement durable pour une agglomération plus mixte, plus économe en ressources (naturelles, énergétiques, et foncières), capable d'accueillir dans de bonnes conditions ses nouveaux habitants, en leur proposant une diversité d'activités et de logements, d'équipements et services, et une accessibilité en transports en commun performante.

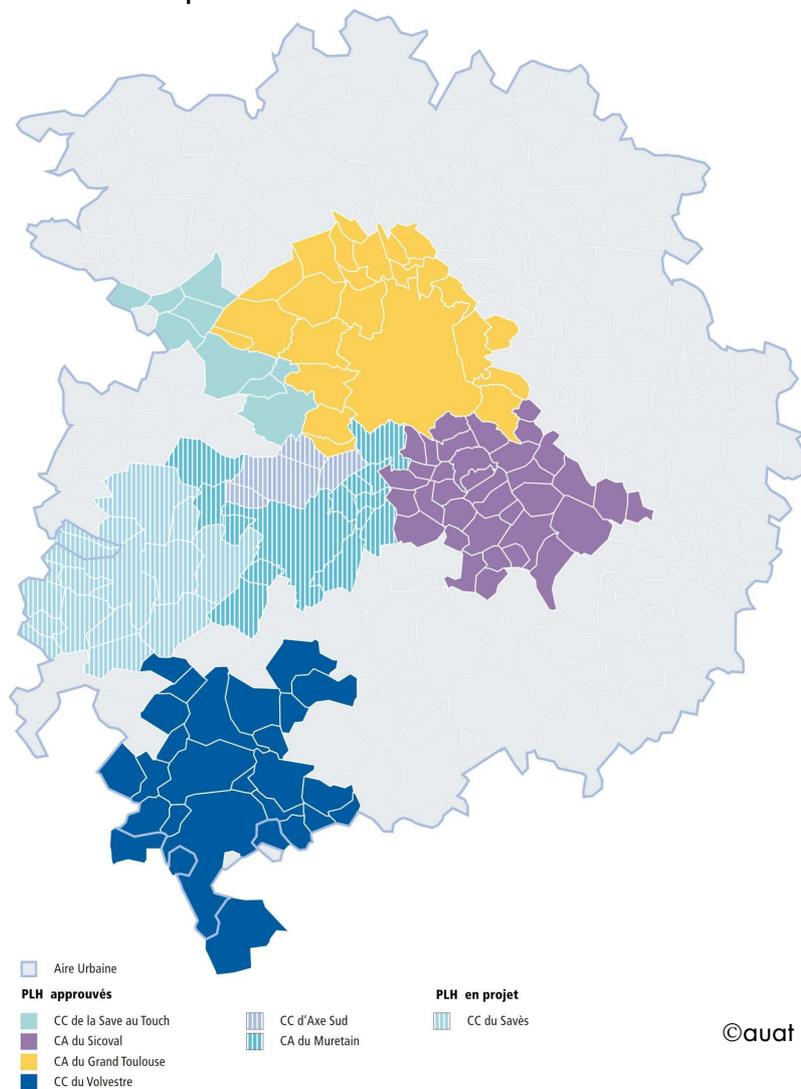
Les politiques urbaines dans l'agglomération

Par ailleurs, d'autres documents de planification et de programmation ont été élaborés ou sont à l'étude sur le territoire de l'aire urbaine :

- Document d'Aménagement Commercial applicable au 1^{er} juillet 2009
- Plan de Déplacements Urbains actuellement en cours de révision : le projet a été arrêté en juillet 2009 et devrait être approuvé en 2010.
- Programmes Locaux de l'Habitat : approuvés ou en cours sur les périmètres

- des principales intercommunalités : la Communauté urbaine du Grand Toulouse, les communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain, les communautés de communes de la Save au Touch, d'Axe Sud, d'Hers Garonne et du Volvestre.
- Charte d'Implantation des Equipements et Services : diagnostic territorial de 2004, sur le territoire du SMEAT.

Démarches PLH sur le périmètre de l'interSCOT



Source : auat, 2006

La démarche d'élaboration du PLH

Le diagnostic, première phase du PLH

Un nouveau contexte, qui renouvelle la question du logement

La communauté urbaine du Grand Toulouse engage un nouveau PLH, document cadre de sa politique de l'habitat sur les 6 ans à venir. Cette démarche intervient dans un contexte en forte évolution, à l'échelle nationale, mais aussi localement : crise financière et économique, ralentissement du marché, tout à la fois porteur de tensions sur les trajectoires résidentielles des ménages, mais aussi d'opportunités en matière de locatif public, passage du Grand Toulouse en communauté urbaine en décembre 2008.

Ce nouveau PLH constitue un enjeu important pour la nouvelle communauté urbaine du Grand Toulouse. En effet, la question du logement et de l'habitat est une de celles qui préoccupe le plus les habitants. Le logement constitue un besoin vital, en particulier pour les publics les plus fragiles. Il est également une question financière essentielle pour les ménages, puisqu'il représente en moyenne près du quart de leurs dépenses, près de la moitié pour les plus modestes ; c'est d'assez loin leur premier poste de dépenses. C'est également un enjeu macro-économique majeur puisque la dépense nationale pour le secteur du logement représente un peu moins du quart du PIB. Mais au-delà de ces considérations, le logement représente un enjeu sociétal majeur, qui interpelle les modes de vie. Il est également un enjeu culturel qui reflète à la fois la diversité des aspirations des habitants et l'image sociale qu'ils donnent d'eux même par ce biais. In fine, il marque profondément la vie collective par son agencement dans l'espace.

Face à ces enjeux, les attentes du Grand Toulouse sont fortes : répondre aux besoins, engager des projets d'habitat structurants et cohérents, répondre aux enjeux énergétiques, renforcer la gamme des outils à mobiliser, mettre en place un outil de suivi.

Un diagnostic dynamique et stratégique

Dans ce cadre, une première phase consiste à réaliser un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique.

C'est l'objet du présent document qui vise à poser de manière synthétique les éléments clés du diagnostic et à définir les enjeux stratégiques pour la future politique de l'habitat.

Il s'agit d'un diagnostic global, établi sur le périmètre du Grand Toulouse en lien avec les dynamiques de l'aire urbaine, visant à comprendre les caractéristiques de l'offre et de la demande en logements, mais aussi les mécanismes du marché local de l'habitat : qui se loge dans quoi et à quels prix, quelles difficultés d'accès au logement ? Cette analyse dynamique porte sur l'ensemble des segments du marché afin d'expliquer comment les habitants réalisent leurs trajectoires résidentielles sur le territoire, et met en évidence les ruptures de chaîne dans le fonctionnement d'un marché du logement. Ce diagnostic présente aussi les évolutions susceptibles d'avoir une incidence importante sur la demande future d'habitat des ménages : allongement de la durée de la vie, évolution des structures familiales, augmentation de la précarité, nouvelles exigences environnementales... Il présente également le nouveau contexte de planification locale, SCoT, PDU, qui portera conséquence sur la réponse logement à mettre en oeuvre par le Grand Toulouse.

L'élaboration du diagnostic du Grand Toulouse s'est basée sur l'exploitation d'un ensemble de fichiers (Cf. annexes), d'études récentes, des ateliers techniques thématiques organisés par le Grand Toulouse en septembre 2009 avec les différents acteurs du logement (Cf. annexes).

Ce diagnostic est complété par le bilan du précédent PLH, qui fait l'objet d'un document spécifique établi par la Direction de l'Habitat du Grand Toulouse.

Une démarche communautaire, associant les communes

Des fiches communales qui complètent le diagnostic

Le diagnostic est complété par 25 monographies communales (cf. document complémentaire : « fiches communales »), qui apportent un éclairage plus précis sur les dynamiques du peuplement, l'offre de logements, le marché immobilier et les capacités foncières de chaque commune.

Ces fiches, destinées à préparer le programme d'actions, permettent de situer la commune à une double échelle, celle de son espace proche, le pôle de proximité du Grand Toulouse, et celle de l'ensemble du Grand Toulouse, afin de dégager la contribution spécifique de la commune dans la réponse aux besoins de logements. Elles servent de support aux rencontres avec les élus pour partager le diagnostic et impliquer les communes dans l'élaboration du programme d'actions.

Une élaboration communautaire et une implication communale

La conduite du PLH est assurée par le Conseil de Communauté du Grand Toulouse, avec un comité de pilotage restreint associant autour du Président, le Président délégué, le 1er Vice-Président, les dix Présidents de commissions, les délégués ayant une délégation spéciale, le Directeur Général des Services et le Directeur Général Délégué, les représentants du Cabinet et ceux de la direction de l'Habitat.

La Conférence des maires, sollicitée à chaque étape du PLH joue un rôle majeur dans son élaboration.

La Commission Habitat, qui associe les élus communaux membres de la Commission, la direction de l'Habitat, la DDEA, l'ADIL, le GDHLM et l'auat suit régulièrement le déroulement du PLH.

Des rencontres avec les 25 communes et avec les pôles de proximité de la communauté urbaine sont organisées en novembre pour partager le diagnostic communal (monographies), dessiner les premières pistes d'orientations selon les spécificités communales et anticiper les actions 2010-2011 du PLH.

Le comité technique PLH, composé de représentants des services de la communauté urbaine (habitat, urbanisme, environnement, transports ...), de la DDEA, de l'auat et du bureau d'études Sémaphores est réuni régulièrement sur les étapes techniques du PLH.

La concertation avec les partenaires et acteurs de l'habitat est organisée au travers de rencontres : deux temps forts marquent l'année 2009 avec une présentation des objectifs et de l'organisation du PLH en juillet, puis une conférence en décembre pour partager et enrichir le PLH avec les observations et suggestions des partenaires professionnels.

Une finalisation du PLH prévue en 2010

La définition des orientations est prévue début 2010, celle du programme d'actions mi 2010, en vue d'une approbation définitive en fin d'année 2010.

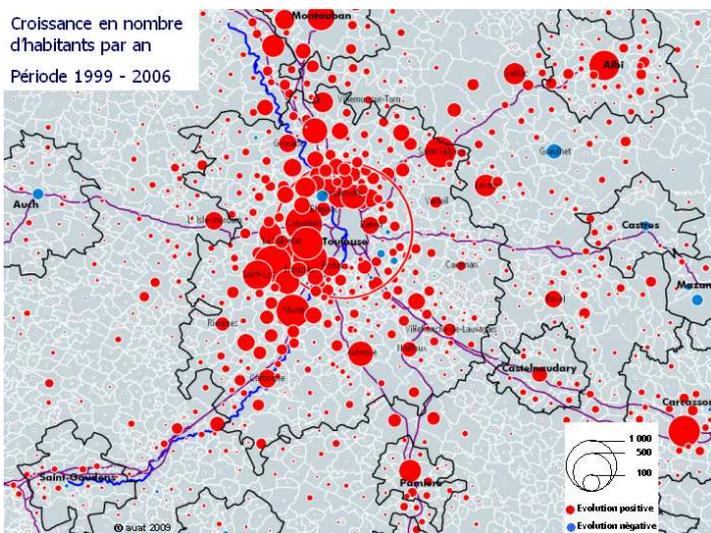
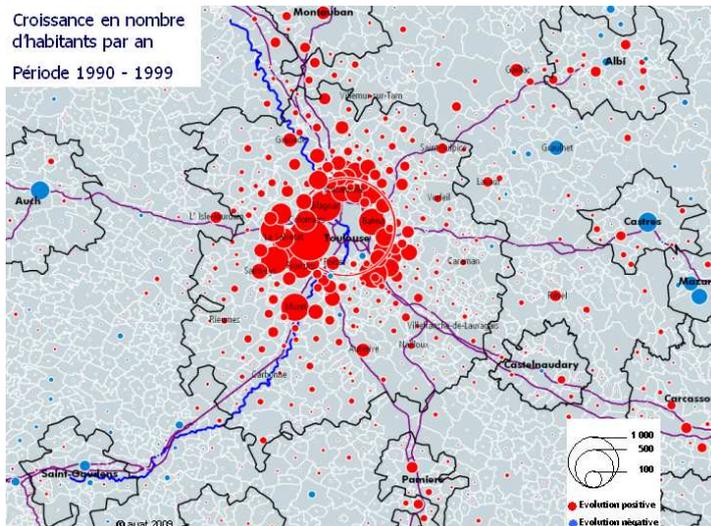


1 - Le contexte

Les dynamiques d'agglomération : attractivité et étalement urbain

Un territoire très sollicité par un accueil démographique sans précédent

L'évolution démographique sur l'aire urbaine de Toulouse



Sources : INSEE, Recensements de la population

Accélération de la croissance démographique sur un territoire de plus en plus large

L'aire urbaine de Toulouse constitue un des territoires les plus attractifs de France. Avec une augmentation de sa population de + 1,9 % par an depuis 1999, elle enregistre la croissance démographique la plus élevée parmi les aires urbaines de plus de 300 000 habitants, suivie de Montpellier (+1,5%) et de Rennes (+1,3%). L'accueil démographique s'accélère : + 20 000 habitants supplémentaires par an contre 14 000 de 1990 à 1999. L'aire urbaine dépasse désormais le million d'habitants.

Les ressorts de la croissance relèvent à la fois de l'attractivité sur d'autres territoires, mais aussi de la croissance démographique liée à une population jeune qui fait des enfants : la croissance s'explique pour deux-tiers par les nouveaux arrivants (solde migratoire) et un tiers, par l'excédent naturel des naissances sur les décès.

Les trajectoires résidentielles témoignent du fort rayonnement de l'aire urbaine, puisque 11 % des « nouveaux arrivants » résidaient auparavant hors France métropolitaine, 20 % viennent de la région parisienne et 45 % sont extérieurs à Midi-Pyrénées (majoritairement Aquitaine, Languedoc, Provence Cote d'Azur).

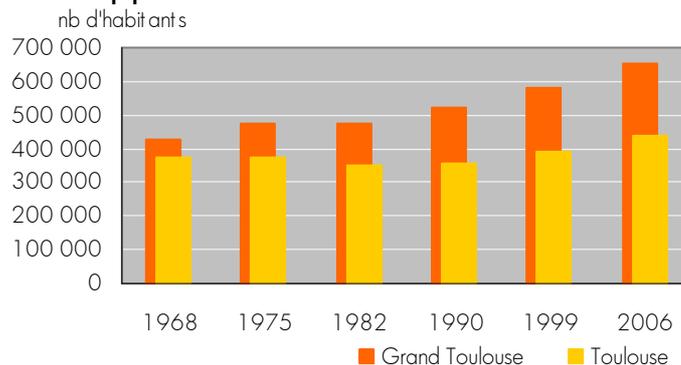
Retour de la croissance sur la ville centre, parallèlement à la poursuite de l'étalement urbain

La croissance de Toulouse est très forte : elle accueille chaque année près de 6 800 nouveaux habitants contre 3 500 sur la période 1990-1999. Ce phénomène de croissance des villes centres déjà amorcé dans les années 90 se retrouve dans les principales villes de plus de 200 000 habitants en France, mais Toulouse enregistre la plus forte croissance (+1,7%) suivie de Montpellier et Bordeaux. La commune de Toulouse est certes très attractive, mais c'est également le fort excédent naturel qui génère une croissance de 0,7% par an et explique 42% de la croissance de la ville. De 1999 à 2005, 40 000 naissances sont intervenues parmi les femmes habitant Toulouse, contre 20 000 décès sur la même période, soit un excédent naturel de 2 850 personnes par an.

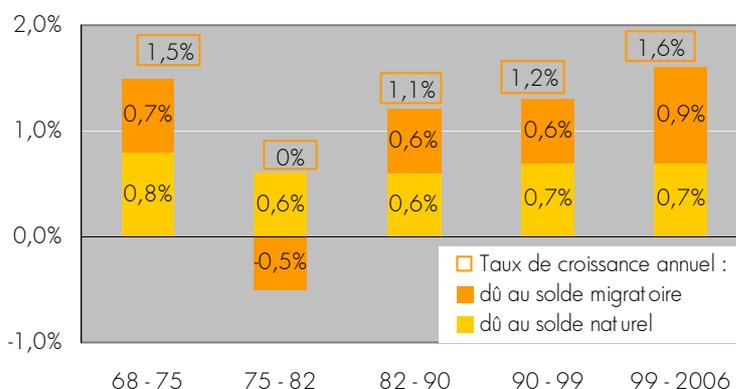
La croissance de la banlieue est plus modérée depuis 1999 (+ 6 000 habitants/an) par rapport à la décennie précédente (+ 6 900 habitants/an). En particulier, la part des communes de plus de 10 000 habitants dans l'accueil démographique baisse très sensiblement, au profit essentiellement des communes de 500 à 2 000 habitants. L'excédent naturel progresse légèrement dans la banlieue 2 000 personnes/an de 1990 à 1999 et 2 200 personnes/an depuis 1999. Il explique 36 % de la croissance sur la dernière période.

Les dynamiques changent fortement sur le périurbain. Le rythme de croissance, constant sur longue période, double depuis 1999 : il gagne ainsi chaque année plus d'habitants (+ 6 900) que la banlieue (+ 6 000). On constate également un élargissement de la croissance au pourtour de l'aire urbaine (étalement urbain), notamment vers des bourgs proches (L'Isle-Jourdain, Lavaur), le long des grands axes de circulation (Montauban – Toulouse, Albi – Toulouse...).

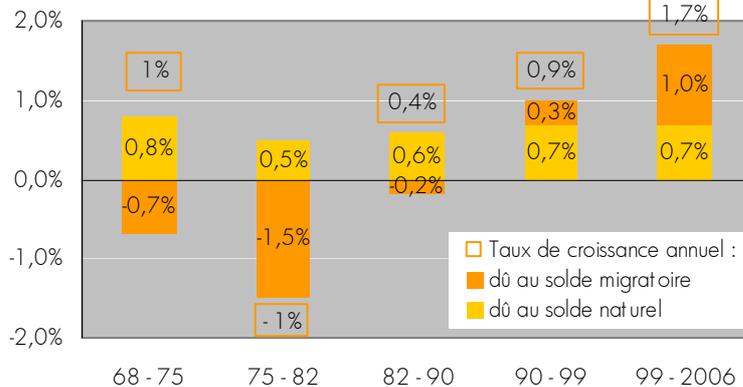
Evolution de la population du Grand Toulouse



Taux de croissance annuel de la population du Grand Toulouse (solde naturel, solde migratoire)



Taux de croissance annuel de la population de Toulouse (solde naturel, solde migratoire)



Chiffres-clés : Population en 2006

	Nombre d'habitants	variation annuelle en nb d'hab.	Tx annuel de croissance 1999-2006
Grand Toulouse	651 586	9 774	+1,6 %
Toulouse	437 715	6 773	+1,7 %
autres communes	213 871	3 001	+1,5 %

Sources : INSEE, Recensements de la population

Une agglomération créatrice d'emplois, qualifiés et peu qualifiés

L'emploi croît fortement

Avec 3,5% d'augmentation par an et une forte représentation des emplois métropolitains supérieurs, l'aire urbaine de Toulouse crée des emplois, notamment de types tertiaires supérieurs qui contribuent à son image de marque. Sa spécialisation universitaire et son potentiel de recherche académique et privé (plus de 200 laboratoires) participent à la qualification du territoire et à sa reconnaissance dans les réseaux européens.

Une base productive encore prépondérante qui constitue un potentiel de croissance fragile, menacée par les délocalisations et engagée dans une profonde mutation structurelle. L'aire urbaine de Toulouse présente un profil plus productif avec 57% de l'emploi privé, qu'à Marseille (48%), Bordeaux et Lille (52%) ; mais moins que Lyon (60%). Cette base productive est renforcée par l'imbrication des pôles de compétitivité dans l'emploi industriel, particulièrement importante sur le territoire toulousain ; cela témoigne, à la fois, d'une forte spécialisation sectorielle et d'une technicité particulièrement élevée de son appareil productif.

Une sphère résidentielle qui représente un potentiel de développement considérable pour l'ensemble du territoire, au vu des dynamiques démographiques.

Une tendance au desserrement des activités, qui modifie encore peu l'équilibre entre habitat et emploi

Toulouse concentre en 1999 près de 60% des emplois de l'aire urbaine. Son poids

s'est néanmoins réduit au cours des vingt dernières années au profit des communes de banlieue, dont la part est passée de 21% en 1982 à 31% en 1999. Cette croissance des emplois s'est polarisée sur les communes de première couronne, essentiellement Blagnac et Labège.

Le redéploiement de l'emploi a pour effet d'améliorer l'équilibre habitant/emploi dans les communes de banlieue toulousaine : un emploi pour trois habitants en 1999, contre un pour quatre en 1982. Cette reconfiguration de l'emploi est moindre en couronne périurbaine : le nombre d'emplois y a progressé de 25% en vingt ans, alors que la population s'est accrue de 36%. En conséquence, le rapport habitant/emploi s'est dégradé.

Sur la période récente, la croissance de l'emploi en banlieue s'est nettement accélérée et des évolutions positives se font jour en périurbain, soit pour des activités liées aux besoins des populations résidentes, soit pour des entreprises désireuses de plus d'espace, au moins pour une partie de leurs activités, et qui recherchent un cadre d'accueil plus favorable ou un foncier plus abordable

Un décalage persistant entre lieux de vie et lieux de travail

Si le ratio habitant/emploi s'améliore, les lieux de résidence sont de plus en plus éloignés des lieux d'emploi, modelant souvent un fonctionnement de territoire sur un schéma centre-périphérie.

Un territoire structuré par quadrants, organisant la vie quotidienne

Toujours plus de déplacements, notamment en voiture

Depuis 1978, le nombre de déplacements effectués quotidiennement par les habitants du pôle urbain ne cesse de croître. En 2004, plus de 3 millions de déplacements par jour sont recensés, soit 600 000 déplacements par jour supplémentaires par rapport à 1996 (+ 23%).

Ceci s'explique par l'augmentation du nombre d'habitants (+11% par rapport à 1996) et par la croissance de la mobilité individuelle.

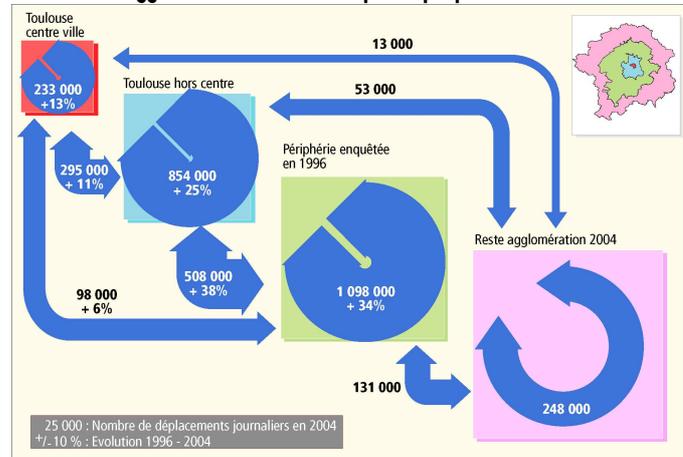
En quatorze ans, celle-ci a augmenté d'un déplacement par jour et par habitant. Avec une moyenne de quatre déplacements par jour et par habitant en 2004, les habitants du pôle urbain toulousain ont une mobilité très élevée. Les déplacements ont particulièrement augmenté dans la proche périphérie et les faubourgs toulousains.

La voiture reste le mode de transport le plus utilisé, particulièrement chez les habitants de la périphérie. Son usage augmente avec l'éloignement du lieu de résidence par rapport à Toulouse. Chaque jour, 1,5 million de voitures circulent à l'intérieur de l'agglomération pour l'essentiel lié au trafic interne.

La périurbanisation se double d'un développement de l'emploi et des équipements dans des lieux peu favorables aux modes alternatifs à la voiture particulière. Elle induit des coûts de mobilité élevés pour les ménages. Ce coût peut peser lourd dans le budget des ménages de la périphérie éloignée et pourrait devenir difficilement supportable avec la hausse du coût de l'énergie.

En 2008, le trafic moyen sur le périphérique est de 106 000 véhicules par jour entre deux échangeurs. Par rapport à 2006, les trafics automobiles augmentent sur les périphériques Ouest et Sud, à l'inverse, ils baissent sur le périphérique Est. Les tronçons les plus chargés restent : Purpan - Cépière, Cépière - Faourette, désormais « rattrapés » par Langlade - Empalot, Faourette - Bordelongue.

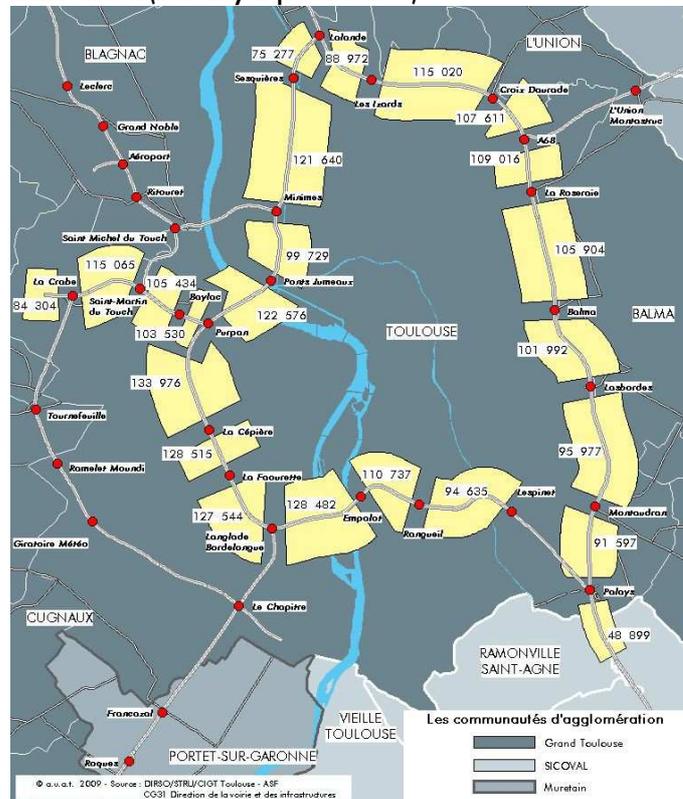
Un million de déplacements par jour sont effectués par les habitants de l'agglomération au sein de la proche périphérie



Sources : EMD-2004-Tisséo-SMTC

Les hausses les plus importantes concernent les déplacements internes à Toulouse, les déplacements internes à la proche périphérie, les flux d'échanges entre les faubourgs toulousains et la proche périphérie (dans 89% des cas en voiture).

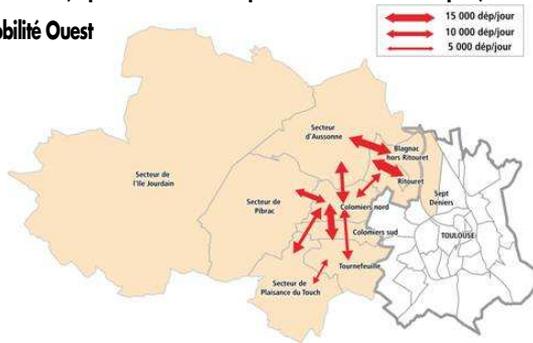
Un périphérique congestionné aux heures de pointe et au moindre incident (trafics moyens journaliers 2008)



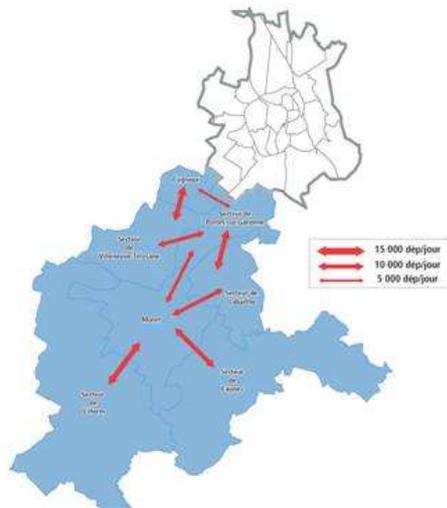
Sources : DIRSCO/STRLI/CIGT Toulouse/ASF/CG31

**Flux des déplacements entre secteurs des bassins de mobilité
(supérieurs à 4 000 déplacements tous modes/jour)**

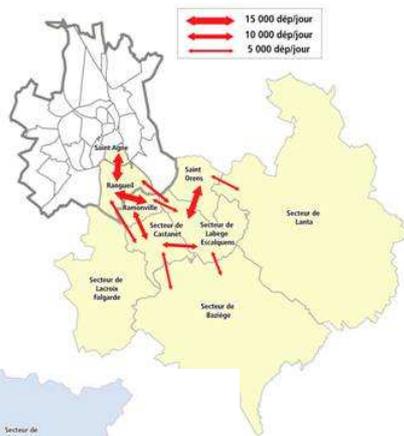
Bassin de mobilité Ouest



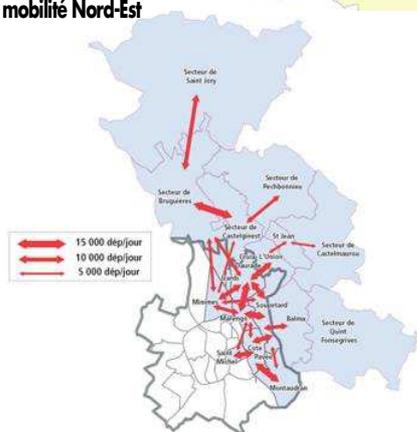
Bassin de mobilité Sud



Bassin de mobilité Sud-Est



Bassin de mobilité Nord-Est



Sources : EMD-2004-Tisséo-SMTC-auat

Une vie quotidienne organisée autour des plusieurs bassins de mobilité

Le **bassin de mobilité Ouest** s'organise autour des communes de Blagnac, plus particulièrement attractive pour le travail et les achats, et de Colomiers dont les motifs d'attraction sont plus variés (les études, les démarches, les loisirs...). Les échanges avec l'extérieur les plus volumineux sont orientés vers Toulouse et plus particulièrement vers les faubourgs Ouest qui jouxtent le bassin et les quartiers Saint-Cyprien et Compans.

Le **bassin de mobilité Sud** a la particularité d'être entièrement composé de communes périphériques, dont Cugnaux et Villeneuve. C'est le plus autonome des quatre bassins de mobilité (60 % des déplacements qu'il génère restent à l'intérieur). Les déplacements s'organisent autour du secteur de Portet / Roques particulièrement attractif pour les achats, et de Muret (motifs d'attraction variés). Les flux sortant du bassin de mobilité sont diffus et de faible volume. Seuls les échanges avec le quartier de l'ex RN 20 sud et le secteur de Carbonne sont notables.

Le **bassin de mobilité Sud-Est** comprend deux secteurs à forte attractivité : le complexe scientifique de Rangueil pour le travail et les études, et Labège pour le travail, les achats et les loisirs. Le complexe de Rangueil rayonne de Saint-Agne à Castanet. Celui de Labège s'étend davantage sur la périphérie. En complément, les communes de Saint-Orens, Ramonville et Castanet affichent également une certaine attractivité. Les échanges les plus volumineux avec l'extérieur s'effectuent avec les quartiers toulousains qui jouxtent le bassin de mobilité.

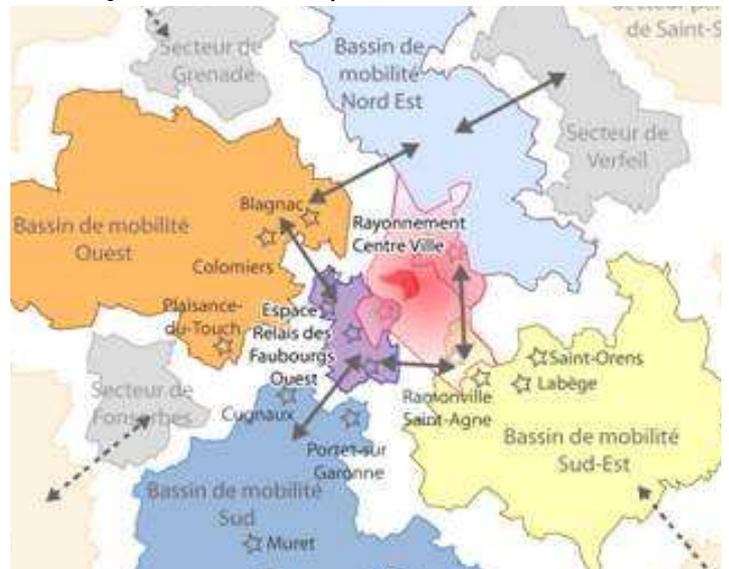
Le **bassin de mobilité Nord-Est** est le plus vaste. Il comprend les quartiers Est de Toulouse qui polarisent l'essentiel des flux de déplacements. Des flux de volumes élevés sont néanmoins observables en périphérie. Les échanges avec l'extérieur sont orientés vers le centre-ville de Toulouse et vers les secteurs périphériques limitrophes du bassin de mobilité (Blagnac, Labège, Saint-Orens, secteurs de Verfeil et Fronton).

Un fonctionnement particulier pour les faubourgs Ouest et le centre-ville de Toulouse

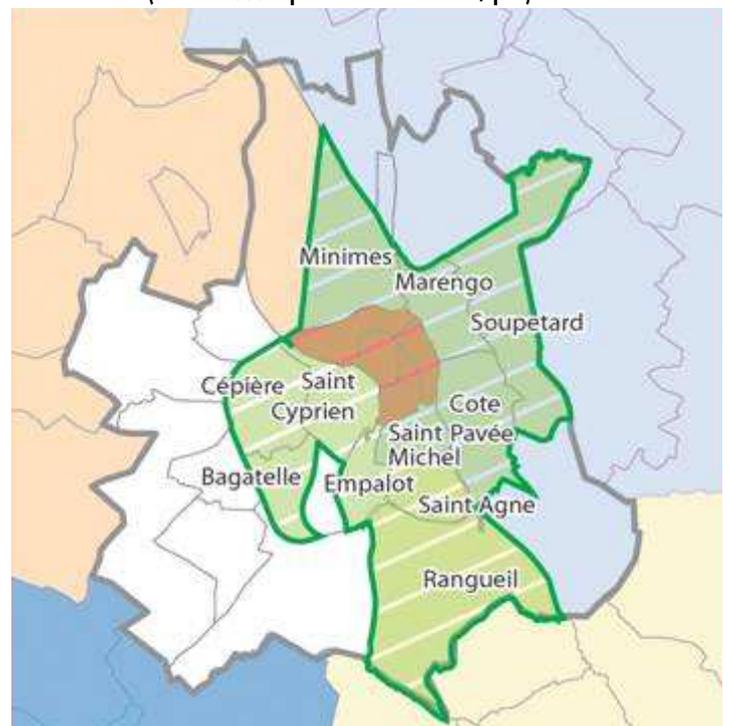
Les **faubourgs Ouest** ainsi que le centre-ville de Toulouse ne font pas partie d'un bassin de mobilité. Les faubourgs Ouest constituent un territoire spécifique que l'on peut qualifier d'espace relais : il a de nombreux échanges avec les territoires qui l'environnent, en raison de la présence d'équipements et de zones d'emplois de rayonnement d'agglomération (Université du Mirail, Hôpital de Purpan, équipements du quartiers Saint-Cyprien, zone d'activités de Saint-Martin du Touch...). Les plus gros flux sont en lien avec le centre-ville de Toulouse et les communes de périphérie limitrophes. Néanmoins, ils ne représentent qu'une faible part des flux sortants ; l'essentiel est constitué d'une multitude de flux de faible volume provenant du reste de Toulouse et de l'agglomération.

Le **centre-ville de Toulouse** qui représente un pôle d'attraction majeur pour l'agglomération attire au quotidien essentiellement les habitants des faubourgs toulousains. Sa zone de rayonnement vient chapeauter les pôles d'attraction des bassins de mobilité Sud-Est et Nord-Est, et des faubourgs Ouest toulousains. Ainsi, les pôles d'attraction des faubourgs toulousains attirent les habitants de la périphérie alors que les habitants des faubourgs toulousains sont attirés par le centre-ville de Toulouse. Sur les dernières années, la fréquentation du centre-ville par les toulousains s'est accentuée alors que les habitants de la périphérie s'y déplacent moins (ils vivent davantage avec les faubourgs toulousains et les pôles périphériques) . Ce renforcement de l'attractivité du centre-ville auprès des habitants des faubourgs accompagné des politiques publiques (stationnement, desserte en transports collectifs, réseau cyclable...) a induit une diminution de l'usage de la voiture pour l'accès au centre-ville au profit d'autres modes plus respectueux de l'environnement.

Les faubourgs Ouest toulousains : un espace relais

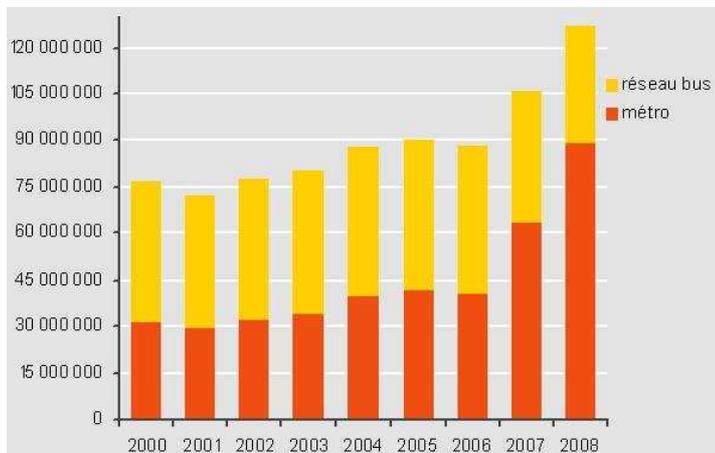


Zone de résidence des personnes fréquentant le plus le centre-ville de Toulouse (flux > à 2000 déplacements tous modes/ jour)



Sources : EMD-2004-Tisséo-SMTC-auat

Fréquentation du réseau urbain (en nombre de voyageurs/an)



Sources : Tisséo-SMTC, Tisséo RESAU URBAIN, Observatoire SGGD

Une augmentation récente de l'offre de transports collectifs performants

Avec l'amélioration de l'offre de transports en commun en site propre, qui représente désormais une réelle alternative modale à la voiture pour certaines liaisons radiales, la fréquentation du réseau urbain augmente. Entre 2006 et 2008, l'offre kilométrique s'est accrue de + 28% et la fréquentation de + 43%. 127 millions de voyages ont été effectués en 2008 dont 70% en métro.

Néanmoins, la réalisation des autres projets inscrits au PDU n'a pas suivi le rythme prévu initialement. Ainsi, plusieurs secteurs générant un volume de déplacements notables qui devrait augmenter dans les prochaines années avec le renforcement de l'urbanisation, se trouvent à l'écart du réseau de TCSP existant, en travaux ou ayant obtenu la Déclaration d'Utilité Publique.

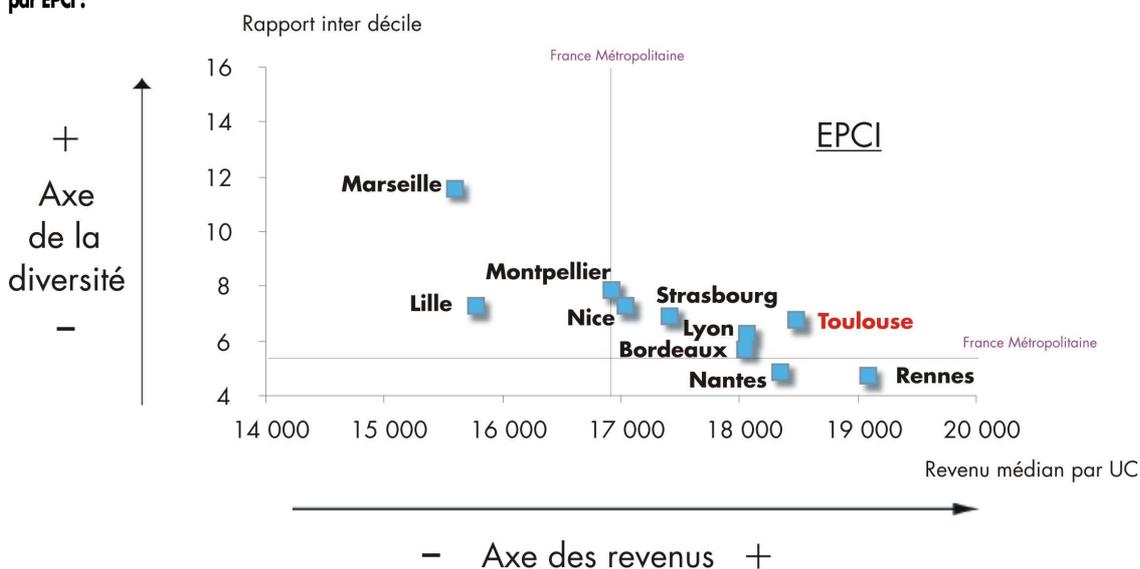
Un marché du logement sélectif, de moins en moins accessible aux ménages locaux

La demande en logements : une problématique financière et territoriale

Un niveau de revenus plutôt élevé sur le Grand Toulouse, ...

Le revenu médian est plutôt élevé pour la communauté urbaine du Grand Toulouse, avec des écarts entre hauts et bas revenus parmi les moins marqués, mais plus qu'à sur les agglomérations de Nantes, Bordeaux ou Lyon.

Situation des agglomérations en niveau et diversité des revenus par EPCI :



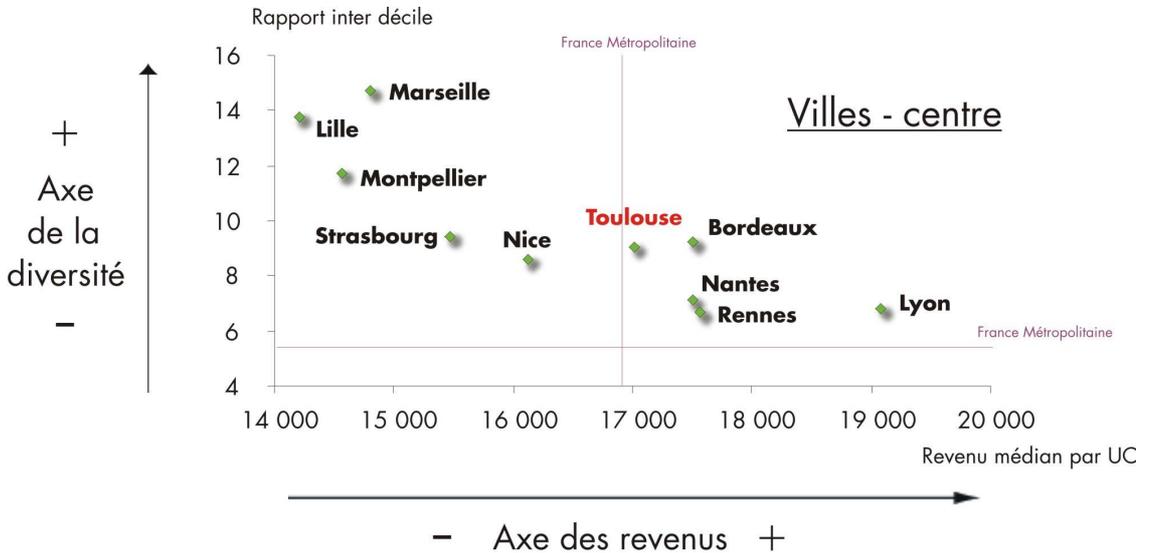
Sources : Insee-DGI, 2005

En 2006, la moitié des ménages du Grand Toulouse ont un revenu par Unité de Consommation (UC) supérieur à 18 484 € (soit 1 540 €/mois), soit un revenu médian supérieur à celui de la France métropolitaine (16 910 €/an) et de la région Midi-Pyrénées (16 578 €/an) mais légèrement inférieur à celui de l'aire urbaine (18 837 €/an).

La situation diffère pour la commune centre, avec un revenu médian proche de la moyenne nationale pour Toulouse, nettement inférieur à celui Nantes, Bordeaux ou Lyon.

Les ménages les plus aisés («hauts revenus») déclarent des revenus par UC 6,8 fois plus élevés que les ménages les plus modestes (« bas revenus»). Ces écarts de revenus sont plus prononcés sur Toulouse avec un rapport inter-décile de 9.

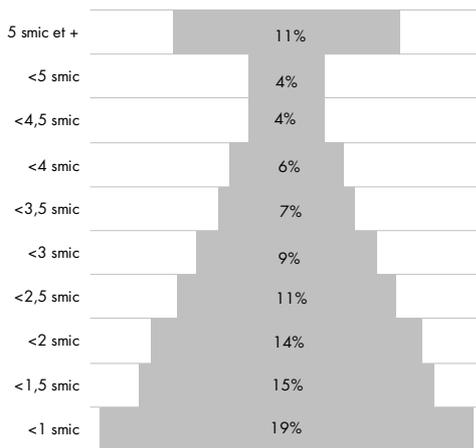
Situation des agglomérations en niveau et diversité des revenus pour les communes centres :



Sources : Insee-DGI, 2005

... mais la moitié des ménages gagne moins de 2 SMIC

Pyramide des revenus des ménages du Grand Toulouse en équivalent SMIC mensuel (année 2006)



Sources : Insee-DGI, Revenus Fiscaux Localisés des ménages, 2006. (année 2006 : 1 smic = 984€/mois)

La répartition des ménages du Grand Toulouse selon les revenus montre une forte proportion de ménages aux ressources faibles. Ainsi, près de 20% des ménages ont des revenus inférieurs au SMIC et près de 30% des ménages ont des revenus compris entre 1 et 2 SMIC. Soit au total, près de la moitié des ménages du Grand Toulouse vivant avec moins de 2 SMIC.

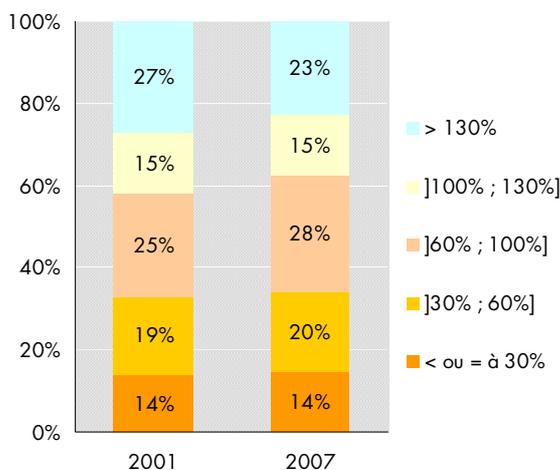
A l'autre bout de l'échelle, près de 20% des ménages ont des revenus supérieurs à 4 SMIC et +.

Une majorité des ménages éligibles au logement social

Sur le Grand Toulouse, 62% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM¹⁵. Ils sont à 47% locataires du parc privé, 30% propriétaires de leur logement, et à 20% locataires du parc social. Ces trois parcs jouent un rôle complémentaire dans l'accueil des ménages modestes. Mais ces trois statuts d'occupations n'ont pas le même impact sur la capacité financière des ménages à se maintenir dans le logement.

Ainsi, un ménage modeste sur deux est locataire du parc privé et, par conséquent, soumis aux fluctuations du marché locatif libre. Or parmi eux, 50 000 ménages sont éligibles au logement PLAI¹⁶ (soit des ménages vivant avec moins de 1 000 euros mensuels pour une personne seule, environ 1 400 euros mensuels pour un couple, 1 700 pour un couple avec un enfant) dont 86% habitent sur la commune de Toulouse où les loyers de marché vont, selon les quartiers, de 430 à 480 euros par mois hors charges pour deux pièces, ou de 720 à 850 euros pour quatre pièces... Ces ménages sont alors fragilisés par les niveaux de loyer pratiqués. La part de logements loués à moins de 6 euros du m² (soit un loyer équivalent à celui du parc HLM) ne représente plus que 6,4% du parc locatif privé (9 000 logements). Le parc locatif social constitue donc plus que jamais une réponse incontournable aux besoins en logements des ménages modestes.

Revenus des ménages selon les plafonds d'accès au logement social, 2007

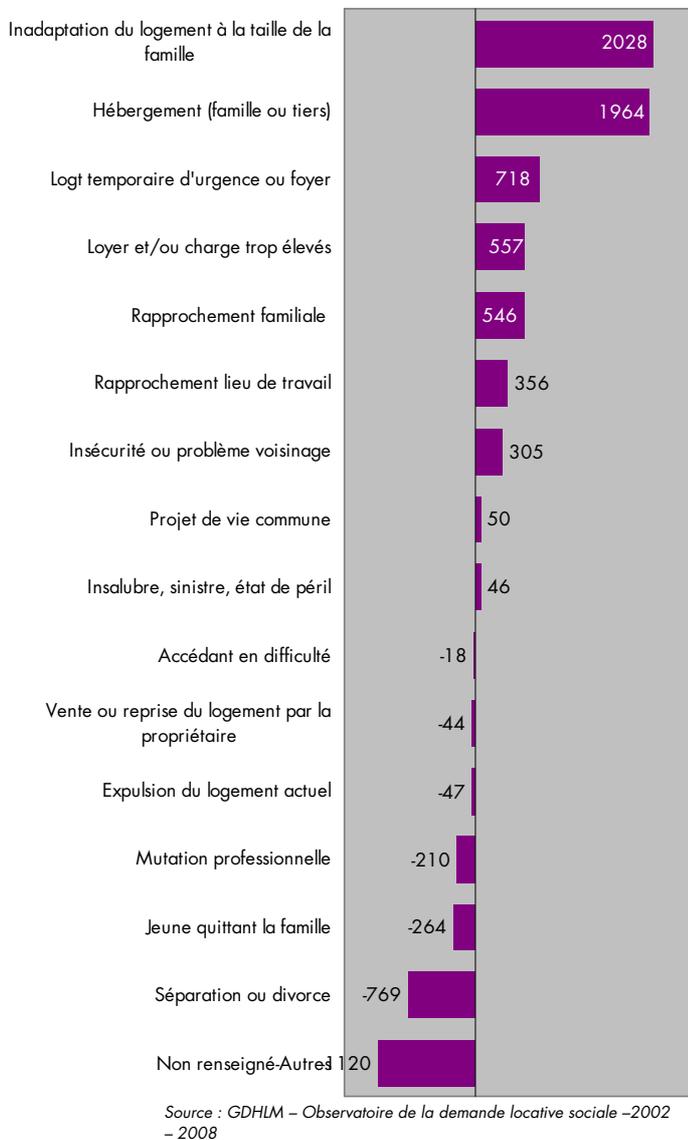
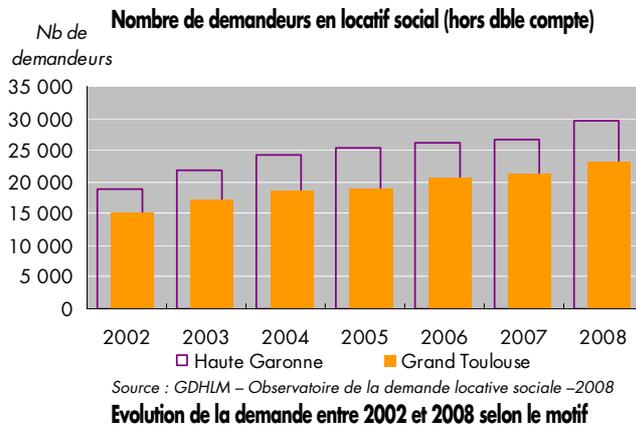


Source : FILOCOM 2001 - 2007, MEEDDAT d'après DGI

¹⁵ Ménages dont les revenus sont inférieurs à 100% du plafond PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) y compris les étudiants : 176 000 ménages sur le Grand Toulouse en 2007.

¹⁶ Ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond PLUS

Une demande locative sociale et très sociale qui ne trouve pas de réponse



Une demande majoritairement issue du parc privé

23 000 ménages ont déposé une demande de logement locatif social sur le Grand Toulouse en 2008 (15 000 en 2002). Les trois quarts sont des nouvelles demandes, un quart, des demandes renouvelées.

Les motifs des demandes sont nombreux. Se dégagent un sentiment de mal logement : 32% des demandeurs sont issus du parc privé, 14% sont hébergés, 4% logés en foyers, 1% sans domicile fixe.

Les demandes de mutation interne représentent 20% des demandes, le souhait de décohabitation, 6%.

Près du tiers des demandes (31%, hors doubles comptes) présentent un degré d'urgence (hébergé, logement d'urgence, vente ou reprise par le propriétaire, expulsion, accédant en difficulté, séparation ou divorce). Plus du quart (27%) dispose d'un logement inadapté à la taille de la famille ou supporte un loyer et / ou des charges trop élevés.

Entre 2002 et 2008, les deux motifs principaux d'accroissement de la demande concernent l'inadaptation du logement et les situations d'hébergement. Suivis de près par le souhait d'accéder à un logement autonome pour les ménages en logement d'urgence ou en foyer, le coût trop élevé du logement ...

Une demande majoritairement jeune

En 2008 comme en 2002, près de la moitié des demandeurs ont moins de 35 ans (respectivement 48% et 50%).

Des demandeurs de logement social aux revenus faibles...

En 2008, la très grande majorité (88%) des demandeurs HLM a un revenu éligible au PLA¹⁷. Et plus de la moitié (52%) ont des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS, soit essentiellement des revenus issus des transferts sociaux. L'augmentation des demandes des ménages pauvres est particulièrement significative entre 2002 et 2008 : + 5 000 demandes de ménages aux revenus inférieurs à 60% du plafond, dont la moitié de ménages aux revenus les plus bas. L'augmentation des demandes venant des bas revenus se fait dans un contexte de précarisation du peuplement HLM : la part des ménages les plus pauvres a augmenté de 4 points entre 2001 et 2007 dans le parc HLM, pour 2 points en locatif privé et 1 point chez les propriétaires occupants.

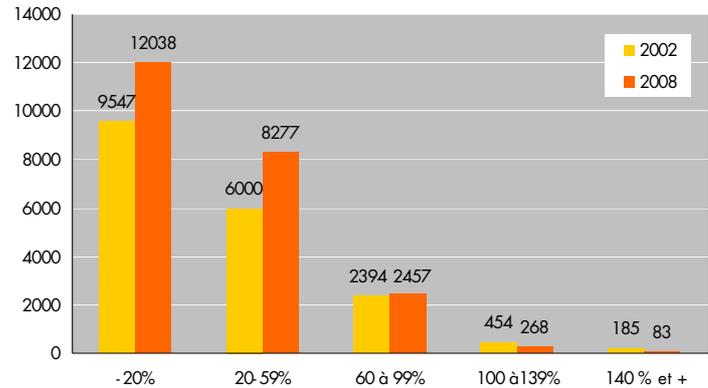
D'une façon générale, la demande locative sociale est composée pour moitié de personnes seules ou de couples sans enfant (respectivement 39% et 11%), de familles monoparentales (27,5%), et de couples avec enfants (22%).

... même pour les salariés

La demande exprimée par les salariés du 1% Logement montrent des caractéristiques semblables à la demande locative sociale recensée par le Groupement Départemental HLM de la Haute-Garonne : jeunesse, part importante des familles monoparentales.

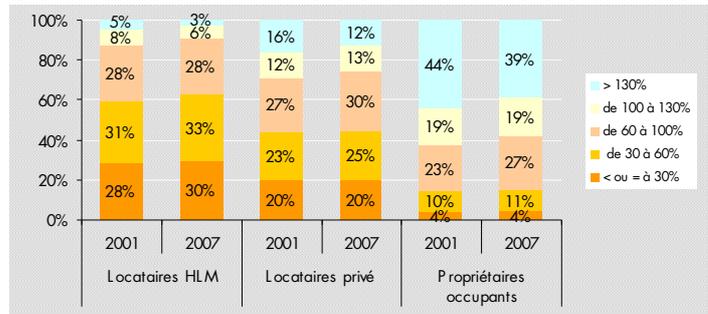
La encore, la faiblesse des revenus est le dénominateur commun, quelque soit la catégorie de ménages. Ils ont des revenus entrant dans les plafonds du PLAⁱ pour plus de la moitié des personnes seules de moins de 30 ans, des couples sans enfant, pour les deux tiers des couples avec enfant(s), et jusqu'à 84% des familles monoparentales.

Evolution de la demande de logement social entre 2002 et 2008, selon les plafonds d'accès au logement social (PLUS)



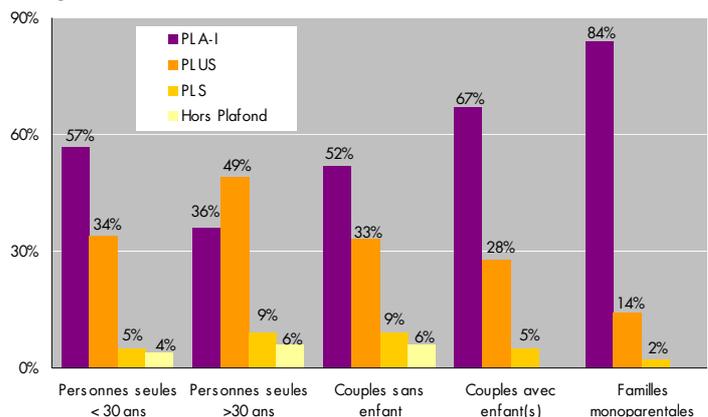
Source : GDHLM - Observatoire de la demande locative sociale - 2002 - 2008

Evolution du revenu des ménages par type de parc entre 2001 et 2007 selon les plafonds d'accès au logement social (PLUS)



Source : FILOCOM 2001 - 2007 - MEEDDAT d'après DGI

Répartition des demandes locatives sociales du 1% logement, selon les plafonds d'accès au logement social et le type de ménage



Source : UESL - Etude des besoins en logements des salariés du secteur privé en Midi Pyrénées - Nov. 2008

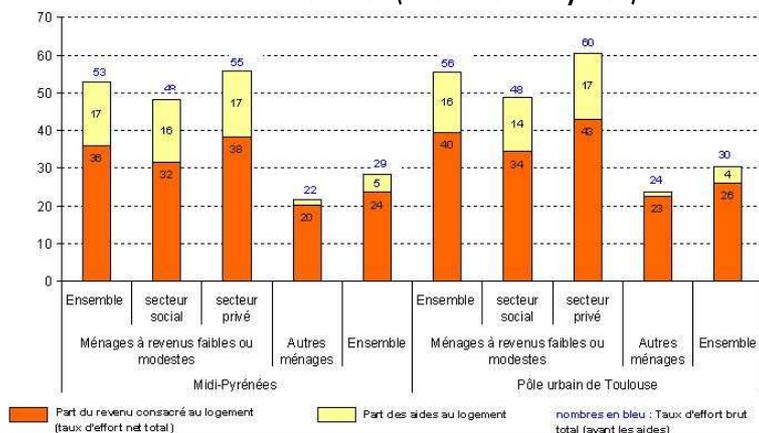
¹⁷ Soit des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS (analyse réalisée avant l'abaissement des plafonds de revenus donnant accès au logement social)

Un coût du logement privé particulièrement pénalisant pour les travailleurs pauvres

Les travailleurs pauvres¹⁸ représentent la moitié des ménages pauvres ou modestes¹⁹ du pôle urbain en 2006, soit plus de 45 000 ménages et environ 105 000 personnes. Les deux tiers d'entre eux vivent dans Toulouse. Il s'agit souvent de jeunes ménages (34% de moins de 30 ans), majoritairement constitués de personnes seules (un ménage sur trois) ou de familles monoparentales (un ménage sur cinq). Et pour les couples, la majorité d'entre eux est composée d'un seul actif occupé, contrairement aux autres ménages où, le plus souvent, les deux conjoints ont un emploi.

Ces ménages ont une mobilité résidentielle plus fréquente que les autres : la moitié des travailleurs pauvres ou modestes ont emménagé récemment pour seulement un tiers chez les autres ménages²⁰.

Effort financier des ménages locataires pour se loger sur le pôle urbain de Toulouse (en référence : Midi Pyrénées)



Source : INSEE – Enquête Logement 2006

Leurs conditions de logement ressemblent à celles des autres ménages pauvres ou modestes : majoritairement locataires, deux fois plus en secteur libre qu'en secteur social.

Leurs conditions de logement révèlent un effort financier particulièrement important pour les locataires : dans le parc privé, le coût du logement, hors les aides, représente 60% de leur revenu ; après déduction des aides, leur taux d'effort est encore en moyenne de 43%. Dans le parc social, ce taux d'effort net est plus supportable, mais encore élevé (34%).

Pour les personnes vivant seules, l'effort net est particulièrement important : il représente 50% des revenus des ménages pauvres ou modestes actifs.

Peu satisfaits de leurs conditions d'habitat, les travailleurs pauvres²¹ aimeraient trouver un autre logement (46% envisagent de déménager dans le futur) plus fréquemment que les autres ménages (28%). Cependant, la probabilité d'un déménagement forcé est plus fréquemment évoquée par les ménages pauvres ou modestes que par les autres ménages, souvent parce que le logement doit être repris par le propriétaire, réhabilité ou détruit.

Qu'ils aient un emploi ou non, leur attentes par rapport au logement est sous contraintes : 70% des ménages pauvres ou modestes considèrent qu'ils resteront locataires. Mais le désir d'espace est le même pour tous : un logement plus grand.

¹⁸ Source : Enquête Nationale Logement 2006 (extension locale, cofinancée par le Grand Toulouse, le Sicoval, la DREAL, la DDEA et l'auat)

¹⁹ Ménages pauvres : revenu par Unité de consommation < à 839 euros/mois (hors étudiants) ; ménages modestes : revenu par Unité de consommation compris entre 839 et 1053 euros/mois

²⁰ dont la personne de référence occupe un emploi

²¹ concernant le désir d'un nouveau logement, les travailleurs pauvres ne se démarquent pas de l'ensemble des ménages pauvres ou modestes du pôle urbain

Une forte demande d'accession abordable portée par des ménages jeunes

Un marché de l'ancien trois fois plus actif dans celui du neuf

Plus actif que le marché du neuf (respectivement 75% et 25% des ventes), le marché de l'ancien est majoritairement destiné à une occupation personnelle de l'acheteur, tandis que les investisseurs sont largement dominants dans l'activité de la promotion neuve sur le Grand Toulouse.

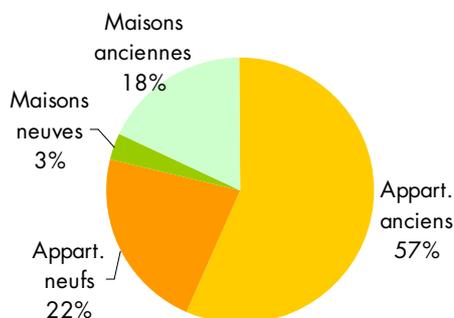
Ainsi sur le Grand Toulouse, le marché des appartements anciens²² (4 150 transactions en 2008) représente quatre fois de transactions que celles réalisées dans le neuf par des accédants occupants (moins de mille ventes en 2008²³).

Une demande majoritaire des jeunes avec des budgets modestes dans l'ancien

La demande d'appartements anciens est d'abord celle des jeunes ménages : 26% ont moins de 30 ans et 31% entre 30 et 40 ans. Leurs budgets d'acquisition sont inférieurs à 150 000 euros ; seuls les ménages de plus de 60 ans ont un budget supérieur à 150 000 euros.

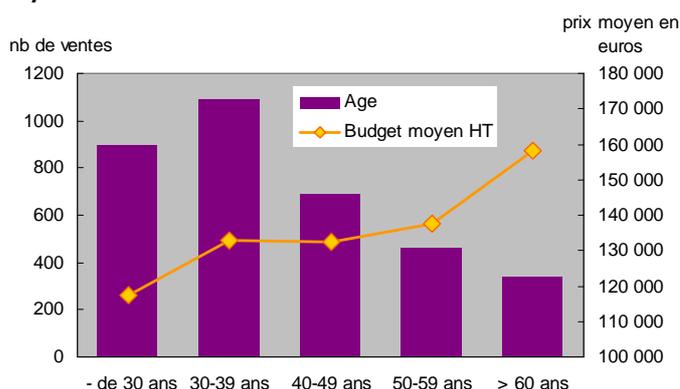
Comparativement, la demande en maisons anciennes est portée par des ménages sensiblement plus âgés, mais surtout qui peuvent y consacrer un budget en moyenne deux fois plus important.

Répartition du marché de l'accession sur le Grand Toulouse en 2008



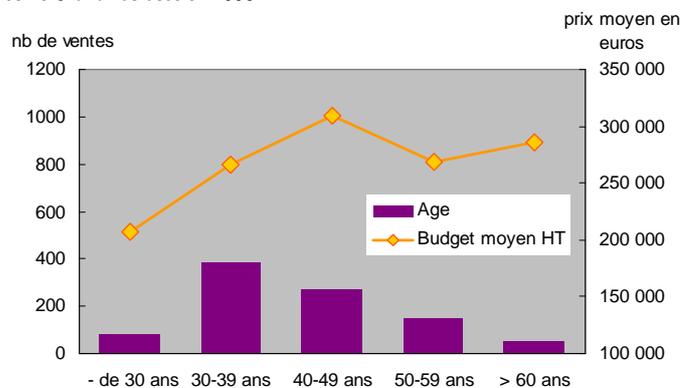
Source : PERVAL – Notaires de France - 2008

Accession en appartements anciens par classe d'âge et prix moyens sur le Grand Toulouse en 2008



Source : PERVAL – Notaires de France - 2008

Accession en maisons anciennes par classe d'âge et prix moyens sur le Grand Toulouse en 2008



Source : PERVAL – Notaires de France – 2008

²² Source : PERVAL – Notaires de France - 2008

²³ Source ObserveR 2008

Des jeunes ménages, sur-représentés parmi les demandeurs de logements neufs

Dans le neuf, la demande est, plus souvent sur l'agglomération toulousaine qu'ailleurs, celle des jeunes ménages qui décohabitent (12% en 2006) et celle des jeunes primo actifs (33%) ; dans les métropoles régionales comparables, ces deux catégories représentent respectivement 10% et 20%.

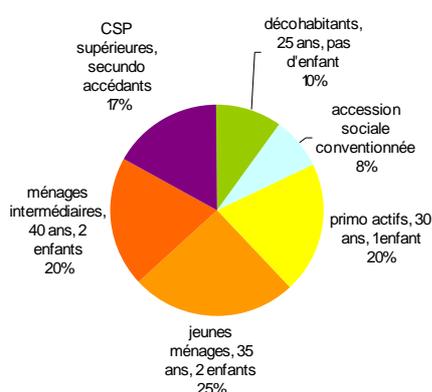
Cette forte présence des jeunes dans la clientèle du neuf constitue une forte spécificité de l'agglomération toulousaine.

Ainsi dans l'aire urbaine, parmi les demandeurs de logements neufs:

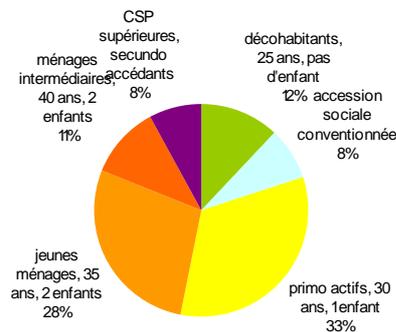
- les jeunes décohabitants s'orientent en début de parcours résidentiel à 85% vers le locatif, pour 1/6 vers l'accession ;
- deux jeunes primo actifs sur trois vont en locatif, l'autre tiers vers l'accession.
- la location est le choix dans 80% des cas quand on gagne moins de 2 500 €/mois, et l'accession se réalise à budget serré.
- pour les ménages à revenus intermédiaires, c'est l'accession dans deux tiers des cas.
- une inversion de tendance s'opère pour les retraités 65-74 ans qui s'orientent moitié - moitié entre locatif et accession.

Profil moyen des demandeurs de logements neufs

En métropole régionale



Dans l'aire urbaine de Toulouse



Sources : Stratix Conseil - ObserveR- 2006 (dans le cadre des travaux de l'InterSCoT)

Une demande en logements adaptés qui trouve difficilement réponse

La présence d'un handicap²⁴ complexifie la question du logement. Pour les personnes en situation de handicap, le logement doit permettre de mener des projets de vie en tant que citoyen, mais aussi favoriser l'autonomie.

Les compétences sont partagées entre de nombreux acteurs : Etat, Région, Département, EPCI, commune, réseaux associatifs, milieu sanitaire, ORSMIP, bailleurs HLM, propriétaires privés, PACT, promoteurs, administrateurs de biens, architectes, professionnels du bâtiment ... D'où une nécessité de concertation et de partenariats.

Si la question du handicap croise souvent la problématique du vieillissement, elle recouvre des réalités très diverses et la grande diversité des situations rend difficile l'appréhension de la demande. Au niveau national, la population en situation de handicap est estimée à 10%. Localement, on manque de connaissance tant sur la demande que sur l'offre de logements adaptés. Différentes initiatives²⁵ sont en cours, mais l'obligation d'inventaire ne peut être menée à bien sans partenariat. Bien que le concept même de « logement adapté » mériterait d'être précisé, la connaissance partagée de l'ensemble de l'offre adaptée, publique et privée, apparaît comme un enjeu au regard de la complexité de la situation.

Le besoin des personnes handicapées est un logement pérenne, pour vivre en famille. Alors que dans le neuf, la réglementation organise la réponse (« normes handicapées »), dans l'existant, les réponses sont plus compliquées, en HLM comme dans le parc privé. L'attribution et la traçabilité des logements adaptés sont en question.

Concernant les travaux d'adaptation des logements, un consensus est établi autour de l'insuffisance des financements, des interventions au coup par coup sans mise en

perspective, et des délais trop longs entre demande d'aide et travaux. De même, le manque de structure relais permettant un hébergement en cas d'imprévus est un constat partagé.

Les avancées attendues, qui peuvent relever d'expérimentations, portent sur plusieurs domaines. D'abord en matière d'information (partage d'expériences, support de communication, lieu de ressources unique, formation des professionnels ou des bailleurs). Ensuite concernant les travaux d'adaptation (financements, pérennisation des travaux, réduction des délais administratifs), ainsi qu'en matière de logement (priorité au maintien à domicile, renforcement de la production de logements adaptés, mise en relation entre l'offre et la demande, lien avec le dossier unique HLM, développement de structures d'accueil temporaire, et d'offre alternative au logement isolé, prise en compte de l'évolutivité du handicap). Enfin en terme d'accompagnement (soutien, aide à la décision) et d'environnement (priorité à une politique de proximité, lutte contre l'isolement social).

²⁴ Source : atelier PLH du 22 septembre 2009

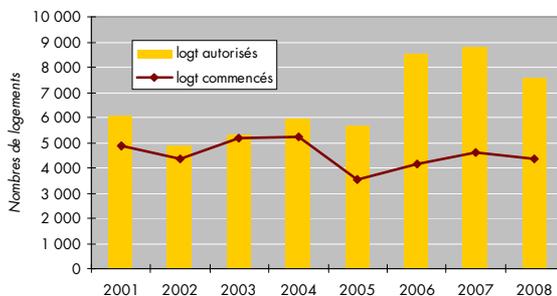
²⁵ groupe de travail autour de la Ville de Toulouse, recensement par le GDHLM²⁵ et la MDPH de l'offre de logements locatifs sociaux adaptés

Un marché du logement neuf en mutation

Un rythme de construction toujours important sur Toulouse avec une progression du renouvellement urbain

Soutenue par la forte croissance démographique, la construction de logements reste à un niveau élevé, malgré un repli sensible en 2008 : le nombre de logements autorisés a progressé de +25% depuis 2001 (en moyenne 6 600 logements autorisés par an sur le Grand Toulouse sur la période) mais le nombre de logements mis en chantier baisse de 10% par rapport à 2001 (en moyenne 4 550 par an).

Construction de logements sur le Grand Toulouse

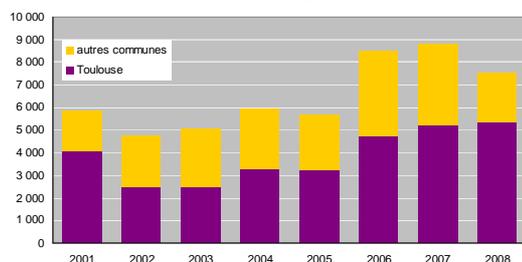


Source : SITADEL – DREAL Midi Pyrénées

L'impact de la crise immobilière se traduit par une baisse de -14 % des autorisations et de -5 % des mises en chantier de logements entre 2007 et 2008.

Le rythme de construction reste important dans la ville centre (5 330 logements autorisés en 2008 contre 4 046 en 2001, en revanche stabilisation pour les mises en chantier avec 2 846 logements commencés en 2008, soit le même volume qu'en 2001)

Répartition de la construction de logements par territoire du Grand Toulouse (en nombre de logements autorisés)



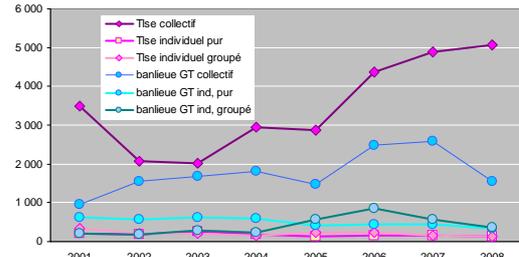
Source : SITADEL – DREAL Midi Pyrénées

Sur Toulouse, la construction de logements change progressivement de nature avec la montée du renouvellement urbain et de

l'intensification du tissu déjà construit : un tiers des logements neufs en 2001, deux tiers 3 ans après. Ce mouvement est émergent dans les centres des autres communes.

Une construction soutenue par celle du collectif ...

Typologie de la construction de logements par territoire du Grand Toulouse (en nombre de logements autorisés)



Source : SITADEL – DREAL Midi Pyrénées

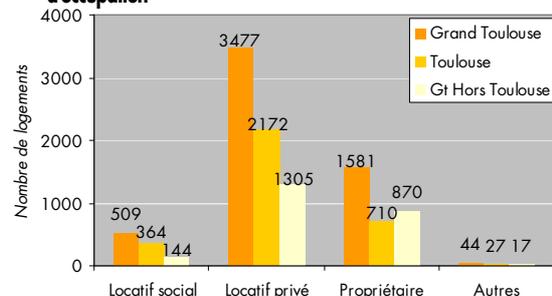
Depuis 2001, la construction de logements collectifs a progressé de 8 points pour atteindre 88 % des logements autorisés en 2008, principalement sur Toulouse ; sur les autres communes, la baisse de construction est sensible sur tous les types de logements.

La baisse des autorisations de construire n'est pas spécifique au territoire local. Le mouvement se ressent sur les autres agglomérations comparables. Il devance un ralentissement à venir des mises en chantier et de la réponse aux besoins en logements.

... qui contribue à alimenter le locatif privé

Sur l'ensemble du Grand Toulouse, pour un logement locatif social construit entre 2001 et 2005, on a construit 7 logements locatifs privés (investisseurs) et 3 logements occupés par des propriétaires : ces proportions ne favorisent pas le rattrapage SRU.

Résidences principales construites entre 2001 et 2005 par statut d'occupation



Source : FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI

Spécificité d'origine locale, devenue un standard national, le marché de la promotion est encore porté par les investisseurs : 53% des ventes de la promotion en 2008 (comparativement à plus de 70% en 2002-2003). Ces logements alimentent l'offre locative privée et sont occupés majoritairement par des ménages nouveaux arrivants dans l'agglomération.

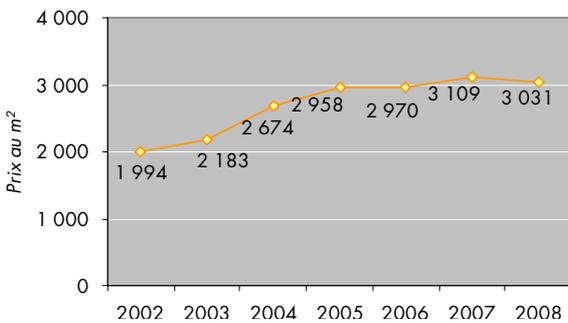
On assiste cependant à un retour récent des clientèles en accession – occupation grâce aux différents avantages : ils représentent entre 800 et 1 000 ventes annuelles, voire 1 500 en 2006. Portée par le PTZ, un peu par le PSLA et l'expérimentation Génération 21 (prix maîtrisés), l'accession sociale devrait se développer avec le Pass Foncier, qui vient de faire l'objet d'une délibération du Grand Toulouse.

Un impact modéré des ZAC

Si les ventes en ZAC ou PAE concernent environ 30% des ventes de la promotion immobilière, elles représentent seulement 15 à 20% des logements mis en chantier dans le Grand Toulouse.

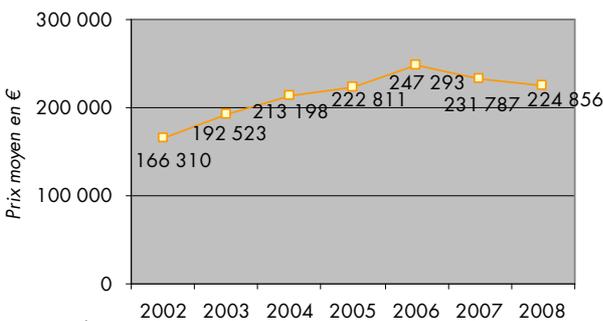
Les prix du collectif, en forte hausse depuis 2000, se stabilisent entre 2 800 €/m² en banlieue et 3 100 €/m² à Toulouse.

Evolution des prix au m² des appartements neufs



Source : ObserveR

Evolution des prix moyens des maisons neuves



Source : ObserveR

Un devenir en question

La crise immobilière a touché les produits de la promotion neuve et on a observé en 2008 une importante baisse des ventes. Avec les mesures du Plan de Relance, les ventes ont été dopées en 2009 : 3 108 ventes au 1^{er} semestre contre 2 817 sur l'ensemble de l'année 2008. Trois raisons :

- le retour en force des investisseurs, (69% des ventes au 1^{er} semestre 2009), accentué par un report d'achat de 2008 sur 2009.
- Retour des clientèles en accession-occupation (même niveau qu'en 2007 à la même date) grâce à différents avantages (doublement du PTZ, hausse des plafonds d'attribution du PTZ, éco-prêt, déduction des intérêts d'emprunt...).
- baisse importante des stocks (-49% en un semestre), grâce à l'augmentation des ventes investisseurs et aux 1075 logements vendus en VEFA aux bailleurs sociaux.

Perspective 2010 : Une reconstitution de l'offre trop lente fait peser un risque de tension sur le marché, notamment sur les prix.

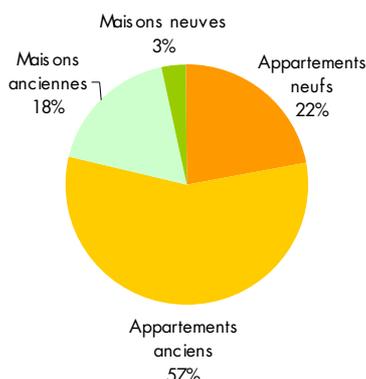
Perspective à plus long terme : des inquiétudes sur l'entretien et la durabilité des produits investisseurs confrontés à une forte rotation.

Un marché de l'ancien de moins en moins régulateur

Un marché actif et composite

Le marché de l'ancien se compose en 2008 de 5 500 ventes de logements sur le périmètre du Grand Toulouse ; soit trois fois plus de transactions en ancien que dans le neuf.

Répartition des ventes entre neuf et ancien



Source : PERVAL – Notaires de France 2008

Si les catégories sociales qui achètent sont majoritairement des cadres et des professions intermédiaire (dans 63 % des cas pour un appartement ancien et 72% pour une maison), la jeunesse des acheteurs témoignent d'un rôle majeur du marché de l'appartement ancien pour un premier achat.

Une primo-accession abordable dans les copropriétés des années 60, parfois difficile

En 2008, 75% des ventes dans l'ancien sont des appartements, parmi lesquelles on compte environ un tiers d'appartements dans les grandes copropriétés des années 60. Avec un prix médian aux alentours de 2 000 euros/m², ce segment de marché constitue un parc de logements abordables pour une primo accession ou une accession sociale. Il répond à une demande en accession à prix maîtrisés en cœur d'agglomération.

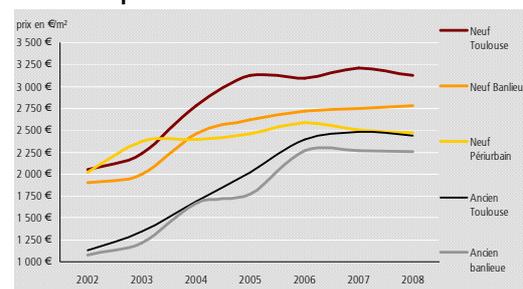
L'enquête réalisée en 2008 auprès de ménages, soit accédants dans une grande copropriété ancienne « banale », soit à la recherche d'un logement en accession sociale dans l'agglomération, montre que souvent l'achat d'un appartement situé dans une grande copropriété est un choix d'accession par défaut. Pour l'essentiel, les accédants dans les copropriétés des années

60 sont des jeunes ménages avec des modes de vie citadins. Aucun des ménages enquêtés ne considère ainsi l'habitat collectif comme un idéal. L'accession dans les copropriétés des années 60 est un choix pragmatique : c'est le seul segment du parc qui allie les qualités d'une vie urbaine et des prix abordables. Cela reste difficile financièrement, notamment pour la moitié des accédants rencontrés lors de l'enquête qui remboursent des mensualités couvrant plus de 30% de leurs revenus. En particulier quand s'ajoutent les coûts des charges et des travaux à venir dans la copropriété, que bien souvent les ménages n'ont pas anticipé.

Des prix en baisse, mais pas suffisamment pour retrouver un marché accessible

Les ventes de logements anciens n'ont pas été relancées et les professionnels souffrent toujours du marasme du marché.

Evolution des prix en neuf et en ancien



Sources : PERVAL - Chambre des Notaires - Observer

Les prix de l'ancien ont suivi le mouvement général à la hausse de l'immobilier. Ils ont baissé entre 2008 et 2009, mais pas de manière significative pour redonner de la solvabilité aux ménages. L'écart ne s'est pas creusé avec le prix du neuf (-30% en moyenne).

Le marché de la revente est, en ce moment, essentiellement porté par des secundo accédants, toutefois encore pénalisés par les prêts relais. Pour les primo accédants, il est devenu beaucoup plus compliqué d'acheter sur le territoire du Grand Toulouse.

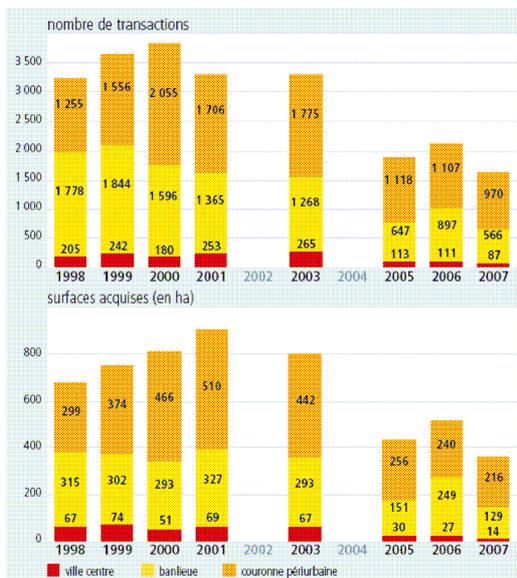
Un marché foncier convoité et concurrentiel

Une importante consommation foncière pour la construction de logements, moindre sur le Grand Toulouse

Dans l'aire urbaine de Toulouse, 1 300 hectares ont été consommés pour l'habitat en 2006, soit environ 780 m² par logement. La consommation est moindre sur le Grand Toulouse : 308 hectares consommés pour l'habitat en 2006, soit 337 m² par logement.

La consommation foncière diminue dans le Grand Toulouse : -36% de foncier consommé par logement entre 1999 et 2006. L'explication principale réside, dans la progression des logements collectifs, moins consommateurs d'espace (66% des logements autorisés en collectif du Grand Toulouse sont situés sur Toulouse). Autre facteur : la stabilisation de la taille des parcelles (voire une légère diminution)

Le marché foncier à vocation habitat

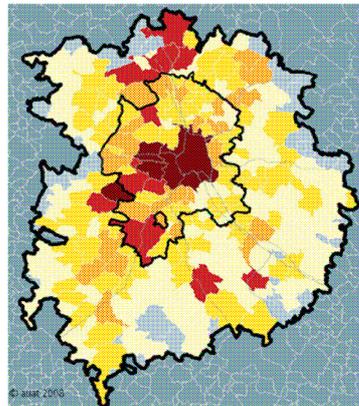


Source : DGI

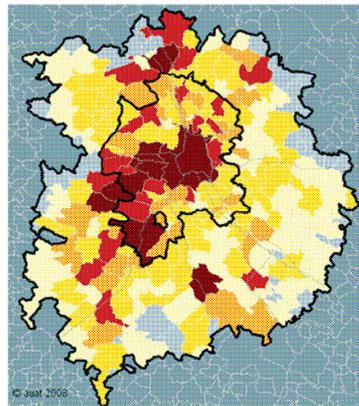
En volume, le marché foncier se déplace vers le périurbain, avec la poursuite de l'étalement urbain toujours plus loin.

Le marché foncier sur l'aire urbaine

Surfaces acquises à destination de logements...
... de 1998 à 2003



... de 1998 à 2007



Source : DGI

Flambée des prix et report d'une accession abordable en individuel neuf, en troisième couronne

Si les prix des terrains à bâtir sont beaucoup plus accessibles au-delà du pôle urbain, sur le territoire du Grand Toulouse, notamment sur la ville centre, la concurrence est vive entre promoteur pour accéder au foncier.

Cela ne participe pas à une hausse modérée de la charge foncière hors ZAC, ni à faciliter l'accès au foncier pour les organismes HLM. Est en jeu, la réussite de l'objectif de mixité sociale.

Un marché locatif social bloqué

Une baisse du taux de rotation

En 2008, 3 921 ménages ont quitté le parc HLM. Soit à peine plus qu'au début des années 1990, (3 300 logements libérés en 1990), malgré la croissance du parc social entre temps. S'y ajoutent environ 700 logements livrés et mis en location. Au total, 14 600 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'une attribution sur le Grand Toulouse, soit un taux de rotation est de 9,25 %.

La baisse du taux de rotation concerne les SA HLM. Ainsi Les Chalets et le Nouveau Logis Méridional sont passés d'un taux de rotation supérieur à 20% par an à respectivement 8,7% et 10,4%. Dans le même temps, Patrimoine, Promologis, Cité Jardins sont passés d'un taux de rotation compris entre 14% à 16% par an à un taux de rotation compris entre 8% à 10%. La baisse est moindre pour les autres bailleurs.

Par rapport au nombre de demandeurs, seulement 20% ont eu un logement attribué : 4 600 ménages ont eu un logement attribué, sur le Grand Toulouse.

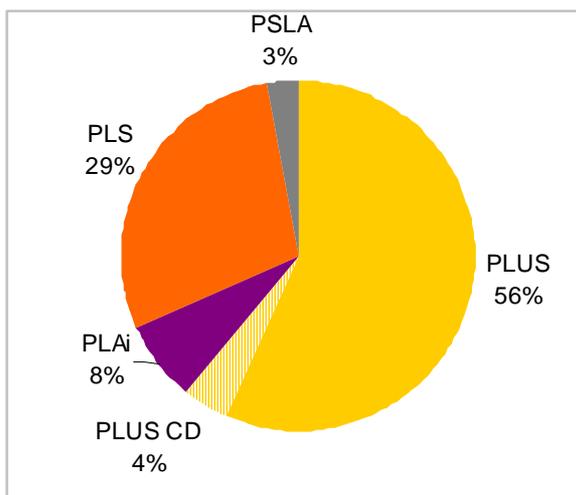
Soit plus de 18 000 ménages en attente d'un logement social sur le Grand Toulouse en 2008.

Et une pression de la demande de 5 demandeurs pour 1 offre.

Une inadéquation entre les logements financés et la demande

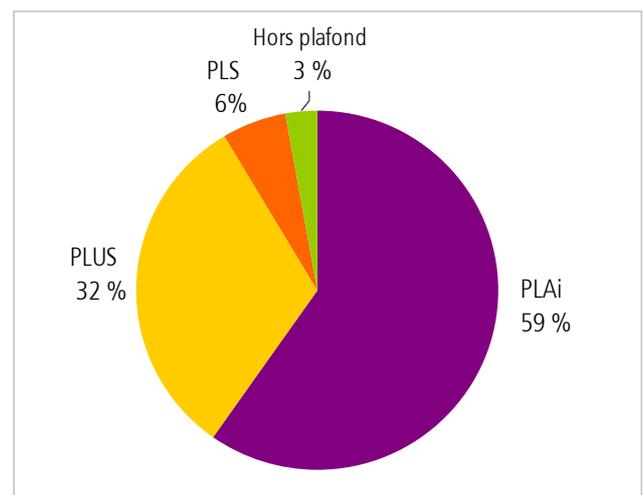
La part de logements financés en PLAi est insuffisante au regard des caractéristiques des demandeurs.

Les logements financés de 2000 à 2008 dans le Grand Toulouse



Source : ObserveR

Répartition des ménages salariés demandant un logement locatif social selon le plafonds de ressources 2007



Source : UESL - Etude des besoins en logements des salariés du secteur privé en Midi Pyrénées - Nov. 2008

Des logements susceptibles de satisfaire de nombreux ménages ...

Compte tenu de leur niveau de revenu, une grande partie des ménages est éligible au logement social. Ainsi, 62% des ménages du Grand Toulouse disposaient en 2007 de revenus inférieurs aux plafonds HLM ; et 34% avaient des revenus éligibles au logement très social.

.... notamment les personnes seules et les familles nombreuses

En comparant les revenus par taille des ménages et les plafonds de ressources HLM, on observe que c'est parmi les personnes seules et les grandes familles que l'on trouve la plus forte part de ménages éligibles au logement social, notamment au très social :

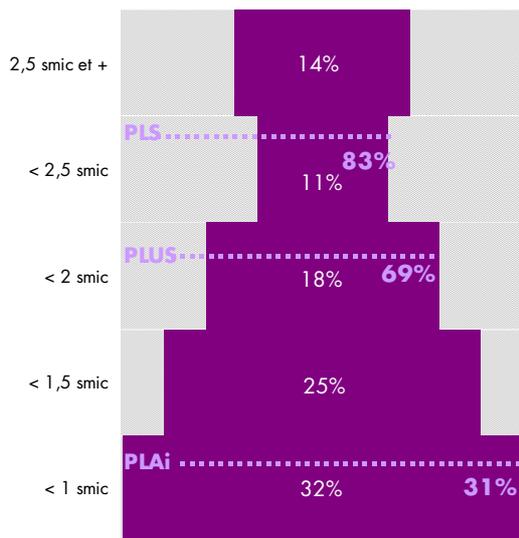
-69% des ménages de 1 personne du Grand Toulouse est éligible à un logement PLUS, 32% au PLAi.

-61% des ménages de 4 personnes et plus du Grand Toulouse est éligible à un logement PLUS, 35% au PLAi.

Les proportions sont assez voisines pour les autres catégories de ménages :

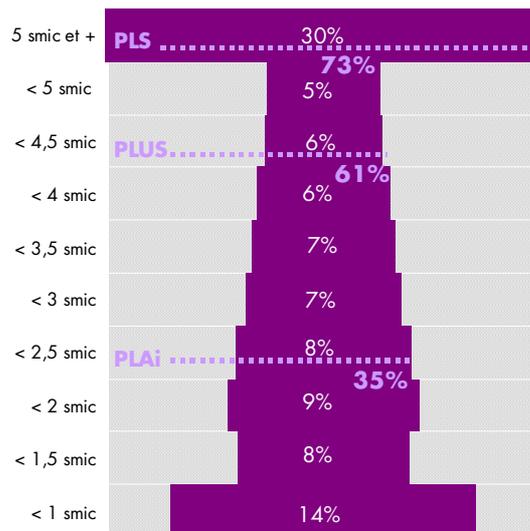
-42% à 45% des ménages éligibles à un logement PLUS, 18% à 19% au PLAi.

Ménages fiscaux éligibles à un logement social (exemple des ménages de 1 personne)



Sources : INSEE - DGI, 2006

Ménages fiscaux éligibles à un logement social (exemple des ménages de 5 personnes et plus)



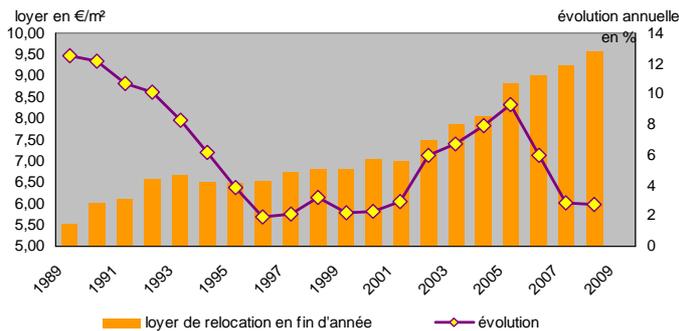
Sources : INSEE - DGI 2006

Un marché locatif privé sous tension

Des loyers en hausse continue

Les loyers du parc privé en 2008 résistent au contexte de crise : la hausse observée lors des relocations est de 2,8%. Ce taux d'augmentation, identique à 2007, marque un palier après deux années consécutives de ralentissement de la hausse des loyers dans l'agglomération toulousaine.

Loyers du secteur privé dans l'agglomération toulousaine



Sources : OLAP - auat

Sous l'effet conjugué de l'accroissement des besoins et de l'arrivée sur le marché locatif de logements neufs financés par les investisseurs, les loyers privés ont fortement augmenté, notamment sur deux périodes : 1990-1992 puis à nouveau 2003-2005.

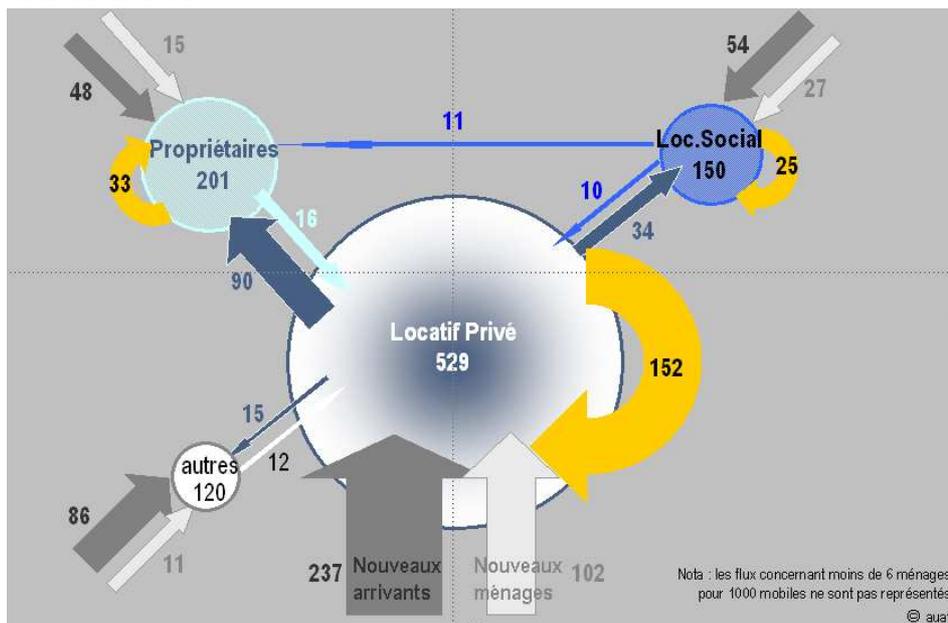
Les logements neufs ont progressivement tiré vers le haut l'ensemble des loyers par rattrapage progressif des loyers les plus bas, au départ du locataire.

Aujourd'hui l'écart se creuse entre loyers du parc social et loyers du parc privé : au 1^{er} janvier 2009, le loyer de relocation est de 9,58 €/m² sur le pôle urbain, avec des variations selon le type de logement et la localisation. Il était d'environ 5 €/m² au début des années 90. Le retour des investisseurs avec la Loi Scellier pourrait à nouveau impulser une dynamique à la hausse

Le marché locatif au centre des mobilités résidentielles

Le contexte économique et le niveau élevé des loyers du parc privé poussent et/ou retiennent dans le logement social des ménages de plus en plus nombreux, générant progressivement un blocage de l'ensemble du marché par effet de chaîne.

Flux résidentiels pour 1000 ménages mobiles dans le pôle urbain entre 2002 et 2006



Sources : INSEE - auat

Un marché du logement sélectif, qui contribue à la pression sur le parc social et au report vers le périurbain

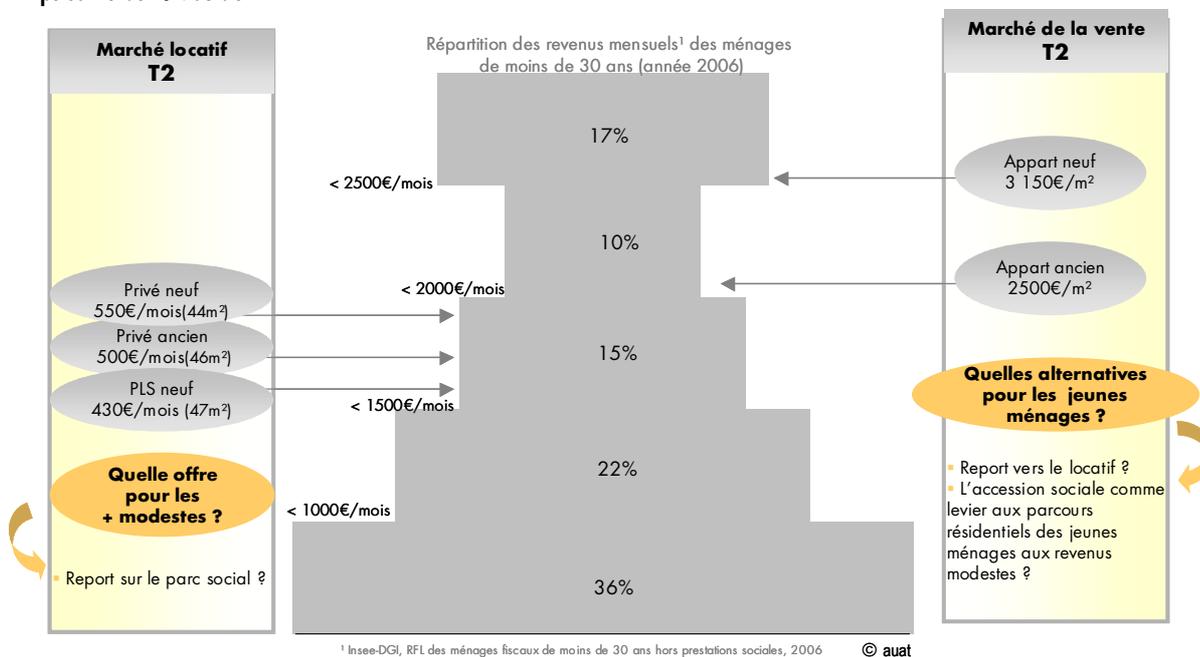
Progressivement, le marché du logement a exclu de plus en plus les ménages locaux.

Aujourd'hui, la majeure partie d'entre eux ne peut prétendre à une accession à la propriété sur le Grand Toulouse. Le choix du locatif est souvent conditionné à des taux d'effort élevé dans le parc privé, à défaut d'entrer dans le parc HLM faute de logements sociaux en nombre suffisant. L'absence d'une accession à prix abordable, conduit alors ces ménages à s'installer dans le périurbain.

Quelle offre pour les jeunes ménages : exemple du T2

Au regard de la distribution des revenus des ménages de moins de 30 ans sur le Grand Toulouse et des prix du marché, la majeure partie (83%) ne peut pas accéder à un T2 neuf. Il faut gagner au moins 2 000 € net/mois pour envisager un achat dans l'ancien. Néanmoins, les 3/4 d'entre eux gagnant moins de 2 000 € mensuels, ne peuvent pas acheter sur le Grand Toulouse. S'ils se reportent vers le locatif privé, les taux d'effort sont alors élevés pour une grande partie d'entre eux. Le locatif privé neuf répond aux seuls ménages les plus aisés (1/3). Le locatif ancien peut être une alternative pour les ménages modestes. Cependant compte tenu de leurs revenus et du marché, plus de la moitié des jeunes ne peut pas se loger dans le parc privé et doit s'orienter vers le locatif social.

Ex. des moins de 30 ans recherchant un T2, avec un apport personnel de 10% du bien

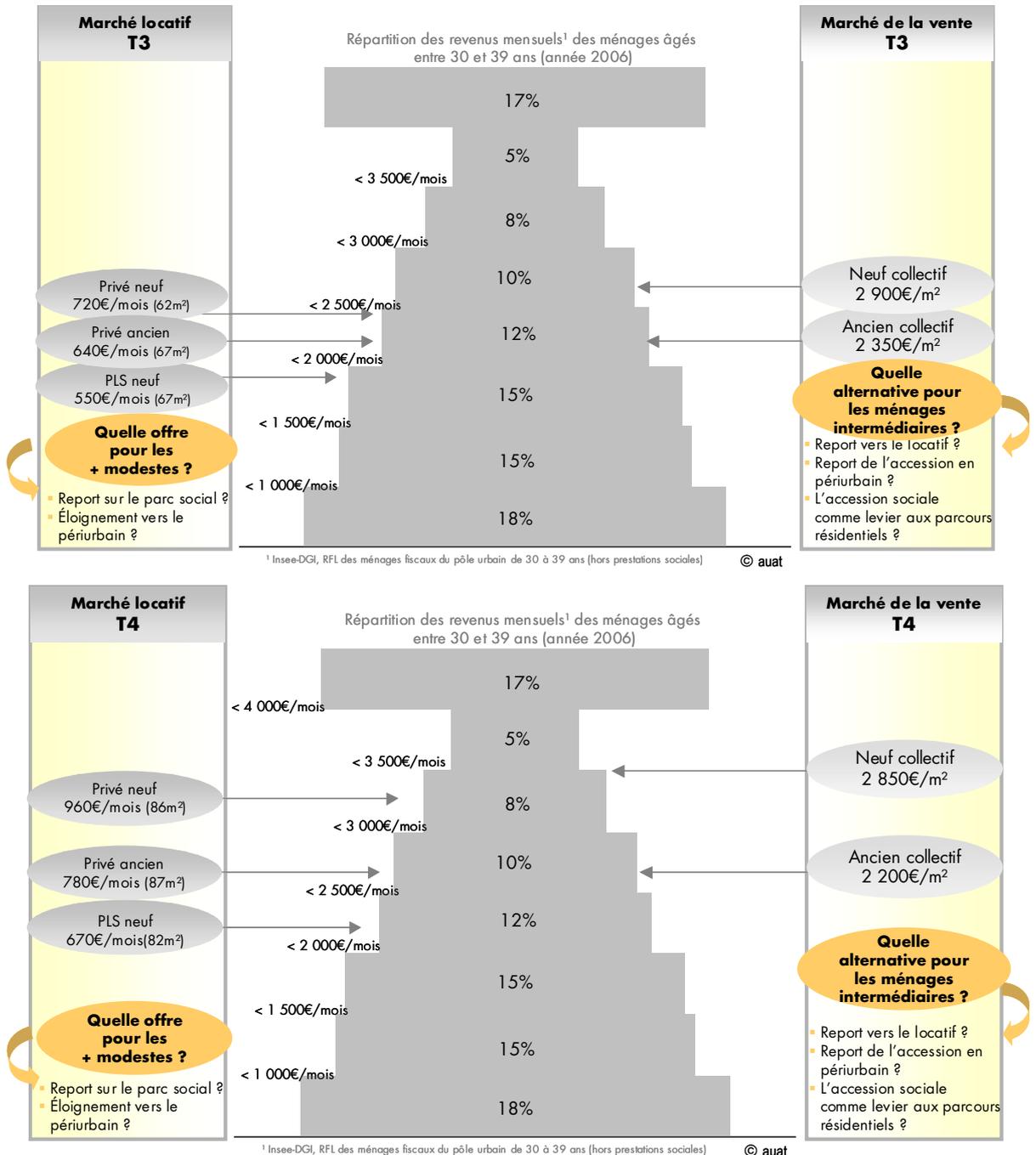


Quelle offre pour les jeunes ménages de 30-39 ans : exemple du T3 et du T4

Sur le Grand Toulouse, près de 60% des ménages âgés entre 30 et 39 ans ne peut pas accéder à un T3 neuf, cette part atteint 80% pour un T4. En revanche, si les prix des appartements anciens permettent à la moitié d'entre eux d'accéder à un T3 et près d'un tiers à un T4, il faut disposer néanmoins réunir un apport personnel de 30% du bien.

Les autres n'ont accès qu'au locatif ; le neuf est admissible pour seulement 30 % des ménages (T3 et T4) ; l'ancien est une alternative pour la moitié des ménages recherchant un T3 et 40% pour les T4. Le PLS n'est adapté que pour ceux qui disposent d'au moins 1 800 €/mois pour un T3 et 2 200€ pour un T4. Ainsi, près de la moitié des ménages n'a d'autre choix que celui du locatif social pour avoir un taux d'effort adapté à leur revenu.

Ex. des 30-39 ans recherchant un T3 / T4 , avec un apport personnel de 30% du bien



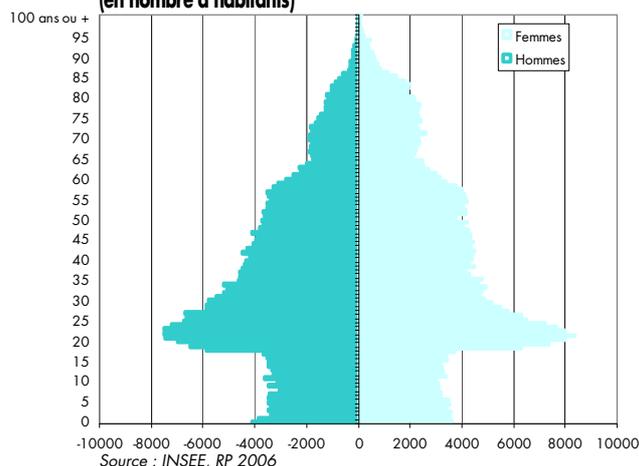


2 - Analyse dynamique

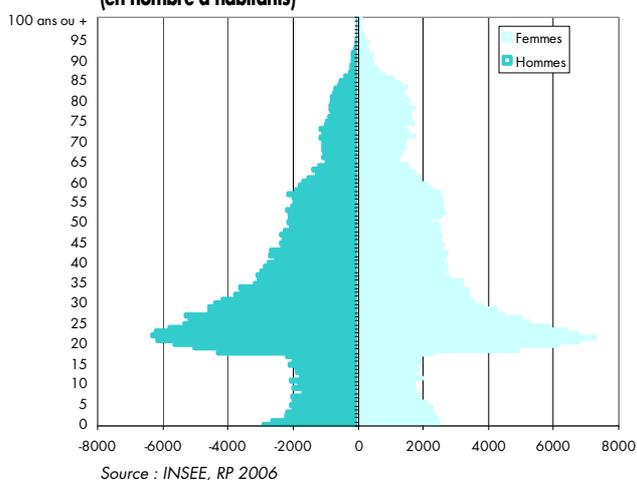
Des évolutions socio-démographiques qui influent sur les besoins en logements

Vers une évolution des modes d'habitat et du marché du logement sous l'impact du vieillissement

Pyramide des âges du Grand Toulouse en 2006
(en nombre d'habitants)



Pyramide des âges de Toulouse en 2006
(en nombre d'habitants)



Un important vieillissement à venir, dans un territoire jeune

En 2006, le Grand Toulouse est plus marqué par une sur-représentation des jeunes (indice de jeunesse²⁶ de 1,3) que par le vieillissement (indice de 0,75). Un phénomène plus marqué sur la ville centre (indice de vieillesse de 0,77). A noter l'indice de vieillissement plus fort sur la commune de l'Union (1,45) ; et des indices de vieillissement traduisant un équilibre entre les deux classes d'âges sur Villeneuve-Tolosane et St-Orens (1), Balma (0,98), Quint-Fonsegrives (0,94).

Les plus de 60 ans représentent 17% de la population du Grand Toulouse (17% à Toulouse, 18% sur l'aire urbaine) sachant que 65% des plus de 60 ans de la communauté urbaine vivent à Toulouse. Par contre, quelques communes de la périphérie accueillent une proportion importante de + de 60 ans : l'Union (30%), Villeneuve-Tolosane, St-Orens, Quint-Fonsegrives (24%) et Balma (23%).

L'espérance de vie à la naissance s'allonge. En 2006, elle est de 78,5 ans pour les hommes et 84,5 ans pour les femmes en Midi-Pyrénées²⁷.

En France métropolitaine, les hommes de 60 ans en 2008 ont devant eux 22 ans d'espérance de vie, les femmes, 26,9 ans.

²⁶ indice de jeunesse : rapport de la population de moins de 20 ans sur celle de plus de 60 ans

²⁷ respectivement 77,3 et 84,1 ans en France métropolitaine

Une arrivée prévisible et massive des premières générations du baby-boom

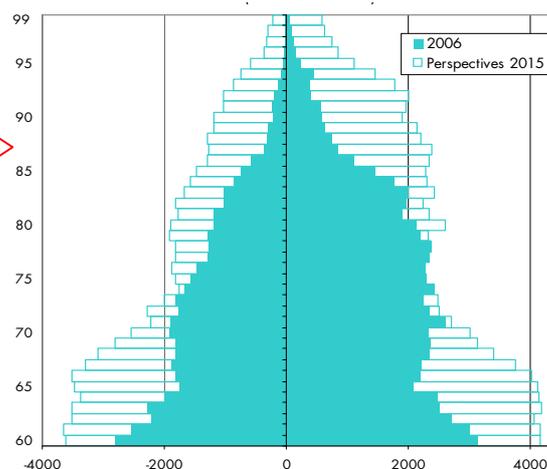
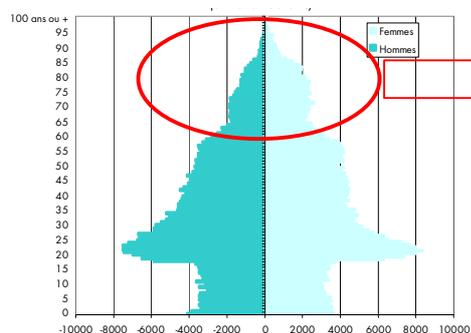
En France, en prolongeant les tendances actuelles d'ici 2030, les plus de 60 ans devraient augmenter de près de 60% et les plus de 80 ans de 75%.

L'âge moyen sera de 42,6 ans (43,6% en Midi-pyrénées) pour 39 ans en 2005.

Du Grand Toulouse en 2006 → **au Grand Toulouse en 2015**

Zoom sur les plus de 60 ans et perspectives de vieillissement hors mortalité

Source : INSEE, RP 2006



Sur le Grand Toulouse²⁸, les générations qui atteindront ou dépasseront les 60 ans dans 9 ans ont des effectifs nettement supérieurs aux générations actuelles : taux de croissance de + 57%. L'augmentation serait encore plus sensible pour les générations qui atteindront 60 ans en 2015, avec un effectif théorique de 175 000 personnes, contre 117 800 personnes en 2006.

Des modes de vie et des besoins spécifiques en logement selon les âges

Si les ménages de plus de 60 ans peuvent se répartir en trois seuils d'âge, ils se caractérisent par une très grande hétérogénéité sur le plan de leurs revenus, de leur santé, de leurs mobilités (résidentielle ou physique). De ce fait, un véritable marché de l'immobilier se constitue pour répondre à l'évolution de leurs besoins.

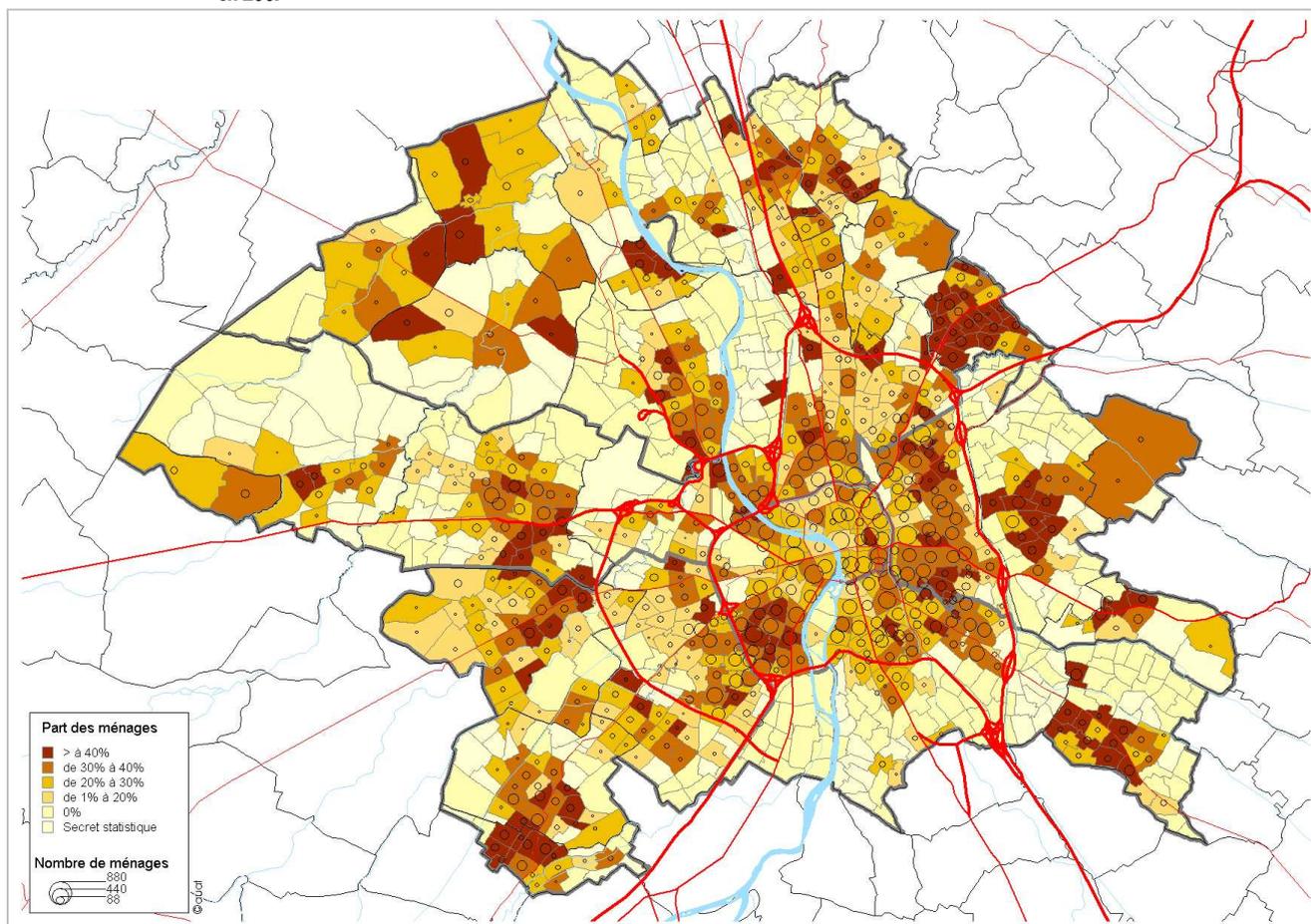
²⁸ - Source : INSEE, RP 2006

Les jeunes seniors, 60-75 ans au pouvoir d'achat relativement élevé et concurrentiels dans le marché du logement de jeunes couples. Ces ménages, en début de retraite, sont dans une période de vie autonome et active (associations, familles, ...), relativement mobile. Souvent secundo ou tertio accédants, ils bénéficient d'un pouvoir d'achat confortable qui les place en concurrence favorable sur le même segment du marché immobilier que les jeunes ménages avec un projet d'accession.

Avec l'arrivée de plus en plus proche des classes d'âge du baby boom, ce phénomène devrait, dans un premier temps, s'accroître. Cependant, l'évolution du régime des retraites (allongement des annuités, baisse du montant des retraites pressenties, ...) pourrait modifier, voire inverser ce phénomène

Cette migration résidentielle des jeunes seniors, 60-75 ans existe déjà dans le Grand Toulouse, même si elle reste globalement limitée au regard de l'ensemble des emménagés récents: 8% entre 2001 et 2005²⁹. Sur certaines communes, ces arrivées sont plus marquées : entre 13 et 15% sur Saint-Orens, Cornebarrieu, Beauzelle, Quint-Fonsegrives, Mondonville, L'Union, Pin-Balma. Les personnes de référence de ces ménages ont pour 13% plus de 60 ans (8% entre 60-75 ans et 5% plus de 75 ans).

Part des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans en 2007



Source : FILOCOM 2007 – MEEDDAT d'après DGI

29 - Source : Filocom 2005 – MEEDDAT d'après DGI

Les seniors, 75-85 ans : apparition des premiers symptômes de dépendance, utilisation croissante des services à la personne, fragilisation des liens sociaux.

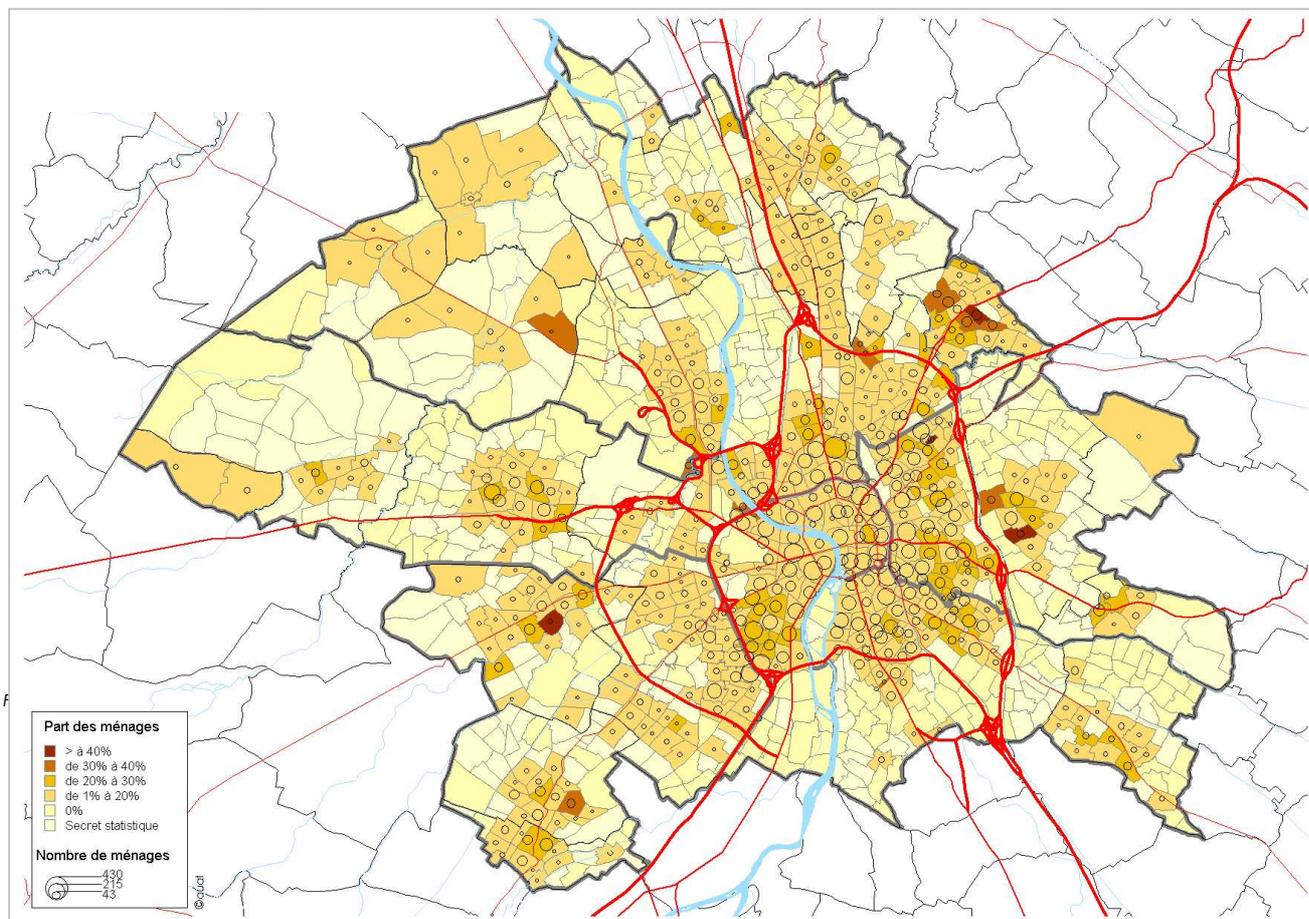
Déjà installés, c'est principalement l'amélioration et l'adaptation de leur logement et de leur environnement qui constituent une première étape de leurs besoins en habitat.

Plusieurs nouvelles alternatives privées ou publiques apparaissent dans le marché, ciblant cette catégorie d'âge :

- lotissements sécurisés (individuel et/ou collectif) avec services et environnement de qualité, logements intégrés et adaptés,
- nouveau concept de quartier « village » labellisé pour personnes âgées.

Ces produits s'adressent plutôt à une clientèle aisée, et interrogent les collectivités

Part des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans en 2007



Source : FILOCOM 2007 – MEEDDAT d'après DGI

quant à leur devenir (quid des reventes ?) et sur la notion de mixité intergénérationnelle et territoriale.

Les anciens, 85 et plus : accentuation des symptômes de dépendances, tant physiques que psychiques, le maintien à domicile devient problématique, c'est l'âge moyen d'entrée en établissement et le début d'un mode de vie de plus en plus subi, ...

Les besoins s'orientent principalement vers des centres de gériatrie, des structures médicalisées.

Mais avant tout, un souhait largement partagé de rester dans son logement, pour continuer à vivre dans leur quartier, au milieu de leurs réseaux et de leurs habitudes. Se posent alors pour les collectivités les questions :

- du logement adapté ou adaptable
- de l'accessibilité vers les lieux de vie, d'échanges (commerces, services, ...)
- des actions de maintien à domicile et d'accompagnement à la personne.

Jeunes ou étudiants, des difficultés accrues d'accès au logement pour les revenus précaires

Un poids important des étudiants

C'est Toulouse, ville marquée par sa jeunesse et portée par le dynamisme des étudiants, qui accueille les jeunes : un habitant sur trois a entre 15 et 29 ans, soit 33% de la population totale.

Cependant, à Toulouse comme sur la France entière, l'Académie, qui couvre l'ensemble de la Région, connaît une baisse de ses effectifs. En 2006-2007 étaient inscrits 113 032 étudiants contre 109 784 en 2008-2009. Plusieurs causes à cette baisse des effectifs peuvent être avancées : désaffection de certaines filières longues ou littéraires, au profit de formations courtes et professionnalisantes (IUT, BTS, ...), débouchés incertains, périodes de grèves et de fermetures d'Universités, difficultés financières, ...

Ainsi, comme sur d'autres sites universitaires comparables (Grenoble, Montpellier, Rennes) les effectifs des étudiants de l'enseignement supérieur sur Toulouse sont en baisse : 89 000 étudiants en 2008 pour 91 512 en 2006.

Les effectifs étudiants en Midi-Pyrénées durant l'année 2006-2007

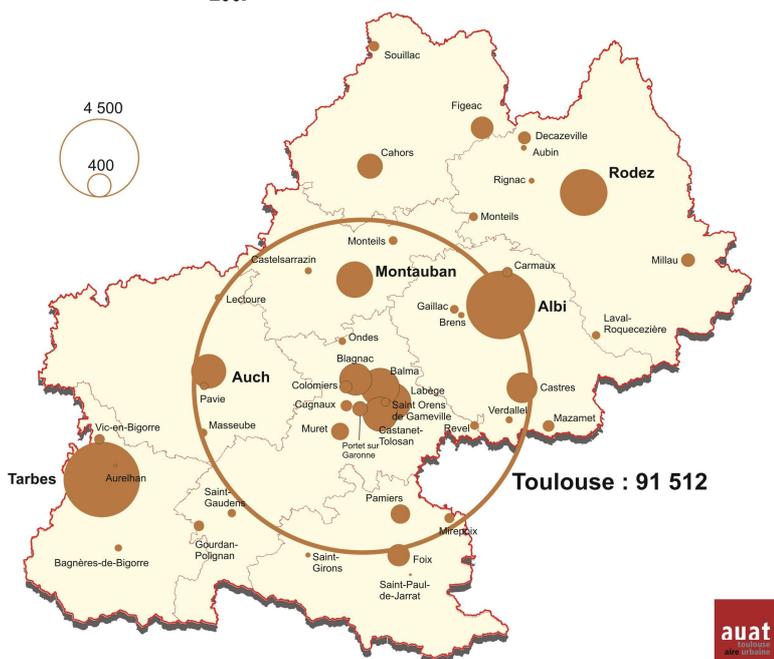
Les sites d'enseignement supérieur de Toulouse concentrent plus de 85% des effectifs étudiants de Midi-Pyrénées. La ville de Toulouse accueille 95% d'entre eux et, au sein du Grand Toulouse, les communes de Balma, Blagnac, Colomiers, Cugnaux, Saint-Orens se répartissent les 5% restants.

Un désir de logement banalisé en centre-ville, même pour les petits budgets

Qu'ils y étudient ou pas, la grande majorité des étudiants réside sur Toulouse : 86 000³⁰ sur un effectif total d'étudiants de 89 000.

Au niveau national, on peut estimer qu'environ 60% des étudiants sont des « décohabitants » c'est à dire qu'ils quittent le domicile parental pour poursuivre leurs études. Ils se répartissent alors sur les différents maillons de l'offre : logement privé diffus (seul, colocation entre jeunes ou intergénérationnelle), hébergement (amis, famille) et résidences spécifiques pour étudiants, privées ou publiques.

Le cursus des étudiants évolue : semestrialisation des études, périodes de stages. Leurs ressources financières sont variables et non stables : dépendants de leurs parents, boursiers (35% en 2008 sur Toulouse), salariés (40% en 2006). Les besoins en logement des étudiants sont différents s'ils sont en début ou en fin d'études : recherche d'autres modes d'habiter (colocation, vie en couple,...), souhaits de localisation différents (même près d'une station de métro, l'on préférera vivre en centre ville que sur un campus) d'où des demandes et des besoins très variables, souvent basés sur la mobilité, l'animation recherchée en centre ville et qui dépendent des différentes aides financières qu'ils peuvent obtenir. Tout un ensemble d'éléments qui ne correspond pas toujours avec la logique de la production et de la location classique.



Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2008



³⁰ estimation

A noter la difficulté importante des étudiants étrangers pour se loger dans le parc privé, qui ne trouvent souvent pas d'autres alternatives que les cités universitaires.

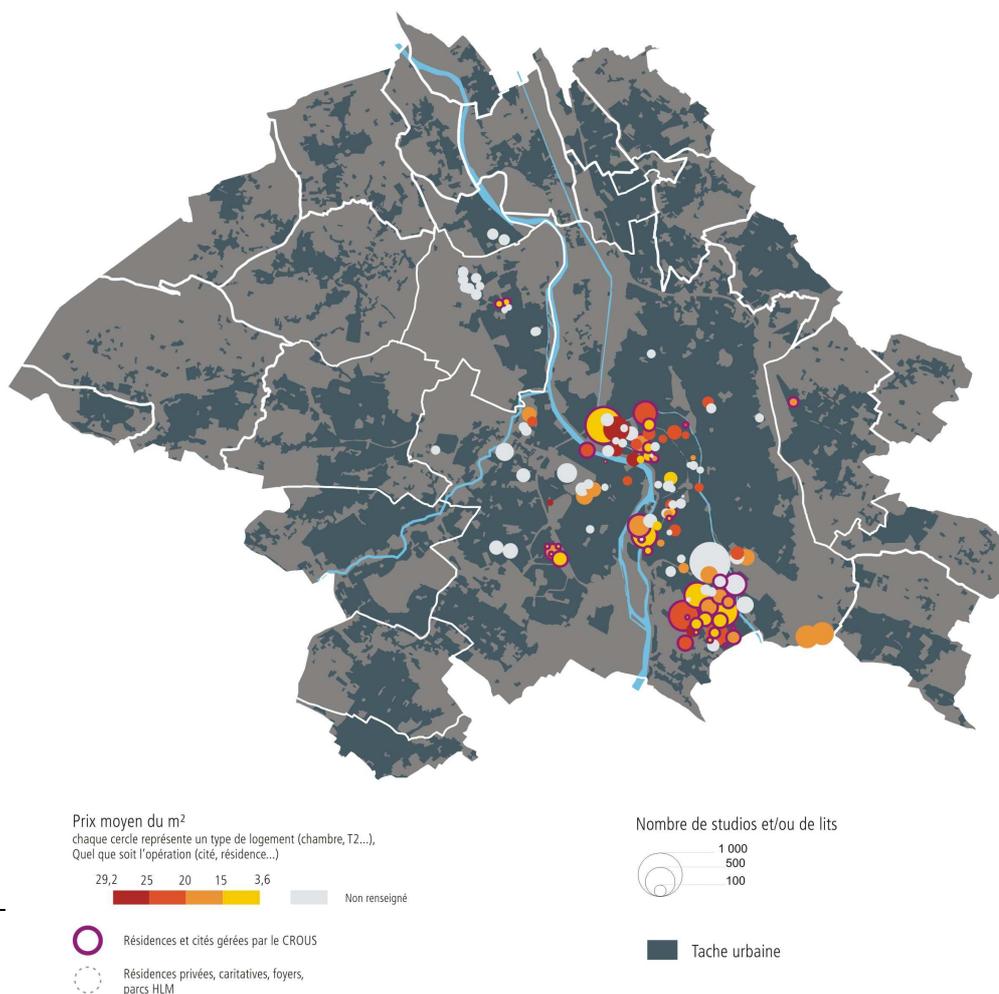
L'offre en logements spécifiques pour les étudiants est diverse sur la ville de Toulouse, qu'il s'agisse de logements de statut public ou privé. Le parc total de logements spécifiques sur Toulouse peut-être estimé à 11 900 places, 69% dans le public et 31% dans le privé³¹ :

- cités universitaires ou résidences publiques du CROUS : 8 109 chambres en 2008, dont certaines en cours de rénovation,
- foyers (jeunes travailleurs, communautés religieuses, ...) : environ 1 385 places en 2009,
- résidences de statut privé : près de 8 750 logements.

Le projet de réhabilitation immobilière de l'université toulousaine a révélé au fur à mesure de l'état des lieux, l'urgence du chantier à mener. Il établit entre autre la vétusté d'un tiers des locaux universitaires, dont en particulier, le mauvais état des logements étudiants. Le plan Campus devrait permettre d'améliorer et de conforter ce parc de logements.

Cependant, si le parc public reste abordable, le parc privé est onéreux, surtout s'il est récent. En 2008, le loyer mensuel moyen d'une chambre en CROUS varie de 135 € à 215 € en fonction de son état (non rénové, rénové, cuisine et sanitaire commun ou collectif). Dans le privé, le prix moyen à la location pour les petites surfaces varie de 9,37 €/m² à 13,35 € (source FNAIM), les prix à la relocation étant systématiquement à la hausse.

L'offre en logement à destination des étudiants



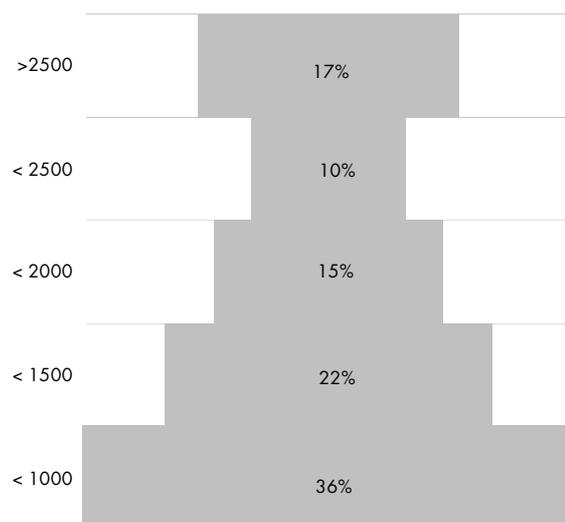
³¹ Source : ADELE, 2008

Des jeunes en début de parcours professionnel, confrontés à une offre insuffisante et inadaptée à leurs revenus

La demande en logement des jeunes en début de parcours professionnel est à rapprocher de celles des étudiants : souhait de logements banalisés, mobilité fréquente, revenus précaires et une désaffection de l'offre spécifique.

Les jeunes avec des difficultés liées au logement forment des populations hétérogènes, difficilement quantifiables, dont le trait commun est leur faible solvabilité : pour la plupart ils ne sont pas stabilisés professionnellement, ils alternent périodes de chômage et contrats précaires, ils peuvent sortir de dispositifs d'insertion professionnelle (ex : PLIE). Ces jeunes sont très mobiles mais cette mobilité est souvent contrainte ; l'isolement accentuant leurs difficultés d'accès au logement.

Pyramide des revenus de jeunes de moins de 30 ans



Sources : INSEE - DGI Revenus Fiscaux Localisés des ménages, 2006

Pour certains, l'accueil se fait dans les structures spécifiques (Foyers de Jeunes Travailleurs, résidences sociales, ...) qui souvent, et en fonction des trajectoires professionnelles, proposent des solutions de sortie vers des logements dans le public ou le privé en mettant en œuvre des dispositifs spécifiques (baux glissants, sous-location, ...)

Dans les FJT de Midi-Pyrénées regroupés à URHAJ³² sur les 3 500 jeunes accueillis annuellement (68% ont entre 18/25 ans), la durée moyenne des séjours est pour 39% de moins d'un mois et pour 38% de 1 à 6 mois en 2008. Les raisons du départ sont à 67% liés à une fin de contrat.

Mais ces solutions restent difficiles d'accès en raison d'une offre qui reste insuffisante. Par ailleurs elles ne correspondent pas toujours aux souhaits d'autonomie des jeunes qui préfèrent une solution individuelle de logement en centre-ville malgré leurs faibles revenus.

Ainsi, 15% des 8 000 jeunes reçus annuellement par la Mission Locale déclarent avoir des difficultés liées au logement. A noter que certains qui vivent dans les quartiers en ZUS sont souvent logés dans la famille, vivent des situations difficiles de cohabitation et souhaitent également disposer d'un logement.

Un groupe de travail, regroupant la CAF 31, le Conseil Général de la Haute-Garonne, l'URHAJ Midi-Pyrénées, le Sicoval et le Grand Toulouse tente de trouver des solutions aux questions relatives au logement des jeunes.

³² Source : Union Régionale Habitat Jeunes (URHAJ) – l'habitat des jeunes en Midi-Pyrénées mai 2009

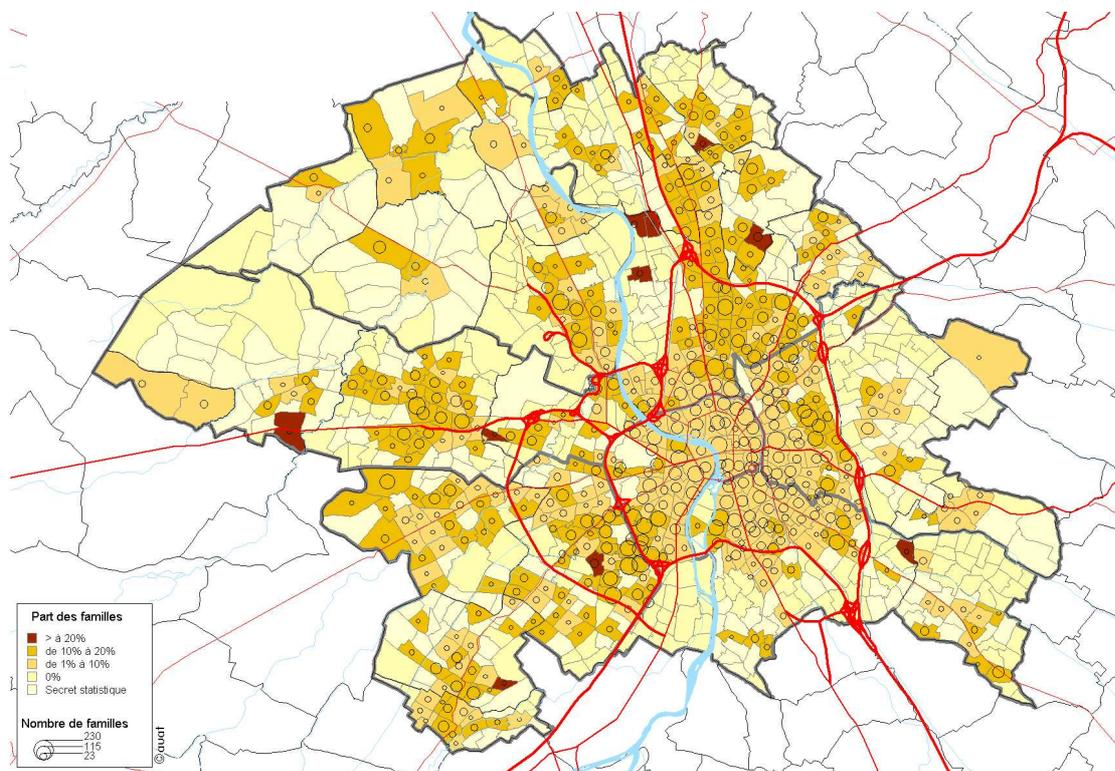
Des familles monoparentales toujours plus nombreuses, avec des conditions de logement souvent plus fragiles

Un phénomène de société

Au niveau national, le nombre de familles monoparentales augmente régulièrement. En 2005, dans les pôles urbains, 24% des familles avec enfant(s) sont monoparentales et en 2009, elles sont 2,5 fois plus nombreuses qu'en 1968. Dans le Grand Toulouse, elles représentent 29% des ménages avec enfants, elles ont augmenté de 19,2% entre 1999 et 2006, contre 16,4% pour l'ensemble des ménages.

Si toutes les familles monoparentales ne sont pas en situation de détresse, la grande majorité d'entre elles le sont tant au niveau financier, matériel que psychique. Ainsi, elles ont des revenus d'activités souvent peu élevés, précaires et intermittents, ils correspondent à des emplois peu qualifiés. Elles habitent dans des logements en situation de sur-occupation, parfois insalubres. Vivant à l'instant présent, elles sont très fragiles au moindre incident de la vie et nécessitent un accompagnement social important.

Part des familles monoparentales en 2007

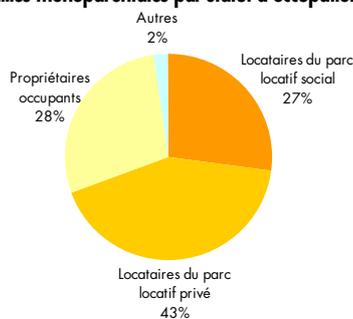


Source : FILOCOM 2007- MEEDDAT d'après DGI

Leurs souhaits d'habitat sont peu en adéquation avec leurs revenus. Comme les autres ménages, elles ont des exigences, bien légitimes de sécurité, de localisation (pas de quartiers sociaux), d'espace, de proximité des transports en commun et des équipements, de prise en charge sociale, Autant d'éléments qui rendent la satisfaction de leur demande encore plus complexe.

Ces faits appellent à réflexion au niveau de la localisation et des prix de location des grands logements sur le territoire du Grand Toulouse. Mais également en terme d'harmonisation des prises en charge sociale des familles.

Familles monoparentales par statut d'occupation en 2007



Source : FILOCOM 2007- MEEDDAT d'après DGI

Des conditions de logement plus difficiles pour les familles monoparentales

Reflets de leurs difficultés d'accès ou maintien dans le logement privé, les familles monoparentales se tournent vers le logement social : elles représentent plus d'une demande sur quatre déposées auprès d'un organisme HLM.

Elles connaissent plus fréquemment des situations de sur-occupation ; c'est ainsi qu'une cinquantaine de familles monoparentales avec plus de 5 enfants sont recensées par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ; des familles sans difficulté de

comportements, mais peu d'offre de logement adapté à la taille de la famille.

Elles subissent également des problèmes d'insalubrité du logement : d'après le PACT, qui recueille environ 500 demandes de logements temporaires par an, 40% sont issues de familles monoparentales, et la moitié nécessite un accompagnement social.

Une aggravation des conditions de logement pour les personnes en situation de précarité, en bout de chaîne

Des blocages des parcours résidentiels pour les ménages en grandes difficultés

Des CHRS sous pression : l'hébergement concerne plusieurs sortes de publics : jeunes, travailleurs pauvres, personnes âgées, S.D.F. Les demandes d'hébergement viennent souvent des personnes isolées, en majorité des hommes seuls, mais d'autres publics sont également en situation de grande fragilité : des familles avec enfants, des femmes victimes de violences conjugales, des femmes enceintes ou avec de très jeunes enfants. Selon l'enquête DRASS/FNARS sur les demandes d'hébergement (oct 2007) : 80% des demandes ont fait l'objet d'une non-admission essentiellement par manque de places disponibles → un besoin d'accueil à proximité des TC, à mieux répartir (solidarité territoriale).

L'accès au logement des personnes hébergées en CHRS et en ALT insertion devient également difficile, l'offre est saturée et les dispositifs d'urgence embouteillés. Pourtant, un tiers des personnes hébergées pourrait accéder immédiatement à un logement autonome. Souvent en bout de course, ces ménages, au travers de la

DALO³³, peuvent saisir le Préfet pour obtenir un lieu de vie décent. En Haute-Garonne sur la période 2008-2009³⁴, 1 796 dossiers ont été examinés, 658 ont été classés prioritaires et 384 relogements effectués ; le nombre de relogements est en diminution sur la dernière période.

Par ailleurs en 2008, il y a eu 1 238 relogements autonomes au titre du PDALPD, dont environ 30% en sortie de centres d'hébergement d'urgence.

³³ Droit au logement opposable – source Préfecture septembre 2009

³⁴ 1er janvier 2008 au 1er oct 2009

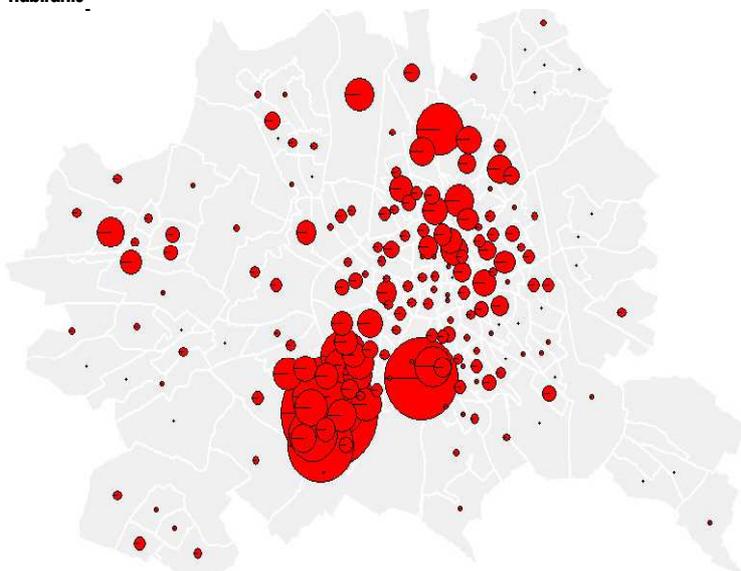
Des bénéficiaires de la CMU-C souvent en bout de parcours résidentiel et captif de leur logement actuel

En 2006, la population relevant de la CMU-C vit à 85% dans la ville de Toulouse soit 39 000 personnes sur les 46 000 bénéficiaires du Grand Toulouse.

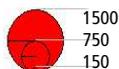
Il s'agit d'une population aux revenus très faibles ; pour bénéficier de la CMU-C, il convient de percevoir le Revenu de Solidarité Active (RSA) et de disposer de ressources inférieures à 587 € euros/mois pour 1 personne ; 881 € euros/mois pour 2 personnes ... (valeur 2006).

Ces personnes vivent majoritairement dans les quartiers du Grand Mirail, mais également dans certains quartiers du centre et des faubourgs, Minimes, Marengo, la Roseraie, Matabiau, Croix Daurade ... Secteurs où se trouvent, outre des cités de logements sociaux, des copropriétés des années soixante.

Distribution des bénéficiaires de la CMU-C sur le Grand Toulouse ventilation par quartiers pour les communes de plus de 10 000 habitants



Nombre de personnes
bénéficiant de la Cmu C
par Iris des communes de plus de 10000
habitants



Source : Insee/Cpam 2006

A noter, des poches de grande précarité à Colomiers (dans certains quartiers comme La Crabe/Lautarets à Colomiers où l'on trouve des niveaux de grande précarité 2 à 4 fois supérieur à la moyenne du Grand Toulouse), Blagnac, Cugnaux du fait de leur parc social, et la quasi absence de ces populations dans les villes de banlieue, au nord ouest et au sud est du territoire du Grand Toulouse.

34% des bénéficiaires du Grand Toulouse ont moins de 18 ans et 9% de 50 à 60 ans et 18% des jeunes de moins de 18 ans du Grand Toulouse, couverts par l'assurance maladie, bénéficient de la CMU-C³⁵.

Un besoin d'accompagnement social repéré par les acteurs

Le besoin d'un accompagnement social est partagé entre de nombreux acteurs. Les collectivités locales sont sollicitées, souvent dans l'urgence. Les réponses sont inégales selon l'organisation communale et ses moyens.

³⁵ Source : INSEE/Cpam 2006

Des déséquilibres sociaux et territoriaux qui perdurent : un territoire entre mixité et spécialisation

Revenus : un territoire socialement fragmenté

Une diversité de revenus au centre de Toulouse

Le centre et le péri-centre de la rive droite de Toulouse, les abords du Canal à l'est, le nord de Toulouse et certains faubourgs de l'est et du sud-est, forment des zones de mélange de catégories de revenus. Un double mouvement d'embourgeoisement et de précarisation se développe sur le cœur de ville. La diversité est plus ténue sur la rive gauche, mais essentiellement du fait d'une forte sur-représentation des bas revenus. En banlieue, la diversité est plus forte à l'ouest (Colomiers, Blagnac, Tournefeuille (centre), Cugnaux. Quelques quartiers mixtes ressortent à l'Est (Catala à Saint-Orens).

Des revenus faibles localisés sur la rive gauche

Les revenus faibles sont localisés surtout sur la rive Gauche, dans le Grand Mirail, mais aussi dans les faubourgs de Toulouse (Purpan-Ancely, et Flambère, la Céprière,

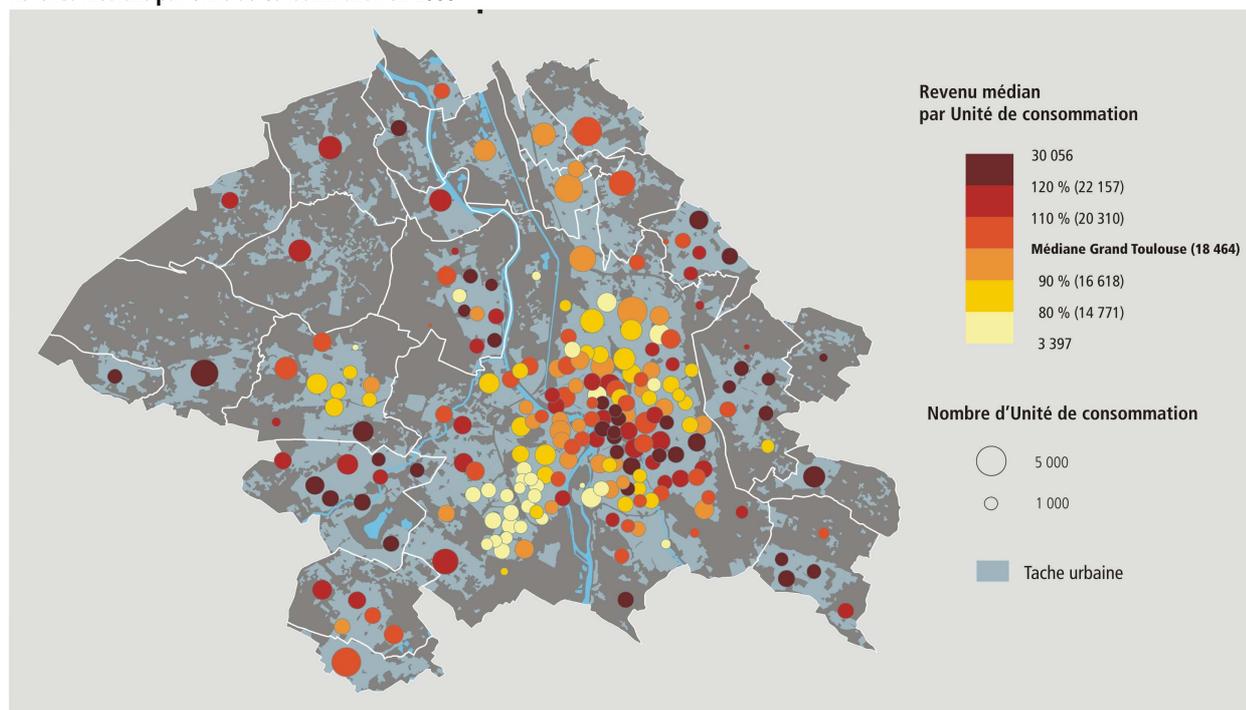
Casselardit ...). En banlieue, on les retrouve dans certains quartiers de Colomiers, et, dans une moindre mesure, de Blagnac (Ritouret et Grand Noble).

Une banlieue plus aisée, avec une diversité plus grande à l'Ouest

Les revenus sont plus élevés dans des quartiers du centre-ville (Carme, Ozenne, Saint-Etienne, ...), mais aussi dans la banlieue Est. A l'ouest, les zones à hauts revenus dessinent un grand axe de Lardenne à Tournefeuille, Pibrac, Brax vers Plaisance du Touch, intégrant quelques quartiers de Colomiers (Cabirol)

Les regroupements géographiques de catégories sociales homogènes interpellent sur la logique à l'œuvre des « gated communities » et sur la capacité collective à faire tenir ensemble des groupes différents, à créer des lieux, des moments de rencontre entre différents groupes sociaux.

Revenus médians par Unité de Consommation en 2006



Sources : INSEE – DGI, 2006

Répartition générationnelle, un peuplement spécialisé par territoire, avec des modes de vie qui s'entrecroisent

A chaque génération son quartier, sa commune

Le territoire du Grand Toulouse laisse apparaître des zones de sur-représentation de certaines catégories d'âge³⁶.

« Ainsi les jeunes enfants sont significativement plus nombreux dans certains quartiers de Toulouse, à l'ouest (Saint-Martin-du-Touch - Fleurance, Lardenne - Capelle), au sud-ouest, bien au-delà des quartiers d'habitat social du Mirail, au nord (Izards, Ginestous, Borderouge...), ou, plus modérément, au sud (Empalot). En banlieue, les communes de l'ouest ressortent (nouveaux quartiers de Tournefeuille, Colomiers - Perget et Colomiers - En Jacca,..), ainsi que les quartiers de Lasbordes à Balma et de Malbou à l'Union.

En revanche, les plus âgés (75 ans et plus, en dehors des personnes hébergées en maisons de retraite) sont surreprésentés à Toulouse, notamment dans un large croissant à l'est, allant des Minimes à Ranguieu-Saouzelong et intégrant une grande partie du centre de Toulouse. En banlieue, c'est le cas à L'Union, ainsi que dans les centres anciens de Balma, Blagnac, Colomiers [...].

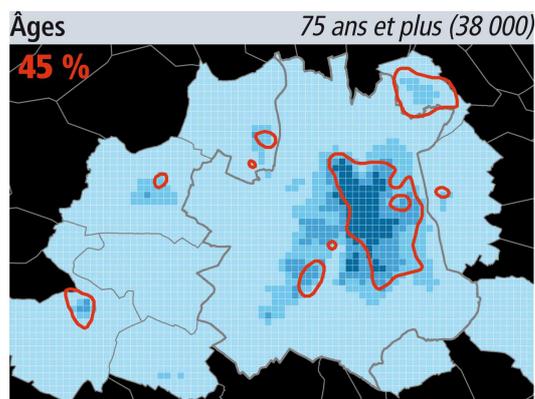
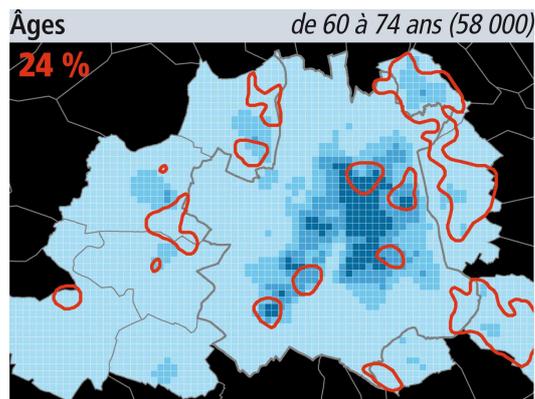
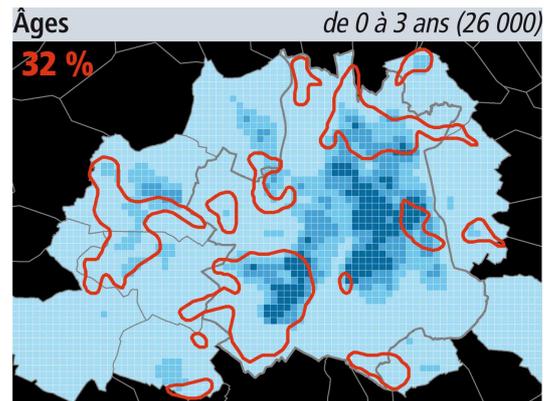
Les jeunes retraités ne se concentrent pas exactement dans les mêmes quartiers : les zones de surreprésentation des 60 à 74 ans se situent surtout en banlieue, à l'Union et Saint-Orens, ainsi que dans les centres urbains de Blagnac et Colomiers [...]. Quelques zones apparaissent dans Toulouse, au Mirail et à Bagatelle et plus ponctuellement au Pont-des-Demoiselles, à Soupetard et à Bonnefoy.

En fait, les personnes très âgées se concentrent davantage sur le territoire que les autres groupes d'âges (45% d'entre elles vivent dans les zones de sur-représentation,

Pour lire les cartes :

-  zone de surreprésentation de la population étudiée
-  densité de la population étudiée
- chaque couleur regroupe un quart de la population étudiée

contre 32% pour les enfants et 24% pour les 60 à 74 ans). Dans l'ensemble, les signes d'une cohabitation entre groupes d'âges différents sont plutôt faibles, sauf au Mirail : dans ce quartier, les enfants et les personnes de plus de 60 ans sont en sur-représentation. »

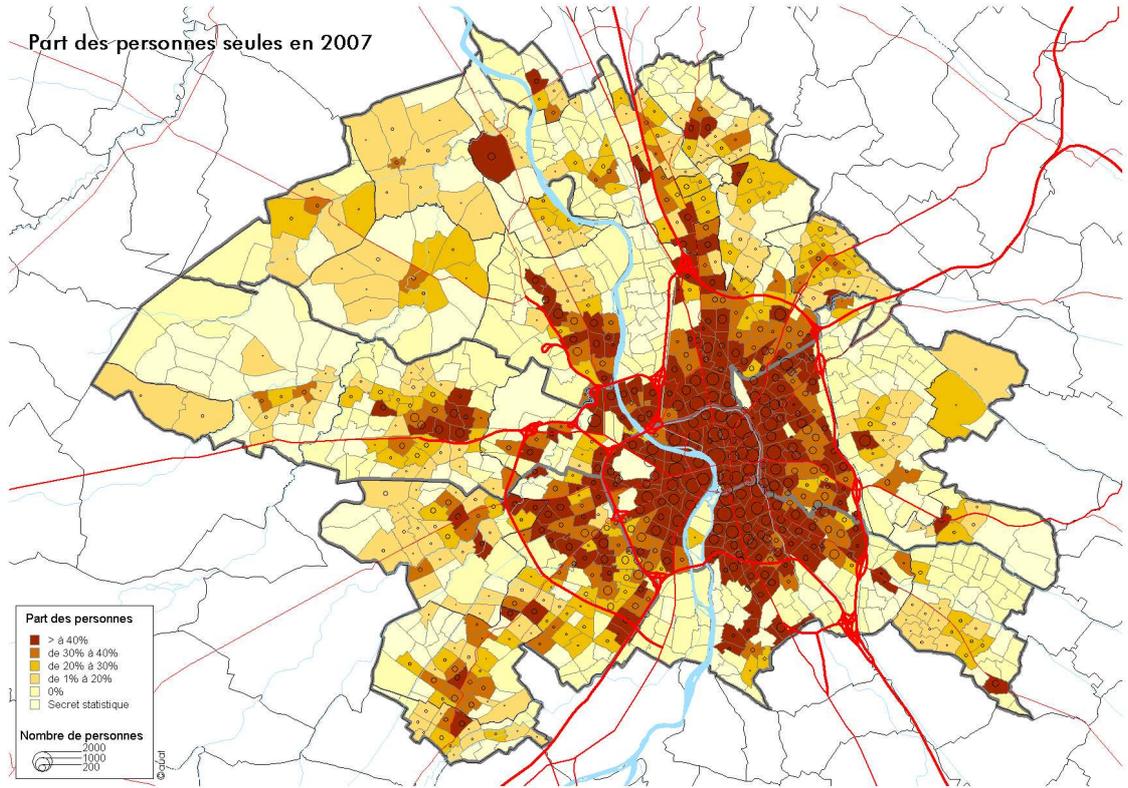


Note de lecture : 32 % des 0 à 3 ans habitent dans les zones de surreprésentation

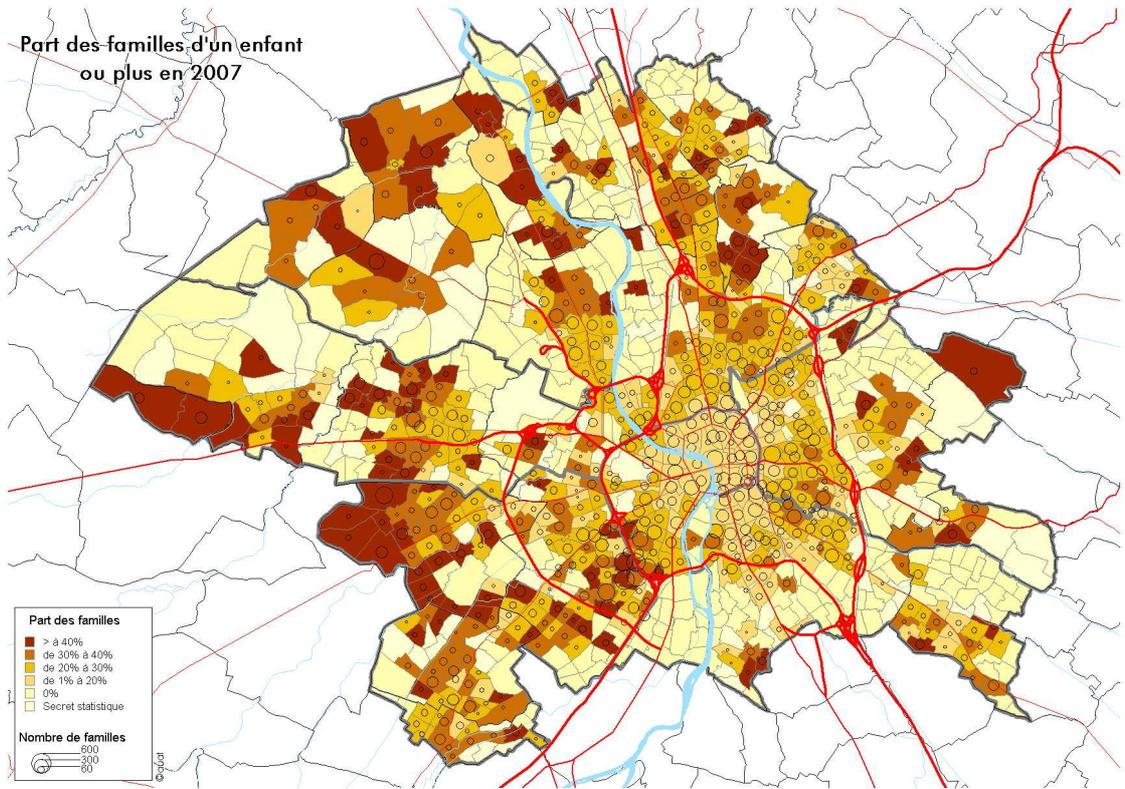
³⁶ cette analyse est issue du Perspectives Villes « Les signes de la diversité toulousaine, publié par l'INSEE et l'auat en novembre 2008

Familles en banlieue, personnes seules à Toulouse

Part des personnes seules en 2007



Part des familles d'un enfant
ou plus en 2007



Source : FILOCOM 2007- MEEDDAT d'après DGI

Des modes de vie qui s'entrecroisent, notamment au centre-ville

L'étude Synthèse urbaine, publiée par l'INSEE et l'auat en 2008, montre que «les modes de vie évoluent au cours de la vie et influent sur les parcours résidentiels. Si Toulouse accueille une grande part de personnes seules, alors que les familles avec enfants résident plutôt en banlieue, une observation fine met en lumière une certaine cohabitation entre les différentes catégories de ménages.

Les étudiants vivent surtout au centre-ville de Toulouse et dans les faubourgs sud-est jusqu'à Ramonville-Saint-Agne et, à l'ouest, de Saint-Cyprien au Mirail. Les personnes âgées vivant seules se retrouvent avec les étudiants en centre-ville. Elles sont également très présentes dans les faubourgs nord et est, ainsi que dans certains quartiers d'habitat social. Quelques quartiers de banlieue ressortent aussi à Colomiers, Blagnac, Plaisance-du-Touch, Cugnaux... Les familles monoparentales habitent dans les quartiers d'habitat social (La Faourette, Empalot,...) et dans les faubourgs, dont ceux proches du centre, et dans les communes de l'ouest (Colomiers).

Les zones de sur-représentation des étudiants (hors cités universitaires) dessinent une grande diagonale de Purpan à Ramonville-Saint-Agne, passant par le centre historique et Rangueil, quartiers proches de deux universités. En revanche, sur la rive gauche, il n'y a pas de surreprésentation des étudiants dans les quartiers limitrophes de l'université du Mirail.

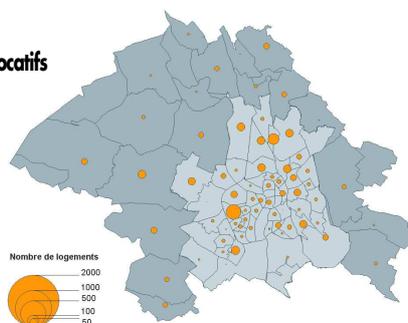
La sur-représentation des personnes seules âgées de plus de 75 ans recoupe celle des étudiants au centre de Toulouse et dans les faubourgs proches (Saint-Cyprien, Bonnefoy, Marengo-Jolimont), ainsi qu'au sud-est (Le Busca, Saouzelong - Rangueil). Par contre, des zones très spécifiques apparaissent : les faubourgs nord (Minimes) et est (Guilhemery...), la rive gauche (abords de l'avenue de Muret, cités de La Faourette et de Papus) ou, en banlieue, les centres de Colomiers, Blagnac et Plaisance-du-Touch.

Les familles monoparentales sont sur-représentées dans des espaces moins centraux et plus épars, dans les faubourgs (Soupetard - Cité-de-l'Hers, Saint-Simon..) et dans certaines cités d'habitat social (Bagatelle, Empalot à Toulouse, Lasbordes à Balma...), mais pas dans toutes : ainsi, Le Mirail n'est pas concerné. On les retrouve aussi dans les opérations récentes réalisées à Toulouse (Borderouge) ou dans des quartiers mixtes de banlieue (Colomiers, Grand-Noble à Blagnac, Marnac à Ramonville-Saint-Agne...) ».

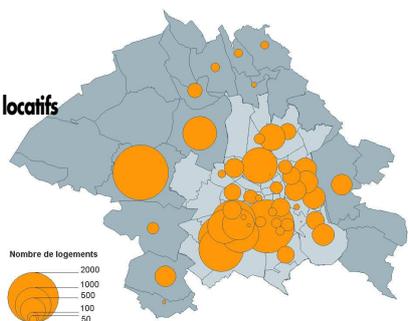
Un parc locatif social insuffisant, inégalement réparti, malgré un redéploiement récent

Répartition du parc locatif social du Grand Toulouse par gamme au 1^{er} janvier 2008

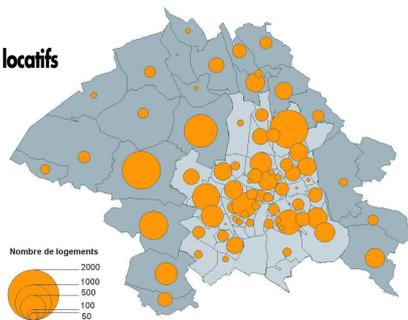
1 800 logements locatifs très sociaux



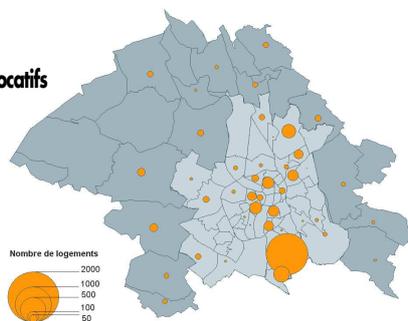
23 000 logements locatifs ordinaires anciens



16 600 logements locatifs ordinaires récents



3 400 logements locatifs intermédiaires



Sources : EPLS au 1^{er} janvier 2008 – MEEDDAT – SoeS / DREAL Midi Pyrénées

Un parc locatif social insuffisant

Sur le Grand Toulouse, le parc locatif géré par les bailleurs sociaux compte 45 565 logements au 1^{er} janvier 2008, soit un peu moins de 15% des résidences principales.

Toulouse concentre 75% des logements locatifs sociaux du territoire, soit 33 800 logements (15% des résidences principales). Viennent ensuite les communes de Colomiers et Blagnac qui dépassent le seuil des 20% (avec respectivement 4 000 et 2 000 logements locatifs sociaux).

Un parc inégalement réparti

Il est concentré sur Toulouse et l'ouest toulousain, la répartition géographique entre quartiers est inégale, et cinq bailleurs sociaux, parmi les 15 présents sur le territoire du Grand Toulouse, gèrent 83% du parc social.

Des gammes³⁷ de logements locatifs sociaux inégales au sein du Grand Toulouse

L'essentiel de l'offre très sociale se situe sur Toulouse : 80% des logements très sociaux du Grand Toulouse. L'essentiel de l'offre de logements ordinaires anciens est regroupé sur 3 communes : Toulouse (particulièrement sur le Grand Mirail), Colomiers et Blagnac. L'ordinaire récent est réparti sur presque l'ensemble des communes du Grand Toulouse sous l'effet du redéploiement du parc social (effet PLH). Le logement intermédiaire est majoritairement situé sur la ville centre (à 88%).

³⁷ Analyse faite à partir d'un regroupement de financements sur la base des niveaux de loyers :

Très social : PLA ts, PLAi ; loyer < à 5 €/m² au 1^{er} janv. 2008

Ordinaire ancien : HLMO, ILM, ILN ... loyer < à 4 euros/m²

Ordinaire récent : PLA, PLUS ; loyer d'environ 5 euros/m²

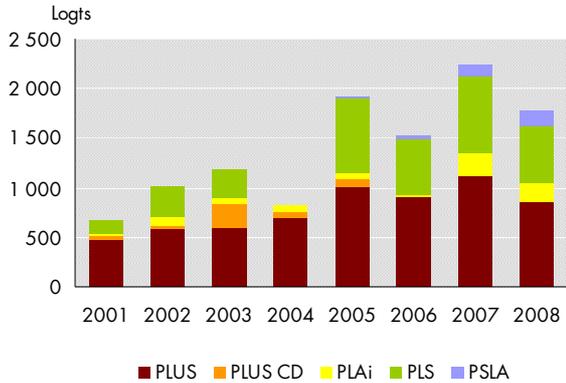
Intermédiaire : PLS bailleurs sociaux, PLI ; loyer compris entre 7 et 8 euros/m²

les autres financements (fonds propres ...) ne sont pas cartographiés

Un renforcement de l'offre locative sociale

Une progression des financements de logements sociaux est engagée depuis 2000 par le Grand Toulouse.

Evolution des financements PLUS - PLAi - PLS sur le Grand Toulouse (avec ANRU)



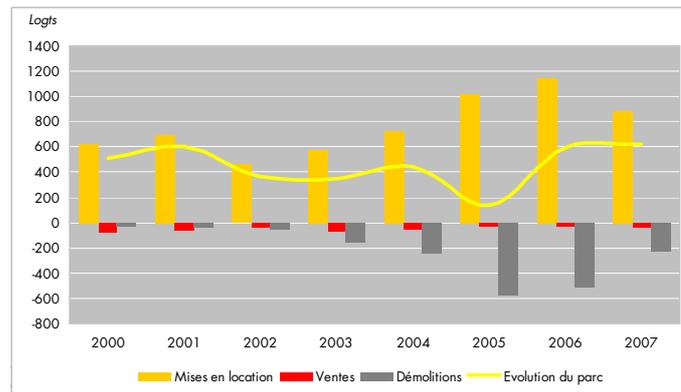
Sources : DDEA 31 - Grand Toulouse

Une croissance de l'offre locative sociale encore faible

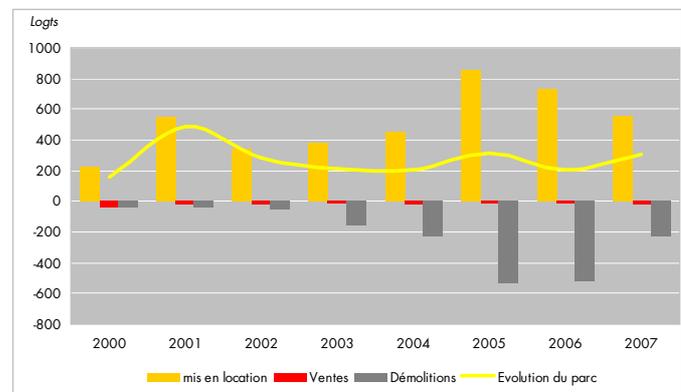
La croissance du parc social public reste encore faible au regard des efforts de financements engagés par le Grand Toulouse depuis 2000. Il faut au mieux deux à trois ans pour passer du financement à la livraison de l'opération (recours des tiers, appel d'offres infructueux, ...), parfois plus : le GDHLM estime qu'il faut 46 mois en moyenne pour livrer une nouvelle opération.

Plus récemment, en 2009, l'implication du Grand Toulouse a facilité le rachat de 986 logements en VEFA aux promoteurs dans le cadre du Plan de Relance : 575 logements dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale et 411 logements ANRU. Cette nouvelle offre permet d'accélérer la reconstitution du parc HLM du GPV. Un effort particulier a été mené en faveur du logement très social, avec l'intégration de 30% de PLAi « Ressources » dans ces VEFA.

Evolution du parc locatif social sur le Grand Toulouse



Evolution du parc locatif social sur Toulouse



Sources : EPLS au 1er janvier 2007 - MEEDDAT - DAEI - SES / DREAL / auat ; DDEA 31

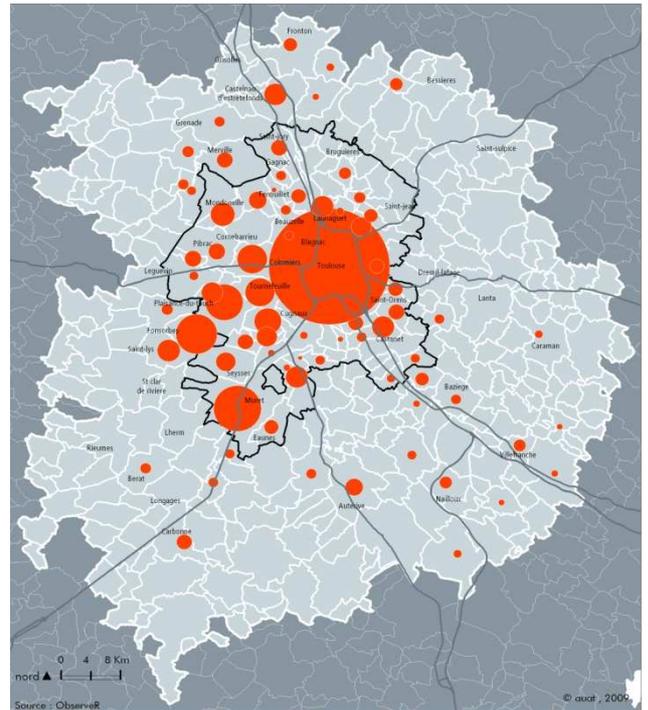
Un redéploiement géographique de l'offre

Une nouvelle répartition géographique de l'offre s'engage progressivement avec un redéploiement au delà de la ville centre.

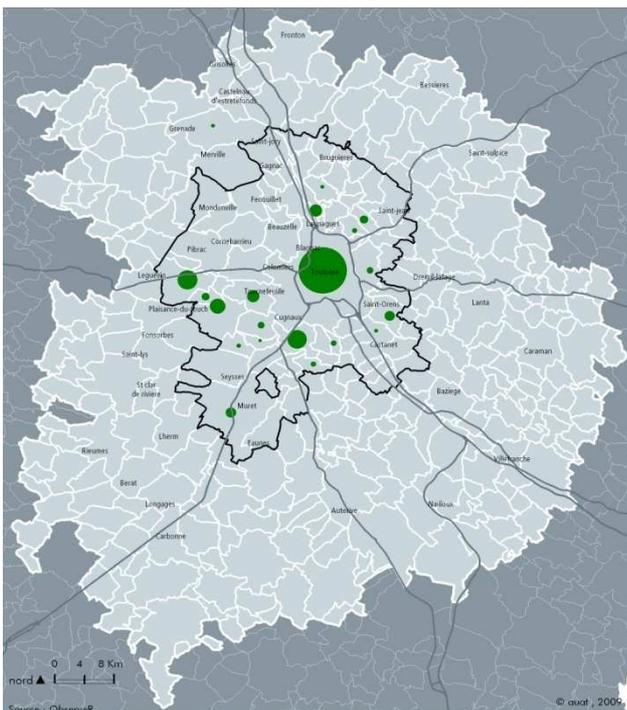
111 PLAI livrés de 2002 à 2008 sur le Grand Toulouse



3031 PLUS livrés de 2002 à 2008 sur le Grand Toulouse



429 PLS livrés de 2002 à 2008 sur le Grand Toulouse



Source : Observ'ER

L'application de la loi SRU

19 des 25 communes du Grand Toulouse sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Et pour 7 d'entre elles, Aussonne, Castelginest, Cornebarrieu, Pibrac, Quint-Fonsegrives, L'Union et Villeneuve, le logement social représente moins de 10% des résidences principales.

Le dernier bilan triennal réalisé par l'Etat fait apparaître un nombre important de communes qui ont atteint ou dépassé leur objectif triennal. En revanche, Castelginest, Fenouillet, L'Union et Quint-Fonsegrives ont fait l'objet d'un constat de carence. Pour la prochaine période triennale (2008-2010), un objectif de rattrapage est défini à hauteur de 15% des logements manquants. Pour l'ensemble des communes concernées, il est de l'ordre de 1461 logements locatifs à réaliser en trois ans, soit un objectif annuel d'environ 487 logements locatifs sociaux sur le Grand Toulouse.

Les communes soumises aux obligations de la loi SRU

Grand Toulouse			SRU / Art 55 CALCULS DEFINITIFS 2009					
Communes > 3500 hbts	Intercommunalité	PLH adopté	Population de la commune (RGP99)	RP 2008 DGUHC/DGI	20 % des Résidences Principales	Logements sociaux au 1er Janvier 2008	Taux de logts sociaux	Nombre total de logts à réaliser
Aucamville	CUGT	OUI	5 533	3 530	706	404	11,44%	302
Aussonne	CUGT	OUI	4 220	2 169	433	184	8,48%	249
Balma	CUGT	OUI	11 944	5 496	1 099	782	14,23%	317
Beauzelle	CUGT	OUI	5 376	2 002	400	248	12,39%	152
Blagnac	CUGT	OUI	20 586	9 543	1 908	2 369	24,82%	
Castelginest* (DSU)	CUGT	OUI	7 735	3 666	733	351	9,57%	382
Colomiers (DSU)	CUGT	OUI	28 538	13 580	2 716	4 012	29,54%	
Cornebarrieu	CUGT	OUI	4 694	2 004	400	155	7,73%	245
Cugnaux (DSU)	CUGT	OUI	12 997	6 788	1 357	1 031	15,19%	326
Fenouillet*	CUGT	OUI	4 028	2 094	418	297	14,18%	121
Launaguet	CUGT	OUI	5 086	2 629	525	296	11,26%	229
Pibrac	CUGT	OUI	7 440	2 917	583	277	9,50%	306
Quint-Fonsegrives*	CUGT	OUI	4 478	1 911	382	109	5,70%	273
Saint-Alban	CUGT	OUI	5 186	2 254	450	258	11,45%	192
Saint-Orens-de-Gameville	CUGT	OUI	10 991	4 519	903	462	10,22%	441
Toulouse (DSU)	CUGT	OUI	390 350	222 457	44 491	40 116	18,03%	4 375
Tournefeuille (DSU)	CUGT	OUI	22 758	10 095	2 019	1 096	10,86%	923
L'Union*	CUGT	OUI	12 141	5 187	1 037	178	3,43%	859
Villeneuve-Tolosane	CUGT	OUI	8 252	3 450	690	337	9,77%	353
			572 333	306 291	61 250	52 962	17,29%	10 045

Communes < 3500 hbts							
Brax	CUGT	OUI		819	163	19	2,32%
Fonbeauzard	CUGT	OUI		1 206	241	57	4,73%
Gagnac-sur-Garonne	CUGT	OUI		1 184	236	33	2,79%
Mondonville	CUGT	OUI		1 319	263	32	2,43%
Pin-Balma	CUGT	OUI		303	60	0	0,00%
Seilh	CUGT	OUI		1 202	240	4	0,33%
			0	6 033	1 203	145	2,40%
Totaux			572 333	312 324	62 453	53 107	17,00%

Le taux de logement social ligne par ligne traduit le rapport du nombre de logements sociaux au 1er janvier 2008 sur le nombre de RP en 2008.

1 commune, Tournefeuille, dont le prélèvement (2836,57€) n'est pas effectué car inférieur à 3 811,23 €

3 communes (Aucamville, Balma, Villeneuve-Tolosane) dont les dépenses déductibles sont excédentaires

2 communes (Blagnac et Colomiers) dont le taux de logements sociaux >20%

2 communes (Cugnaux et Toulouse) avec DSU et taux de logements sociaux >15%

*4 communes en situation de carence pour lesquelles les taux ont été majorés

Source : DREAL

GPV entre relégation et renouvellement

Des quartiers populaires, qui concentrent les populations fragilisées

Les grands quartiers d'habitat social construits dans les années 60/70 regroupent aujourd'hui une majorité de ménages pauvres ou à petits revenus. Ainsi, les bénéficiaires de la CMUC habitent plutôt dans les zones urbaines sensibles de la Reynerie, de Bellefontaine, d'Empalot et des Izards ; de même pour les chômeurs de longue durée (dans une moindre mesure). Egalement présente dans le centre-ville et les faubourgs toulousains, la précarité se concentre avant tout dans les quartiers d'habitat social, entre trajectoires sociales choisies et sentiments d'assignation à résidence. Elle y touche autant le parc social que les copropriétés dégradées.

Un programme de rénovation urbaine initié en 2000

Initié début 2000, le Grand Projet de Ville (GPV) a vu son projet amplifié par la catastrophe d'AZF. Un programme de rénovation urbaine est mis en œuvre au travers de trois projets qui font l'objet de conventions signées en 2007 :

- Reynerie-Bellefontaine : restructuration de la place Abbal, de la rue de Kiev, engagement de Plans de Sauvegarde sur les copropriétés dégradées...
- Bagatelle - La Faourette – Papus – Tabar – Bordelongue : requalification le long du périphérique, ouverture du quartier prolongement de la rue du Lot, ...
- Empalot : élargissement du périmètre du projet de Niel à la Garonne, aménagement d'une nouvelle centralité ...

Au total, ce programme prévoit désormais la démolition de 2 216 logements, en augmentation de 108 logements à démolir par rapport au nombre de logements prévus dans la convention initiale. Et la production de 3 351 logements (+ 146 logements par rapport à la convention initiale). Un objectif de reconstitution de l'offre est prévu à hauteur de 3 logements construits pour 2 démolis.

Le programme de reconstruction vise à diversifier l'offre de logements : 2 314

logements locatifs sociaux, 93 en accession sociale, 476 logements intermédiaires de la Foncière Logement et 468 logements privés.

Une reconstitution retardée de l'offre de logements

Le bilan partenarial établi en juillet 2009 montre un retard de 57% des démolitions de logements sociaux, aucun engagement de démolition sur le parc privé et une création de logements sociaux de 18% par rapport au prévisionnel. En nombre de logements, 349 logements ont été reconstruits pour 1 051 démolis.

Les difficultés de reconstitution de l'offre sont liées à la tension générale du marché immobilier, l'absence de politique foncière active (insuffisance des aides à la surcharge foncière et de la programmation de logements sociaux dans les programmes neufs au regard des ambitions poursuivies), l'insuffisance de la production en ZAC.

La reconstitution de l'offre sociale ne s'est pas effectuée au rythme souhaité, même si le dispositif du Plan de Relance a permis d'améliorer ce bilan.

Le bilan partenarial attire l'attention sur la nécessité de reconstruire des grands logements locatifs sociaux, à loyers bas en remplacement des démolitions.

Un bilan inégal du relogement

Il confirme les difficultés de relogement des familles hors ZUS. Les ménages ont été relogés essentiellement sur la commune de Toulouse (91%), et pour moitié sur le site d'origine. 59% des ménages ont été relogés en ZUS.

Si le relogement a été l'occasion d'une meilleure adaptation du logement à la composition du ménage, dans plus de la moitié des cas, il s'est traduit par une augmentation du taux d'effort et plus de 19% des ménages ont un taux d'effort supérieur à 30% après relogement.

Face à la contrainte et souvent au traumatisme du relogement, la nécessité d'une plus grande concertation et d'un accompagnement social est pointée.

Une concentration du parc potentiellement indigne sur Toulouse, autour du Canal du Midi et de la voie SNCF

Si le parc privé (230 000 logements en 2007) est majoritairement jeune³⁸, une partie joue un rôle social de fait et loge des ménages aux revenus modestes, parfois dans des conditions d'occupation médiocre voire indignes.

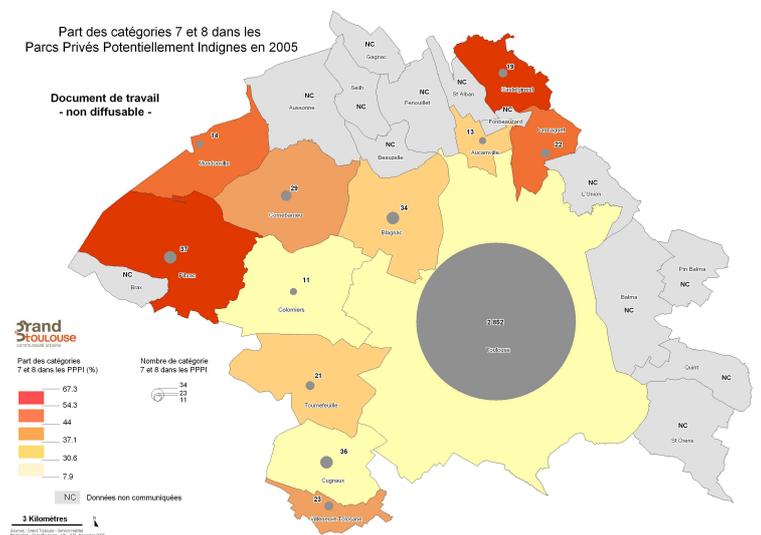
En 2005, on recensait 7 à 8 000 logements locatifs privés sans confort³⁹ et 8 à 9 000 logements pour les propriétaires occupants. Les deux tiers sont situés sur Toulouse et jusqu'à 85% du locatif privé inconfortables. Concernant les propriétaires occupants, plus de 15 000 ménages pourraient bénéficier des aides de l'ANAH pour améliorer leur logement, dont près de 9 000 des aides très sociales en raison de leurs faibles revenus.

Le parc privé potentiellement indigne estimé en 2005 à environ 15 000 logements⁴⁰, se situe essentiellement à Toulouse (93%), où le centre ancien et les faubourgs sont importants. Les logements insalubres sont d'ailleurs concentrés autour du Canal du Midi et de la voie ferrée. Les logements les plus dégradés⁴¹, occupés par les ménages les plus modestes⁴², représentent plus de 3 000 logements, dont 90% à Toulouse. Le parc potentiellement indigne concernerait 28 000 habitants dont 75% seraient locataires du parc privé.

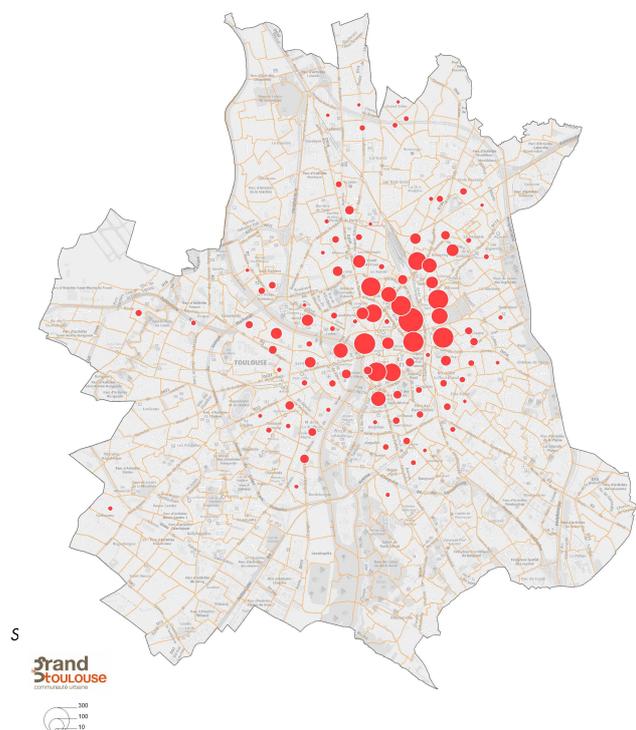
Des actions publiques sont engagées : OPAH Grand Centre de Toulouse et PIG plan de Cohésion Sociale de la communauté urbaine du Grand Toulouse. Ces dispositifs arrivent à échéance en 2010.

Un dossier de candidature au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés a été déposé par la Ville de Toulouse en juillet 2009.

Part des catégories 7 et 8 dans les Parcs Privés Potentiellement Indignes en 2005



Les logements insalubres sur Toulouse



Sources : Grand Toulouse - FILOCOM 2005

³⁸ Environ la moitié du parc privé a été construit après 1975

³⁹ Avec au moins 1 élément de confort manquant

⁴⁰ Il s'agit essentiellement d'un indicateur d'alerte, souvent surestimé en volume en raison d'un retard d'actualisation des sources fiscales

⁴¹ Catégorie 7 et

⁴² Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

Une montée des exigences environnementales : l'amélioration énergétique du parc existant

Une progression des attentes en lien avec le Grenelle de l'Environnement

Réduire les émissions de GES⁴³ pour atténuer le changement climatique.

Le bâtiment représente 23% des émissions de GES nationales en 2004. L'objectif est de diviser par 4 les émissions de GES d'ici 2050 (accord de Kyoto).

Le réchauffement devrait se traduire notamment par des périodes de canicules plus longues et plus fréquentes : de 25 à 35 jours de canicules par an à Toulouse, contre 3 à 5 actuellement à Toulouse.

L'épuisement des ressources

La production énergétique provient à 80% des ressources fossiles qui sont en train d'atteindre leur pic de production. La réduction des besoins énergétiques et le développement d'énergies alternatives, renouvelables constituent la seule alternative durable.

La consommation d'eau a été multipliée et l'eau représente environ 5% des coûts de fonctionnement d'un bâtiment). La gestion de l'eau permet de réaliser facilement entre 15% et 40% d'économie, de façon peu coûteuse.

Le Grenelle de l'Environnement

L'objectif du Grenelle est de réduire de 38% les consommations énergétiques des logements d'ici 2020. Les objectifs portent à la fois sur la production neuve et sur le parc existant.

Pour le neuf, est prévu le passage au BBC⁴⁴ à partir de 2012, soit un niveau de performance énergétique équivalente à 50 kWh/m²/an.

Pour l'existant, le mouvement HLM s'est engagé à rénover, d'ici 2020, les 800 000 logements les moins performants sur le plan énergétique ; c'est à dire ceux qui consomment plus de 230 kWh/m²/an d'énergie primaire, correspondant aux classes DPE⁴⁵ E, F, G, afin d'atteindre une consommation d'énergie de 100 kWh/m²/an. L'objectif est d'engager cette rénovation énergétique dès 2009 et 2010, avec un objectif national de 100 000 logements. Des leviers financiers sont mis en place par l'Etat : éco prêt logement social, éco prêt réhabilitation logements énergivores, participation des locataires, dégrèvement TFPB, exonération de la TVA sur le foncier.

⁴³ Gaz à effet de serre

⁴⁴ Le label BBC est issu de la norme technique RT2005 pour incarner la construction Basse Consommation minimale à partir de 2012

⁴⁵ La notion de diagnostic de performance énergétique (DPE) des bâtiments est issue de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments n°2002/91 parue en janvier 2003 qui vise à donner un cadre européen aux politiques nationales de réduction des consommations d'énergie des bâtiments existants et à construire, dans la perspective de la mise en œuvre du protocole de Kyoto.

Une priorité pour le logement social : la maîtrise et la réduction des charges

L'énergie, priorité pour un habitat social durable

Le parc social, bien qu'assez récent, comporte une majorité de logements construits avant toute réglementation thermique.

Au niveau régional, selon l'analyse des performances énergétiques, le parc HLM est composée majoritairement de logements classés D (67%) contre 21% au niveau national, et dans une moindre part de logements E, F, G (20% contre 40% au niveau national). A noter que la majorité du parc (53%) présente une consommation supérieure à 200 kWh/m²/an.

Sur le département, la part des logements locatifs sociaux de classe E, F, G, est estimée à environ 15% et, comme au niveau régional, la plus grande partie du parc (30% des logements) est dans la classe D.

Sur le Grand Toulouse, le nombre de logements sur lesquels il faudrait engager une réhabilitation thermique d'ici 2020 est estimé à environ 7 à 9 000 logements de classe E, F, G (sur la base d'un ratio de 15% à 20% du parc).

Le coût de la rénovation thermique est très variable selon le type de travaux entrepris : il faut compter en moyenne 15 à 20 000 € par logement, sachant que les architectes estiment plutôt le coût à 30 000 €/logement pour intervenir sur l'isolation de la façade, les parties communes et la sécurité.

L'enjeu posé est la capacité à augmenter le rythme et les performances des interventions, d'autant qu'il sera difficile pour les organismes, déjà engagés dans l'effort de construction et dans le renouvellement urbain, de mener simultanément toutes ces tâches.

Les régions aident très souvent les organismes dans leurs efforts. Une dynamique régionale s'engage, sur laquelle le mouvement HLM pourra s'appuyer. Par ailleurs, le FEDER (Fond Européen de Développement Régional) a étendu son action aux investissements en matière de performance énergétique et d'énergie renouvelables réalisées de 2009 à 2013

dans les logements existants. Une enveloppe financière permet de compléter les plans de financement des organismes.

les autres leviers pour mettre en oeuvre un développement durable

D'autres leviers sont mobilisables pour améliorer la maîtrise et la réduction des charges : la gestion de l'eau (récupération des eaux pluviales), l'entretien et la maintenance... Et souvent moins coûteux qu'une intervention de rénovation thermique classique...

Il est nécessaire d'engager dès maintenant des réflexions sur les avantages et inconvénients des différents types d'interventions, sur les matériaux et la santé, Ces questions pourraient être élargies à la construction, notamment en terme d'insertion urbaine. La capitalisation des avancées est également un enjeu (ex : autour des procédés constructifs nouveaux).

Par ailleurs, l'habitant est au centre de la maîtrise des coûts : la façon dont il utilise son logement permet de réduire significativement, ou non, la consommation d'énergie. D'où des actions à programmer en direction des utilisateurs : concertation, information des locataires (utilisation du logement, réduction et gestion des déchets... Les collectivités sont également attendues à ce titre.

La précarité énergétique, un enjeu majeur pour le logement social

C'est la « situation dans laquelle se trouve un ménage lorsqu'il doit consacrer plus de 10% de ses revenus (y compris allocations et aides) pour chauffer correctement son logement ». Compte tenu du profil extrêmement précarisé d'une grande partie des locataires du parc HLM, des répercussions économiques et sociales sont prévisibles : risque d'exclusion, enjeu de santé publique ...

Parc privé ancien : traiter en priorité les « passoires thermiques »

Une intégration plus compliquée du développement durable dans le parc privé ancien

Il s'agit de traiter en priorité les « passoires thermiques » c'est à dire les 15% de logements en étiquette G, construits majoritairement avant 1975. L'action de l'Anah va se concentrer sur les ménages relevant de la précarité énergétique, c'est-à-dire les publics les plus modestes habitant dans les logements les plus énergivores.

A ce jour, il n'existe pas d'obligation de réhabilitation des logements les plus énergivores, mais la généralisation du DPE, peut sensibiliser et avoir un effet incitatif auprès des propriétaires.

Un enjeu local sur les copropriétés des années 60

Localement, l'enjeu se situe surtout sur les copropriétés des années 60, construites avant toute réglementation thermique, d'autant que ce parc est particulièrement présent dans le Grand Toulouse. La difficulté réside essentiellement dans le temps long d'adhésion des propriétaires au projet.

Les copropriétés anciennes font l'objet de plusieurs actions publiques, sans ciblage exclusif sur l'amélioration énergétique : des Plans de Sauvegarde sur les plus dégradées, un suivi pré-opérationnel sur d'autres, un observatoire des copropriétés.

Les leviers à l'échelle nationale

Face aux nouvelles exigences de performance énergétique, l'Anah a adapté ses régimes d'aide à partir du 1er janvier 2009, pour les gros travaux en créant de nouvelles incitations (éco-prime Anah) subordonnées à une forte réduction de la consommation d'énergie. Les éco-primes de l'Anah sont des aides ciblées pour les publics les plus modestes.

Deux éco-primes Anah sont créées : en contrepartie de travaux portant sur la performance thermique globale des logements, des primes sont accordées aux propriétaires :

- Une éco-prime de 1.000 € pour les Propriétaires Occupants très sociaux. La prime est accordée lorsque les travaux permettent une réduction de la consommation conventionnelle d'énergie de plus de 30%. Près de 7 000 logements sont ciblés.
- Une éco-prime de 2.000 € pour les bailleurs qui entreprennent des travaux permettant de maîtriser les loyers et les charges de leurs locataires (les conditions seront précisées localement). 6 000 logements seraient concernés. Cette éco-prime est réservée aux logements conventionnés.

Une éco conditionnalité des aides sera parallèlement mise en œuvre. Pour les dossiers importants, (plus de 25 000 € par logement), les aides de l'Anah ne pourront en aucun cas bénéficier à des projets dont l'étiquette énergie après travaux reste en classe « G ».

Enfin, à partir de juillet 2009 les OPAH devront progressivement et systématiquement intégrer un volet « énergie » de même que les copropriétés en difficulté. Une aide expérimentale à l'ingénierie d'un montant de 35% sous réserve d'une aide équivalente de la collectivité, dans la limite de 13000€ est créée et devrait permettre la réhabilitation de 300 copropriétés.

Mieux sensibiliser et informer sur la performance énergétique habitat : à compter de janvier 2009, l'Anah impose une obligation d'évaluation avant et après travaux pour tous les travaux supérieurs à 25 000 € HT/logement (environ 35% des bailleurs aidés) ou en cas de demande de primes spécifiques. Le coût estimé de ce diagnostic est de 200€ mais il reste gratuit dans le cadre d'une OPAH à volet énergie. A l'automne 2008, l'Anah lancera des outils de sensibilisation et d'information développés par le club amélioration de l'habitat à destination des professionnels ainsi qu'un logiciel grand public pour aider les ménages à mieux estimer leur facture énergétique et les aider à faire les bons choix de rénovation.



3 – L’habitat au cœur des politiques publiques

les orientations retenues par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Vers un développement plus durable

Le SMEAT⁴⁶ se fixe un double objectif de maîtrise de la métropolisation et de lutte contre l'étalement urbain.

Le renforcement d'une offre de logements plus diversifiée

Selon les hypothèses retenues dans l'InterSCoT, le territoire de la Grande Agglomération Toulousaine⁴⁷ se prépare à une croissance démographique encore soutenue sur les prochaines années, de l'ordre de 11 400 à 13 600 personnes, alors qu'elle est estimée sur la dernière période à environ 15 400 personnes⁴⁸.

Il s'agit dès lors de répondre aux besoins en logements dans toutes leurs diversités. Si l'enjeu quantitatif⁴⁹ est un défi réel, les aspects qualitatifs n'en sont pas moins prégnants : une diversification de l'offre d'habitat est indispensable, notamment par le renforcement d'une offre locative sociale pour mieux répondre à la diversité des besoins, maintenir la fluidité des marchés et rattraper le retard pris au regard des exigences de mixité sociale de la (loi SRU) sur le pôle urbain ; mais également en matière d'accession abordable notamment sur le cœur d'agglomération et les polarités périurbaines.

Un développement polarisé

Si la construction de nouveaux logements permet de répondre à l'attractivité démographique renforcée de l'aire urbaine, pour autant cette urbanisation doit aussi contribuer à accueillir les habitants préférentiellement sur les communes qui disposent d'une offre constituée et de bon niveau en matière d'équipements et services : un développement territorial polarisé est préconisé par le SMEAT.

La « Ville intense », accueillera prioritairement la population nouvelle dans les zones les mieux desservies et équipées, identifiées comme lieu privilégié de densification, tandis que les zones périurbaines proches accueilleront un développement mesuré.

Un développement prioritairement à proximité des transports en commun

Le développement futur devra rechercher une proximité entre habitat, emplois, équipements et services, afin d'organiser une croissance urbaine durable, qui concilie l'aspiration des ménages à un environnement de qualité et un accès facile aux services essentiels et aux transports publics. L'accessibilité en transports en commun constitue la priorité recherchée.

⁴⁶ Extrait du PADD document provisoire juillet 2009

⁴⁷ Extrait du PADD document provisoire juillet 2009

⁴⁸ l'excédent naturel, dû à un regain de la fécondité et à une amélioration des conditions de santé (espérance de vie), génère aujourd'hui près de 40 % de la croissance

⁴⁹ un objectif moyen annuel de production minimum de 9 000 logements est retenu, soit environ 15 % de plus que sur la période 1999-2005

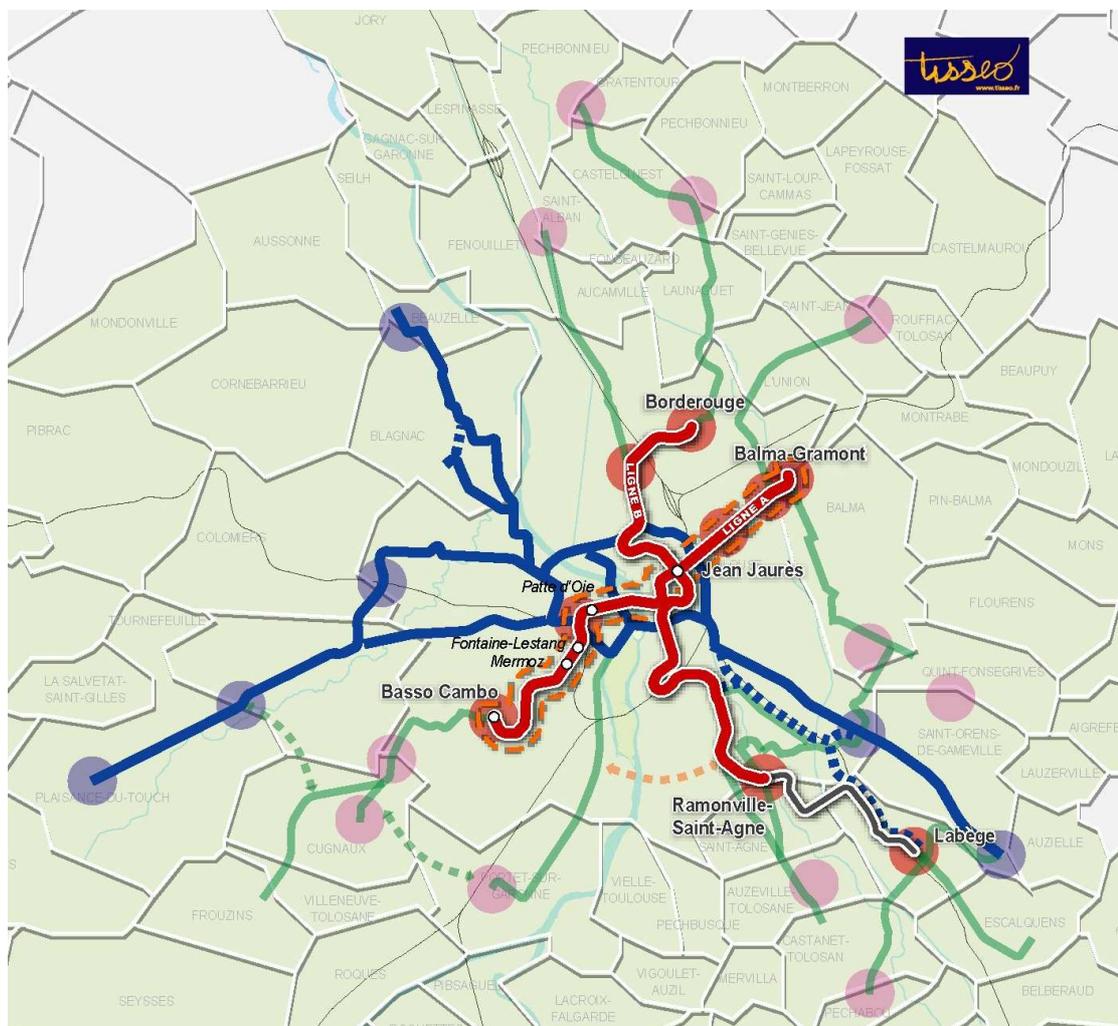
Le projet de PDU arrêté en juillet 2009

Un PDU 2009 ambitieux

Arrêté le 10 juillet 2009, le PDU est en cours de consultation auprès des personnes publiques associées et l'enquête publique débutera au printemps 2010.

L'objectif principal recherché est la maîtrise des déplacements mécanisés par une meilleure cohérence entre urbanisme et transports (densification à proximité des axes de transports en commun, maîtrise de l'étalement urbain). L'intermodalité, les déplacements en modes doux, le stationnement sont revisités.

Réseau structurant métro / tramway (PDU arrêté)



Sources : Tisseo - Navteq - juillet 2009

Les axes du PDU arrêté en juillet 2009

A – Améliorer le cadre de vie, la sécurité, et limiter les nuisances et pollutions.	
1	Développer les zones calmes
2	Etablir un plan de modération des vitesses sur les voiries
3	Moderniser le parc de bus avec énergies diversifiées et renouvelables
B – Mieux articuler transports et urbanisme	
4	Renforcer l'urbanisation sur les axes supports de TCSP et autour des pôles d'échanges
5	Inscrire dans les PLU des seuils planchers de densité
6	Définir de nouvelles règles de conception pour les zones d'activités futures ou en renouvellement
C – Répondre aux enjeux de desserte TC des territoires	
7	Identifier les territoires de projet s'assurer de la cohérence de la desserte en transports en commun
8	Renforcer et étendre le réseau métro
9	Développer le réseau tramway
10	Développer le Réseau Bus en site propre
11	Utiliser le réseau ferroviaire en connexion avec le réseau urbain
12	Renforcer l'intermodalité avec le réseau interurbain
13	Constituer un réseau Tisséo pôles à pôles
14	Créer des lignes express Tisséo
15	Identifier les axes prioritaires afin d'améliorer les conditions de circulation des bus
16	Etudier d'autres modes de transports : mode téléporté, mode tram-train
17	Produire un schéma d'organisation des centres de maintenance des matériels roulants
D – Accompagner les usagers des TC dans leurs déplacements	
18	Appliquer les principes des Schémas Directeur d'Accessibilité
19	Développer les SAEIV
20	Améliorer le réseau bus : offre de services et matériel roulant
21	Mettre en place une billettique et tarification combinées
E – Favoriser la pratique de la marche et l'usage du vélo	
22	Définir un schéma directeur cyclable d'agglomération
23	Poursuivre le développement des systèmes de location vélo humanisés ou automatisés
24	Produire une charte sur les aménagements Modes Doux
25	Développer la piétonisation
26	Créer une carte des itinéraires accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite
27	Définir les principes des Plans de mise en accessibilité
F – Maîtriser l'usage de la voiture	
28	Achever le réseau primaire d'agglomération
29	Consolider le réseau de boulevards urbains
30	Développer les zones de circulation apaisées
31	Etablir un schéma directeur d'usage des voiries et décliner des principes d'évolution par type de voie
32	Développer le stationnement réglementé à l'échelle de l'agglomération
33	Soutenir le développement de l'autopartage et du covoiturage
G – Prendre en compte la logistique urbaine	
34	Etendre la Charte livraison sur le périmètre PDU
35	Adapter des itinéraires dédiés aux marchandises
36	Créer des sites de redistribution de marchandises
37	Mettre en place un Atelier transport de marchandises
H – Répondre aux enjeux des déplacements liés au travail	
38	Aider au développement des PDE
39	Faire des études sectorielles de mobilité
40	Labelliser des PDE
I – Développer la multimodalité	
41	Développer l'intermodalité et renforcer les pôles d'échanges
42	Mettre en place une Centrale d'Information Multimodale
43	Développer les services aux personnes

Source : Tisseo – juillet 2009

Un enjeu quantitatif et qualitatif en matière de construction de logements sur le Grand Toulouse

Construire davantage, une responsabilité du Grand Toulouse au sein du SMEAT

Un besoin estimé entre 135 000 et 173 000 logements à l'horizon 2030

Si le temps du PLH est plus rapide que celui du SCoT (respectivement horizons 2015 et 2030), il permet d'anticiper les évolutions à venir et de préparer le territoire à l'accueil démographique attendu, en lien avec les autres politiques urbaines, notamment la programmation des transports en commun performants.

En cohérence avec les travaux du SCoT⁵⁰, la population à accueillir sur le Grand Toulouse devrait se situer entre 168 000 à 225 000 habitants supplémentaires⁵¹ à l'horizon 2030.

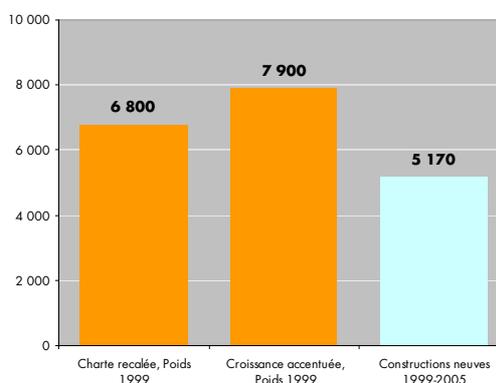
Les besoins en logements résultent à la fois de l'accroissement de la population (solde naturel et solde migratoire) et de l'évolution des modes de vie des habitants (célibat plus fréquent et plus long, augmentation des séparations et divorces, ...). Les besoins en logements tiennent aussi compte des besoins liés au renouvellement et la structure du parc.

Sur le Grand Toulouse, entre 2008 et 2030, il faudra construire entre 135 000 et 173 000 logements pour accueillir 168 à 225 000 habitants supplémentaires, répondre aux besoins de la population, prendre en compte le renouvellement du parc, la nécessaire fluidité du marché.

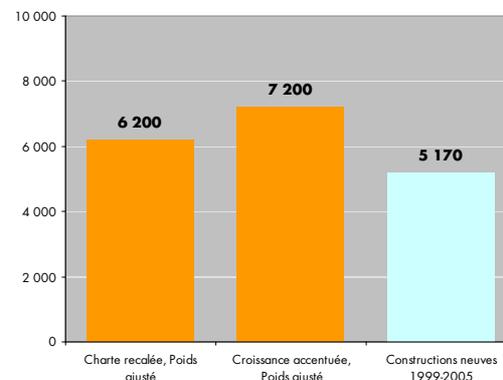
Ce niveau de production attendu reflète la responsabilité du Grand Toulouse au sein de l'aire urbaine, en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Une augmentation attendue du rythme annuel de construction d'au moins 20% sur le Grand Toulouse

Estimation des besoins en logements - Scénario Maintien du poids 1999 du Grand Toulouse



Estimation des besoins en logements - Sc. Poids Ajusté



Sources : SMEAT - auat

⁵⁰ Le SCoT a pour ambition de préparer la Grande Agglomération Toulousaine à accueillir + 250 000 à + 300 000 habitants supplémentaires (selon les 2 scénarios décrits dans la Vision stratégique de l'InterSCoT « Charte recalée » et « Croissance accentuée »), dont un minimum de + 90 000 habitants sur la ville centre

⁵¹ estimations faites selon 2 hypothèses : maintien du poids actuel du Grand Toulouse au sein de la Grande Agglomération Toulousaine (72% de la population en 2030), ajustement du poids entre EPCI (Grand Toulouse : 70%)

La satisfaction des besoins en logements de la population toulousaine actuelle et à venir passe par un niveau d'offre nouvelle de l'ordre de 6 200 à 7 900 logements par an contre 5 100 en 2005. Ce niveau de production répond aux besoins en logements des nouveaux arrivants ainsi que des nouveaux ménages locaux. En effet, parallèlement à la forte croissance démographique, le nombre de ménages augmente rapidement en raison des évolutions sociétales en œuvre. Les besoins estimés sont également supérieurs au rythme de construction observé sur la période 1999-2005, en raison de l'exigence d'accueil des habitants dans le cœur de l'agglomération posée dans le PADD du SCot.

Dans l'hypothèse basse⁵², le Grand Toulouse doit se préparer à produire 6 200 logements par an. Soit un rythme de construction supérieur de + 20% par rapport au rythme moyen des logements mis en chantier entre 1999 et 2005 (5 170 logements/an).

Dans l'hypothèse la plus haute⁵³, le Grand Toulouse pourrait accueillir 7 900 logements par an. Soit un rythme de construction supérieur de + 50% par rapport au rythme moyen des logements mis en chantier entre 1999 et 2005 (5 170 logements/an).

Un scénario médian consisterait à prendre un objectif intermédiaire de production de 7 000 logements par an sur le Grand Toulouse, correspondant à un effort d'environ 30% par rapport au rythme récent.

Un enjeu de rééquilibrage de la répartition de l'offre au sein du Grand Toulouse

Un effort différencié est attendu sur les territoires du Grand Toulouse.

Dans les scénarios étudiés par le SMEAT, la ville centre doit se préparer à accueillir un minimum de 90 000 habitants supplémentaires et les communes périphériques, entre 77 500 et 135 000 habitants à l'horizon 2030.

L'effort de construction est estimé à 2 800 logements par an sur Toulouse entre 2008 et 2030, soit un maintien du rythme de construction récent.

Sur les communes de banlieue, l'effort de construction est estimé de 3 300 à 5 100 logements par an, soit une augmentation de 50% à 100% du rythme récent.

Ces perspectives, pour répondre aux besoins en logements de demain, reflètent un double enjeu : sur Toulouse, accentuer la production de logements en renouvellement urbain pour maintenir l'effort de construction, encore assuré actuellement pour partie par l'extension urbaine.

Sur les communes de banlieue, l'enjeu est d'accentuer fortement le rythme de construction observé sur la période actuelle, en extension et d'engager dès à présent un renouvellement urbain par intensification dans les tissus déjà constitués.

Dans les deux cas, cela renvoie à la territorialisation de la production de logements, pour accueillir sur les lieux les mieux situés, en lien avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable de la Grande Agglomération. Mais aussi aux choix fonciers à effectuer, entre la part réservée à l'habitat et celle réservée au développement économique.

⁵² Hypothèse la plus basse : +250 000 habitants sur le SCoT et poids du Grand Toulouse abaissé à 70%

⁵³ Hypothèse la plus haute : +300 000 habitants sur le SCoT et poids du Grand Toulouse maintenu à 72%

Produire des logements abordables pour faciliter une mobilité résidentielle au sein du Grand Toulouse

Apporter des alternatives publiques à un marché sélectif

Progressivement, le marché du logement a de plus en plus exclu les ménages locaux.

Aujourd'hui, la majeure partie des ménages locaux ne peut prétendre à une accession à la propriété sur le Grand Toulouse, se reporte dans le locatif privé avec des taux d'effort élevé, à défaut d'entrer dans le parc HLM, faute de logements en nombres suffisants. Souvent, ces ménages partent s'installer dans le périurbain, faute de mieux.

L'offre supplémentaire de logements doit cibler les ménages des catégories moyennes et modestes, ainsi que les populations spécifiques. Ce développement de l'offre devrait permettre de remettre en mouvement les parcours résidentiels, entre les différents segments de parc, de contribuer à réduire la spécialisation des territoires par une meilleure répartition spatiale des programmes et de promouvoir la mixité sociale des opérations. Une offre de logements diversifiée est un facteur de développement économique et d'équilibre socio-démographiques d'autant plus que les décennies précédentes ont été marquées par l'accroissement des disparités de richesses entre les ménages et les territoires.

Les tensions croissantes du marché du logement touchent aujourd'hui des catégories de publics de plus en plus diversifiées, qui entrent en concurrence sur les différents segments du marché : les opportunités d'accès à un logement avec un taux d'effort supportable se réduisent.

L'accessibilité et les besoins en logements diffèrent selon les étapes de la vie des ménages. Pour les jeunes, l'accès à un logement autonome est de plus en plus difficile en raison de la faiblesse des opportunités sur les différents segments, tant social que locatif privé, l'accession à la propriété privée est quasi impossible. Pour les étudiants, les conditions de mal logements s'accroissent (taux d'effort important...). Pour les jeunes actifs en début de parcours résidentiels, les opportunités d'acquisition sont marginales, l'accès au parc social et au parc locatif privé difficile (situation professionnelle non stabilisée,

difficulté liée à la solvabilité, manque de garant...). La demande d'hébergement temporaire (jeunes en formation) n'est pas totalement satisfaite et se reporte sur le locatif privé, augmentant la pression sur le parc privé.

A l'autre bout du parcours résidentiel, la problématique du vieillissement est un enjeu majeur qui doit être anticipé en créant une offre de logements adaptée et en favorisant des formes d'habitat qui permettent le maintien à domicile. Si elles sont majoritairement propriétaires, les personnes âgées doivent néanmoins faire face à d'autres formes de besoins en partie liés à l'état de santé et au niveau de dépendance (mobilité ...) : un besoin de logement plus petit (entretien), mieux situé en centre urbain, un besoin croissant en maisons de retraite spécialisées...

Un enjeu de renforcement du locatif social et très social ...

Malgré l'accroissement de l'offre locative sociale, le parc locatif du Grand Toulouse ne permet pas de répondre à la demande des jeunes. Ainsi, la concurrence est de plus en plus importante entre la demande étudiante et des jeunes actifs sur le parc locatif privé.

Si dans un premier temps les premiers pénalisés ont été les jeunes, cette situation de blocage s'étend à l'ensemble des catégories d'âge et notamment aux ménages d'actifs de toutes catégories : les actifs (couples avec et sans enfant(s), personnes seules et familles monoparentales.), les personnes âgées.

D'importants besoins potentiels sur le logement très social : pour les familles nombreuses (35% des familles de 5 personnes et + sont éligibles au PLAi) ; pour les personnes seules (31% des ménages d'1 personne), mais aussi pour les autres ménages. Sans oublier les besoins liés aux familles monoparentales.

A l'inverse, les besoins en logements intermédiaires (PLS) concerne une part plus faible des ménages (moins de 20% des ménages sous plafond de loyer PLS).

Avec les modifications apportées par la loi MOLLE, la part des ménages éligibles au logement social diminue. 1/5 des ménages

sont sous le plafond PLAI, 1/3 des ménages sont sous les plafonds du PLUS, plus d'1/3 des ménages ne relèvent pas du logement social. Si l'abaissement des plafonds peut permettre de décongestionner la demande, une partie des ménages, dorénavant, exclue de l'accès au logement social, rencontrera des difficultés pour accéder à un logement dans le privé au regard des conditions d'accès attendues par les bailleurs privés (rapport entre niveau de loyer et revenus), mais aussi pour vivre dans des conditions de taux d'effort adaptées à la solvabilité des ménages.

Le report vers le parc locatif privé ne peut pas constituer une réponse adaptée pour l'ensemble de ces ménages. Dans ce contexte, une politique de loyers maîtrisés sur le parc existant pourrait répondre à ces besoins.

... et de l'accession abordable

Les tensions croissantes sur le marché du logement bloquent les parcours résidentiels ou les contraignent à des choix résidentiels plus éloignés. Faute d'une accession plus abordable en neuf dans le territoire du Grand Toulouse, un grand nombre de jeunes ménages partent vers le périurbain, à la recherche d'un type d'habitat adapté à leur projet de vie. La recherche d'un équilibre générationnel plus grand et la nécessité d'optimiser les équipements, notamment scolaires, interrogent sur l'enjeu de garder ces jeunes familles sur Toulouse et les communes de première couronne.

Des dispositifs intéressants pour les primo-accédants existent, diversement mobilisés localement : doublement du PTZ (seule Toulouse a mis en place un dispositif, mais qui n'ouvre pas au doublement de la part Etat), Pass Foncier (une opération à Castelginest, mais la situation devrait évoluer avec le projet de délibération du Grand Toulouse), expérimentation Génération 21 sur Andromède ...

Une responsabilité particulière du Grand Toulouse en terme de mixité sociale et de solidarité territoriale

La diversification de l'offre de logements neufs vers une plus grande production de logements abordables, en locatif social, mais aussi pour la primo accession, renvoie à un enjeu commun à l'ensemble du territoire d'une mixité sociale et d'une solidarité territoriale. Pour répondre au mieux aux besoins des ménages (types de financement, formes urbaines et localisation), pour une meilleure répartition spatiale de la localisation du parc de logements accessibles. Sur ces aspects également la responsabilité du Grand Toulouse au sein de la Grande Agglomération Toulousaine et de l'InterSCoT est grande.

La territorialisation de la production

Un accueil prioritaire des logements dans la Ville intense

Un développement futur organisé par l'accessibilité en transports en commun

Le développement résidentiel sera accueilli préférentiellement sur les zones les mieux desservies et équipées (transports en commun performants, équipements et services). Il s'agit de la **Ville intense**, définie dans le PADD du SCoT, qui inclut le cœur d'agglomération et s'étend du centre de Toulouse vers les communes identifiées comme pôles urbains, et s'étend des faubourgs vers les centres urbains identifiés, le long des zones d'influence de transport en commun en site propres.

Le périmètre précis de la « Ville intense » est en cours de définition par le SMEAT. Elle devrait bénéficier du métro, du tramway ou de bus en site propre, avec une desserte minimale au quart d'heure. Ces espaces, caractérisés par une densité soutenue, sont également dédiés au développement de la mixité sociale.

Plus particulièrement, la ville centre et les communes de première couronne (« cœur d'agglomération ») accueilleront prioritairement les logements, en réponse au principe de polarisation du SCoT.

Hors « Ville intense », les pôles de services du périurbain proche, répondant aux besoins quotidiens des habitants et bénéficiant aussi d'une desserte ferrée ou en transport en commun suffisante (à la demi-heure), accueilleront un développement modéré afin de maintenir l'offre de services de proximité.

Au delà, le territoire devra accueillir un « développement mesuré ».

Ainsi, les zones d'influence des transports urbains et des gares ferroviaires définissent des sites stratégiques d'accueil du développement urbain, susceptibles d'accueillir des densités urbaines importantes et graduées.

Un potentiel foncier à mobiliser dans l'urbain, en complément de l'extension

Les capacités foncières⁵⁴ repérées sur le Grand Toulouse, dans le cadre des travaux du SCoT, peuvent accueillir environ 185 000 logements⁵⁵ pour des besoins estimés entre 135 000 et 173 000 logements à l'horizon 2030.

Les espaces d'urbanisation future devraient permettre de construire près de 110 000 logements en extension urbaine. Sur la même période, la capacité des tissus existants, situés dans les zones d'influence des transports en commun en site propre (« Ville intense ») ou dans les pôles d'équipements et de services, est estimée à 75 000 logements en intensification ou renouvellement.

Le territoire urbanisé représente un potentiel très important et souvent sous-estimé, pour la réalisation de nouveaux logements. Il prend une part de plus en plus importante et stratégique dès lors que les grandes opérations d'urbanisme d'extension maîtrisées par l'action publique arrivent à terme.

Dans ce contexte, les territoires d'extension urbaine, inscrits dans les PLU ou correspondant aux pixels du SDAT, ne nécessitent pas d'être étendus.

L'enjeu prioritaire est d'engager dès à présent, un processus de renouvellement urbain moins consommateur de foncier (anciens espaces industriels, « dents creuses » de l'urbain, ...). Ce nouveau mode de production de la ville doit progressivement prendre le relais des opérations en extension, notamment sur le cœur d'agglomération.

⁵⁴ Ces capacités sont en cours d'ajustement et de validation par le SMEAT. Elles n'intègrent pas à ce jour, des zones potentielles éventuelles telles que par exemple, Francazal

⁵⁵ Selon des hypothèses de densités en cours d'ajustement et de validation par le SMEAT

L'attribution de nouveaux droits à bâtir avec des densités plus importantes, permet d'optimiser le foncier bien situé, particulièrement dans les zones d'influence des transports en commun. La localisation des espaces concernés devra être précisée après validation des choix définitifs par le SMEAT.

Un potentiel mobilisable à court terme

L'engagement ou la poursuite des opérations d'initiative publique

Les ZAC permettent aux opérateurs de disposer de foncier en continu et à la collectivité d'orienter la production, de réguler le marché tant sur l'offre de terrains à construire que sur le montant des charges foncières. Elles constituent un outil essentiel pour développer du logement abordable. Elles restent insuffisamment mobilisées localement. Aujourd'hui sur le Grand Toulouse, si les ventes en ZAC représentent 30% de l'activité des promoteurs, ramenées à l'ensemble des logements construits, les ZAC contribuent seulement à 15 à 20% de la production des logements.

Principales opérations d'initiative publique programmées :

- Toulouse Nord : ZAC de Borderouge, Job, Ponts jumeaux, Bourrassol, Tibaous, Niel, Pouvoirville, Montaudran.
- Au nord-ouest : ZAC d'Andromède à Blagnac ; ZAC de Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu ; ZAC Portes Aussonne et de Prunel à Aussonne.
- A l'ouest : les ZAC de Ramassiers, Plein Centre, Perget, Garoussal, Maconnais Espinglière, à Colomiers
- Au sud-ouest : Quefets à Tournefeuille
- A l'est : ZAC Tucard à Saint-Orens, ZAC Cyprié et Gramont à Balma.

En complément des ZAC, un potentiel foncier est porté par les ZAD et les SPAH⁵⁶ qu'il conviendrait de mobiliser pour contribuer à l'effort de construction sur le Grand Toulouse.

Un phasage à organiser en lien avec le SCoT et le PDU

Le SCoT préconise une meilleure cohérence urbanisme/transport qui se décline par :

- Une mixité fonctionnelle et une densité urbaine autour des transports collectifs,
- Un étalement urbain limité,
- Une implantation des équipements et emplois dans des lieux accessibles à la population des alentours autrement qu'en voiture,
- Une offre des transports collectifs adaptée à la densité des tissus urbains, le niveau d'offre (fréquence, vitesse, régularité, amplitude, services associés) devant être d'autant plus élevé que la densité urbaine est forte,
- Une coordination des projets, de l'urbanisation à la programmation des transports, de sorte que les nouveaux habitants bénéficient de transports dès leur arrivée sur le territoire.

⁵⁶ SPAH (Sites Prioritaires d'Accueil de l'Habitat) foncier mobilisable pour le logement, repérage Grand Toulouse 2007

Développement de l'habitat et besoins en équipements

Créer des territoires à vivre

Le retour à une « ville des proximités »

Face à l'accroissement du coût des déplacements automobiles, une nouvelle façon de concevoir la ville s'impose. Les habitants recherchent des quartiers leur offrant commerces, équipements (notamment scolaires pour les familles), services (santé en particulier pour les personnes âgées), accessibilité en transports en commun, parcs et espaces verts. Il est désormais urgent d'organiser une croissance urbaine durable, qui concilie l'aspiration des ménages à un environnement de qualité et un accès facile aux services essentiels et aux transports publics.

L'espace de proximité organise effectivement l'essentiel de la vie des habitants : ils consomment majoritairement à proximité de leur lieu d'habitat ; ils se déplacent au quotidien entre leur domicile et leur lieu d'emploi ou d'études et greffent sur ces trajets une grande partie des autres déplacements. L'espace de proximité s'appuie sur un maillage commercial hiérarchisé, avec les produits de première nécessité ou d'achats hebdomadaires ou occasionnels (bricolage, petit électroménager, jardinage, ...) dans les pôles intermédiaires. Ce maillage fin du territoire vise à rapprocher l'offre de la consommation courante, tandis que les achats exceptionnels sont plus dépendants d'une zone de chalandise dense en population et en emplois, présente sur le pôle urbain.

Cette « ville des proximités » organise un espace urbain polarisé autour de villes qui disposent d'une offre différenciée et hiérarchisée d'équipements et services majeurs, dont la desserte par les transports en commun et les modes doux permet une accessibilité à tous. Ainsi, le retour à un urbanisme de proximité doit permettre de limiter les déplacements en voiture particulière et de favoriser une gestion plus durable des territoires.

Les leviers

Ils sont de plusieurs types et renvoient à l'articulation entre les politiques publiques sectorielles :

- la polarisation du développement urbain, en construisant prioritairement les logements sur les espaces desservis par les transports en commun et à proximité des centralités (équipements, commerces et services) → PDU, Contrat d'Axe, PLU, ZAC
- le choix d'une certaine intensité urbaine → PLU, ZAC
- le choix d'une mixité de fonctions en favorisant l'implantation de commerces et services dans les quartiers à dominante d'habitat → DAC
- le maintien et le développement des commerces de proximité en lien avec la politique d'urbanisme commercial → DAC
- l'implantation des équipements et services avec le choix de polarisation du développement urbain → Charte d'implantation des équipements et Services
- la qualité de l'environnement du logement et le confort urbain: espaces publics de qualité → Référentiel d'Aménagement Durable

Densités et formes urbaines

« D'un même mouvement, l'espace naturel est grignoté, les villages et villes s'émiettent. Au quotidien, les trajets automobiles sont indispensables pour contrer l'éloignement : un budget parfois écrasant, du temps souvent perdu, des embouteillages stressants, une pollution massive. Aujourd'hui, de plus en plus de familles recherchent une alternative au pavillon pour ne pas en souffrir. Vivre sereinement, c'est aussi être à proximité des écoles, des commerces et du médecin de famille ... et avoir la possibilité de se rendre au travail à vélo ou en train.⁵⁷ »

Davantage de densité

Aujourd'hui il faut être économe pour la planète, l'espace étant une ressource rare : les modes de production de l'urbain doivent profondément évoluer et aller vers une intensification urbaine. L'étalement urbain a un coût écologique, économique et social. Si l'alternative passe par des choix de localisation en lien avec les transports collectifs, elle nécessite également que soit développée une ville plus compacte et plus dense. La densité est d'ailleurs aussi une condition pour que le lien entre logement et transports en commun devienne une réalité au quotidien.

Cette densité ne se conçoit pas uniformément : elle s'adapte au contexte, se relie aux tissus existants, ménage des transitions avec le voisinage, et se met en scène pour que les habitants l'acceptent. Elle respecte et valorise l'identité des lieux.

L'intensification urbaine, c'est aussi l'occasion de créer plus de mixité : renforcer les commerces de centre-ville, y intégrer des activités artisanales, rapprocher les habitants de leurs lieux de travail, offrir des équipements adaptés et des logements diversifiés.

La réussite d'un projet d'intensification, passe par l'équilibre entre la densité de la ville et la qualité des espaces publics. Elle nécessite une homogénéité de traitement

qui fasse lien, visuel et social, mais aussi une égalité de traitement entre quartiers.

Des formes urbaines nouvelles pour vivre avec son temps

L'évolution des modes de vie implique une approche plus souple de l'habitat. La créativité au niveau des formes urbaines constitue un des nouveaux enjeux de l'intensification : promouvoir de l'habitat intermédiaire, faire de l'habitat individuel dense, trouver des réponses adaptées à l'accueil des activités mixtes.

Il s'agit d'« innover pour vivre avec son temps »⁵⁸, concevoir des espaces de vie qui préservent le sentiment d'autonomie et d'intimité (maisons jumelées, accolées, superposées ...). L'habitat individuel dense ou les nouvelles formes d'habitat collectif offrent de nouvelles possibilités de réponses à explorer. En particulier, la présence d'un petit jardin de ville ou d'une vaste terrasse, permet de bénéficier d'une véritable pièce supplémentaire de vie. Comme pour l'habitat dense, ces nouvelles formes urbaines se conçoivent en lien avec les espaces publics ; la qualité du cadre paysager passe par la présence de la nature dans la ville. Elle fait accepter la densité et joue un rôle de lien social entre les habitants.

CERTU - ⁵⁷ Pour un habitat dense individualisé Mai 2009

CERTU - ⁵⁸ Pour un habitat dense individualisé Mai 2009



En conclusion

Des engagements pour un PLH rénové : répondre à trois défis

Ces trois défis renvoient à une responsabilité particulière du Grand Toulouse au sein de la Grande Agglomération et de l'InterSCoT et contribuent à lutter contre l'étalement urbain.

→ Construire plus

Vers la production de logements abondante, pour offrir le choix de se loger à proximité des transports, des équipements et services

→ Construire mieux

C'est à dire construire plus accessible, en lien avec les transports en commun, les équipements et services

C'est également construire plus diversifié, pour intervenir sur les tensions croissantes du marché du logement et les difficultés d'accès au logement pour des catégories de ménages de plus en plus nombreuses, pour faciliter les parcours résidentiels sur l'ensemble des territoires. Deux volets :

- augmenter l'offre locative sociale et très sociale
- faciliter la production d'une accession abordable

→ Habiter durable

Vers un habitat plus respectueux de la planète, pour lutter contre le réchauffement climatique :

- dans le logement neuf : construire plus dense, à proximité des transports collectifs en site propre
- dans le parc existant : définir des cibles (parc hlm, copropriétés ?)

In fine, l'exercice de PLH peut être l'occasion de mettre en perspective différentes initiatives en faveur de l'innovation dans l'habitat. Quels espaces de vie pour préserver le sentiment d'autonomie et d'intimité, quelles nouvelles formes d'habitat pour les générations futures, en continuité de l'existant et des centralités ?



Annexes

Accessibilité au logement : méthodologie et sources

		Hypothèses de travail	Données exploitées	Sources exploitées
Accession	Neuf	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'intérêts à 4,6 % (assurance comprise) - Durée d'emprunt de 25 ans - Frais de notaire d'environ 3 % - Taux d'endettement admissible évalué à 30 % des revenus mensuels - Apport personnel : <ul style="list-style-type: none"> -10 % du bien pour les jeunes primo-accédants -30% pour les primo-accédants aidés (donations, héritages, épargnes...) 	Prix au m ² moyen et superficie moyenne selon le type de logements. (les prix/m ² s'entendent hors garages et hors droits d'enregistrement)	ObserveR, Grand Toulouse année 2008
	Ancien	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'intérêts à 4,6 % (assurance comprise) - Durée d'emprunt de 25 ans - Frais de notaire d'environ 6,2 % - Taux d'endettement admissible évalué à 30 % des revenus mensuels - Apport personnel : <ul style="list-style-type: none"> -10 % du bien pour les jeunes primo-accédants -30% pour les primo-accédants aidés (donations, héritages, épargnes...) 	Prix moyen de vente et superficie moyenne selon le type de logement	PERVAL Chambre des Notaires, Grand Toulouse 2008
Locatif privé	Neuf	<ul style="list-style-type: none"> - Charge de fonctionnement estimées à 80 €/mois - Taux d'effort admissible évalué à 30 % du revenu mensuel 	Niveau loyer moyen par type de logements « De Robien »	ObserveR, Grand Toulouse, année 2008
	Ancien	<ul style="list-style-type: none"> - Charge de fonctionnement estimées à 55 €/mois - Taux d'effort admissible évalué à 30 % du revenu mensuel 	Niveau de loyer moyen en relocation par type de logements ² (loyer des logements dont le locataire a emménagé au cours de l'année)	O.L.A.P, Agglomération toulousaine, année 2008
Locatif aidé (PLS)	Neuf	<ul style="list-style-type: none"> - Charge de fonctionnement estimées à 80 €/mois - Taux d'effort admissible évalué à 30 % du revenu mensuel 	Niveau de loyer moyen par type de logement des PLS « bailleur ».	ObserveR, Grand Toulouse, année 2008

Plafonds de ressources

Plafonds de ressources locatifs jusqu'au 1^{er} juin 2009

Catégories de ménages	Plafonds de ressources en vigueur sur le grand Toulouse (€)		
	PLAi	PLUS	PLS
1 personne seule	11 621	21 132	27 472
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages*	16 932	28 220	36 686
3 personnes ou une personnes seule avec une personne à charge ou jeune ménage* sans personne à charge	20 361	33 937	44 118
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	22 657	40 968	53 258
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	26 508	48 195	62 654
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	29 873	54 134	70 608
par personne supplémentaire	3 331	6 059	7 877

* couples dont la somme des ménages révolus est au plus égal à 55 ans.

Plafonds de ressources locatifs à compter du 1er juin 2009 - Loi MOLLE

Catégories de ménages	Plafonds de ressources en vigueur sur le grand Toulouse (€)		
	PLAi	PLUS	PLS
1 personne seule	10 424	18 955	24 642
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages*	15 188	25 313	32 907
3 personnes ou une personnes seule avec une personne à charge ou jeune ménage* sans personne à charge	18 264	30 441	39 573
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	20 323	36 748	47 772
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	23 778	43 231	56 200
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	26 796	48 720	63 336
par personne supplémentaire	2 988	5 435	7 066

* couples dont la somme des ménages révolus est au plus égal à 55 ans.

Plafonds de ressources des dispositifs d'accès sociale

Catégories de ménages	PTZ / PSLA / PASS-FONCIER® (€)
1 personne	23 688
2 personnes	31 588
3 personnes	36 538
4 personnes	40 488
5 personnes et +	44 425

Contenu des fiches communales

Les fiches communales complètent le diagnostic établi à l'échelle du Grand Toulouse, afin de disposer d'un éclairage communal des dynamiques du peuplement, de l'offre de logements, du marché immobilier et des capacités foncières. Ces fiches, destinées à préparer le programme d'actions, sont établies avec une double échelle de comparaison : les pôles de proximité du Grand Toulouse et l'ensemble du Grand Toulouse.

Evolution démographique : liste des indicateurs

Thèmes	Indicateurs	Sources
Evolution de la population	Nombre d'habitants (2007) et évolution (2001-2007)	INSEE / FILOCOM
	Taux de croissance dû au solde naturel et migratoire (de 1982 à 2006)	INSEE
Evolution de la structure par âge	Répartition de la population par classe d'âges (2006) et évolution (1999-2006)	INSEE
	Part dont la personne de référence a plus de 60 ans (2007)	FILOCOM
Caractéristiques des ménages	Nombre de ménages (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
	Taille moyenne des ménages (-2007)	FILOCOM
	Personnes seules : part (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
	Familles (1 enfant et +) : part (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
	Familles nombreuses (3 enfants ou +) : part (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
	Familles monoparentales : part (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
Evolution des effectifs scolaires	Effectifs scolaires en maternelle (2007)	Rectorat
	Effectifs scolaires élémentaire (2007)	Rectorat
	Evolution des effectifs scolaires (2004-2007)	Rectorat
Revenus des ménages	Revenus médians par UC (2006)	INSEE - DGI
	Rapport Inter-décile (2006)	INSEE - DGI
	Revenus des ménages selon les plafonds d'accès au logement social pour l'ensemble des résidences principales et par statut d'occupation (2007)	FILOCOM
	Ménages non imposables : part (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
	Dégrèvements liés au RMI : part (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
	Statuts d'occupation et seuil de pauvreté : nombre et part des ménages sous le seuil de pauvreté (2007)	FILOCOM
	Statuts d'occupation et seuil de pauvreté : nombre et part des emménagés récents sous le seuil de pauvreté (2007)	FILOCOM

Evolution de l'offre de logements : liste des indicateurs

Caractéristiques des résidences principales (RP)	Nombre (2007) et évolution (2001-2007)	INSEE / FILOCOM
	Structure des RP par statut d'occupation : répartition en % (2007) et évolution (2001-2007)	FILOCOM
Caractéristiques de la production de logements (social + privé)	Nombre de RP construites entre 2001 et 2006	FILOCOM
	Statut d'occupation des RP construites entre 2001 et 2006	FILOCOM
	Taux de construction neuve pour 1000 habitants	DRE, FILOCOM
	Rythme de la construction neuve : logements autorisés et commencés (2001-2008)	DREAL
	Typologie des logements autorisés (2001-2008)	DREAL
Caractéristiques du parc social	Nombre de logements sociaux (2008)	DREAL
	Part des logements sociaux (2008)	DREAL, FILOCOM
	Nombre de logements sociaux SRU (2009)	DDEA 31
	Répartition du parc social par gamme, par période de construction et par typologie (2008)	DREAL
	Nombre de logements sociaux livrés entre 2002 et 2007	ObserveR
	Localisation du parc locatif communal (2008)	DREAL, auat

Evolution du marché du logement : liste des indicateurs

Caractéristiques du marché immobilier neuf	marché de la promotion en collectif (2004 et 2008)	ObserveR
	marché de la promotion en individuel (2004 et 2008)	ObserveR
	marché du lotissement (2008)	ObserveR

Capacités foncières : liste des indicateurs

Capacités foncières	à l'horizon 2015	Tisséo SMTC
	à l'horizon 2020	CUGT
	à l'horizon 2030	auat

Bibliographie

Documents de planification / urbanisme

« Diagnostic de la Grande Agglomération Toulousaine, Schéma de Cohérence Territoriale », document d'étude, SMEAT, septembre 2008

« Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Grande Agglomération Toulousaine, Schéma de Cohérence Territoriale », document provisoire, SMEAT, juillet 2009

« Porter à Connaissance de l'Etat du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse », DDEA 31, Service Logement et Construction Durable/ Pôle Logement/ Unité Politique du Logement, juillet 2009

« PLH 2005-2008 : bilan et pistes d'amélioration », document de travail, Communauté Urbaine du Grand Toulouse, juin 2009

« Projet de révision du Plan de Déplacements Urbains, arrêté par délibération D 2009.07.10.1.1 du Comité Syndical du 10 juillet 2009 », Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine

Demandes en logement

Demandes locatives

« La demande locative sociale en Haute-Garonne en 2002 », USH, Groupement départemental de la Haute-Garonne, mai 2003

« La demande locative sociale en Haute-Garonne en 2008 », USH, Groupement départemental de la Haute-Garonne, mai 2009

« Etude des besoins en logements des salariés des entreprises du secteur privé assujetties au 1% Logement de la région Midi-Pyrénées », UESL, novembre 2008

Demandes en accession

« Quel regard peut-on porter sur l'accession sociale dans notre département ? », Les enjeux de l'habitat par l'ADIL 31, n°3, 2007

« Rapport d'activité 2006 », ADIL 31, 2006

Demandes de publics spécifiques

« Schéma de logement étudiant sur l'agglomération toulousaine », PRES Université de Toulouse, Sémaphore-Latitute Etudiant Conseil, septembre 2009

« Atlas Régional 2008 et Etudiants, repères et référence 2009 », Ministère de l'Education Nationale

« Document de synthèse sur l'habitat des jeunes dans la Haute-Garonne », CAF 31, Grand Toulouse, Sicoval, URHAJ Midi-Pyrénées, 2009

« L'habitat des jeunes en Midi-Pyrénées », URHAJ, mai 2009

« L'accès à un l'habitat pour tous en Midi-Pyrénées », Avis, CESR Midi-Pyrénées – Assemblée Plénière des 18 et 19 octobre 2007.

« Une approche de la précarité en Midi-Pyrénées, tableaux de bord-données 2007 », INSEE Midi-Pyrénées, 2009

« La pauvreté au féminin, statistique d'accueil 2008 », Secours Catholique, Enquêtes analyses statistiques, 2008

« Rapport public 2009, Droit au logement », Conseil d'Etat, la Documentation française, 2009

« L'état du mal-logement en France », Fondation Abbé Pierre pour : le logement des défavorisés, Rapport annuel 2009

« Suivi de l'objectif de baisse d'un tiers de la pauvreté en cinq ans », Haut Commissaire aux Solidarités Actives contre la Pauvreté, rapport au Parlement, octobre 2009.

Atelier thématique du PLH : « Les publics en situation de précarité », Sémaphore – Grand Toulouse, 11 septembre 2009

Atelier thématique du PLH : « Habitat et Handicaps », Grand Toulouse, 22 septembre 2009

Atelier thématique du PLH : « L'habitat des seniors », Grand Toulouse, 24 septembre 2009

« Seniors - Quelles intégration dans les documents de planification et d'urbanisme ? », FNAU, novembre 2007

« Les résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2007 », Ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville, Etudes et résultats n°699, août 2009

Dynamiques démographiques

« Midi-Pyrénées en 2030 : des ménages plus nombreux, plus petits, plus âgés », INSEE Midi-Pyrénées, 6 pages n°114, octobre 2008

« La forte attractivité toulousaine influe sur le marché du logement » INSEE Midi-Pyrénées - auat - Grand Toulouse – Sicoval - DRE Midi-Pyrénées - DDE Haute-Garonne, 6 pages n°113, octobre 2008

« Les signes de la diversité toulousaine », INSEE Midi-Pyrénées - auat, 6 pages n°115, novembre 2008

« Migrations résidentielles, Midi-Pyrénées attire d'abord les jeunes », INSEE Midi-Pyrénées, 6 pages n°119, juillet 2009

« Influence de la pauvreté et de la mobilité résidentielle sur le choix du logement », INSEE Midi-Pyrénées - auat - Grand Toulouse – Sicoval - DRE Midi-Pyrénées - DDE Haute-Garonne, Dossier études, juillet 2009

Marché du logement

Dynamiques de l'offre de logement

« Promotion Immobilière, secteur Agglomération Toulousaine, année 2004 », l'Observer de l'Immobilier Toulousain, 2004

« Communication sur la crise du logement dans les agglomérations de Midi-Pyrénées », CESR, mars 2005.

« L'habitat, entre besoins, marchés et politiques locales », les Ateliers de Toulouse Aire Urbaine 6 Observatoire partenarial de l'habitat, septembre 2007.

« Promotion Immobilière, secteur Agglomération Toulousaine, année 2008 », l'Observer de l'Immobilier Toulousain, 2008

« Lots à bâtir, secteur Aire Urbaine de Toulouse », l'Observer de l'immobilier toulousain, 2008

« Construction de logements : une diversification en banlieue », Perspectives Villes auat - Observatoire partenarial habitat, janvier 2008

« Vers un essoufflement du marché immobilier, après des années de hausse », Perspectives Villes auat - Observatoire partenarial habitat, septembre 2008

« Une mutation du marché foncier habitat », Perspectives Villes auat - Observatoire partenarial habitat, septembre 2008

« Loyers du parc privé : pas de baisse en 2007 », Perspectives Villes auat - Observatoire partenarial habitat, octobre 2008

« Evolution de l'activité de la promotion immobilière - Collectif et individuel groupé 2002-2008 », Observer de l'Immobilier Toulousain - Adéquation, septembre 2009

« Immobilier neuf, les prix et tendances du marché, 1^{er} semestre 2009 : promotion privée », conférence de presse de l'Observer de l'Immobilier Toulousain, septembre 2009

Atelier thématique du PLH : « Le marché immobilier privé : Quelle situation après la crise ? Quels leviers de l'offre », Sémaphore, 11 septembre 2009

« Les loyers du parc privé en 2008 résistent au contexte de crise », Perspectives Villes auat - Observatoire partenarial habitat, octobre 2009

« Les tendances de l'immobilier par les notaires de Haute-Garonne », Notaires de France, octobre 2009

« Analyses et perspectives du marché immobilier », Notaires de France, Notes de conjonctures immobilières n°4, juillet 2009

« Commercialisation des logements neufs, résultats au deuxième trimestre 2009 », Commissariat général au développement durable, service de l'observation et des statistiques, Chiffres et statistiques n°57, août 2009

« La mobilité résidentielle progresse dans le parc locatif privé mais diminue dans le parc social »
Commissariat général au développement durable, service de l'observation et des statistiques n°27,
octobre 2009

« Pour un habitat dense individualisé », CERTU, mai 2009

Marchés spécifiques

« Evaluation du dispositif d'hébergement pour les personnes en situation de grande précarité en Midi-Pyrénées », DRASS Midi-Pyrénées, Préfecture Haute-Garonne – FNARS Midi-Pyrénées, Info DRASS Midi-Pyrénées, 2007

« Programme Interdépartemental d'Accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie en Midi-Pyrénées 2009-2013 » DRASS Midi-Pyrénées

Déplacements / transports :

« Les déplacements dans l'agglomération toulousaine : des évolutions positives à développer »
Perspectives Villes auat n°48, 2004

« Enquête sur les déplacements des ménages de l'aire urbaine toulousaine en 2004, organisation des déplacements en bassin de mobilité », auat - TISSEO, janvier 2008

« S.G.G.D, Système de Gestion Globale des Déplacements de l'agglomération toulousaine, situation 2007-2008 », auat - Observatoire des déplacements, avril 2009

Développement durable

« Grenelle environnement : accélération de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments »,
Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, Dossier
de presse, mai 2008

« L'Anah et l'amélioration énergétique des bâtiments », ANAH, Direction technique et juridique,
décembre 2008

Atelier thématique du PLH : « Impact des enjeux du développement durable sur l'Habitat », Sémaphore -
Grand Toulouse, 23 septembre 2009

Atelier thématique du PLH : « L'éco-amélioration du parc public et privé », Sémaphore - Grand Toulouse,
23 septembre 2009

« La prise en compte de la qualité environnementale et énergétique dans les logements sociaux en Midi-Pyrénées », USH MP-ARPE, juillet 2009

« Agir contre la précarité énergétique, une boîte à outil pour les collectivités locales et territoriales »,
ADEME, EPEE, Collection Habitat, Solidarité, Maîtrise de l'Energie, septembre 2009

Autres PLH

« Programme Local de l'Habitat 2005-2012, Métropole de Rennes », Communauté d'agglomération de Rennes Métropole, octobre 2005

« Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole Communauté Urbaine », Lille Métropole Communauté Urbaine - Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, 2005

« Programme Local de l'Habitat 2006-2011 de Marseille Provence Métropole », MPM, juin 2006

« Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier 2007-2012 », Montpellier Agglomération, 2007

« Programme Local de l'Habitat du Grand Lyon, Diagnostic », Grand Lyon Communauté Urbaine - Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, janvier 2007

« Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Nice Côte d'Azur (2010-2015), Diagnostic Habitat », Nice Côte d'Azur – Sémaphore - ADAAM, février 2009

Sites Internet

<http://www.auat-toulouse.org> (Agence d'Urbanisme de l'Aire Urbaine Toulousaine)

<http://www.fnau.org> (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme)

<http://www.anil.org> (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement)

<http://www.adil31.org> (Agence départementale pour l'Information sur le Logement)

<http://www.fnpc.fr> (Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs)

<http://www.union-habitat.org> (Union Sociale pour l'Habitat)

<http://www.habitat-midipyrenees.org> (Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées)

<http://www.union-habitat.org/congreshlm2> (USH, congrès HLM 2009)

<http://www.insee.fr> (Institut National de la statistique et des études économiques)

<http://www.legrenelle-environnement.fr>

<http://www.fondation-abbe-pierre.fr>

<http://www.hclpd.gouv.fr> (Haute Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées)

<http://www.grandtoulouse.org>

<http://www.grandlyon.com>

<http://www.lacub.com>

<http://www.nantesmetropole.fr>

Principales réunions organisées en 2009 pour l'élaboration du diagnostic

Réunions de la commission habitat du Grand Toulouse

- 18 mars 2009 : Présentation de la démarche PLH
- 12 mai 2009 : Présentation de la structure des fiches communales
- 16 juin 2009 : Avancement du PLH
- 8 septembre 2009 : Présentation du Porter à Connaissance de l'Etat
- 20 octobre 2009 : Avancement du PLH

Réunions du comité technique du PLH

- 16 juin 2009 : Porter à Connaissance Etat, préparation des ateliers thématiques
- 15 octobre 2009 : Présentation du diagnostic du PLH 2015-2020

Réunion du comité de pilotage

- 13 novembre 2009 : présentation du diagnostic de PLH 2015-2020

Réunion DGS du Grand Toulouse

- 15 octobre 2009, Présentation du diagnostic du PLH 2015-2020 aux Directeurs Généraux des Services
-

Réunions avec les partenaires

- 1 juillet 2009 : Réunion de lancement du PLH
- 4 décembre 2009 : Rencontres de l'Habitat (présentation du diagnostic, tables rondes)

Ateliers PLH du Grand Toulouse

- 11 septembre 2009 : « Les publics en situation de précarité », Grand Toulouse - Sémaphore
- 11 septembre 2009 : « Le marché immobilier privé : Quelle situation après la crise ? Quels leviers de l'offre », Sémaphore
- 22 septembre 2009 : « Habitat et Handicaps », Grand Toulouse
- 23 septembre 2009 : « Impact des enjeux du développement durable sur l'habitat », Grand Toulouse - Sémaphore
- 23 septembre 2009 : « L'éco-amélioration du parc public et privé », Grand Toulouse - Sémaphore
- 24 septembre 2009 : « L'habitat des seniors » Grand Toulouse

Réunions thématiques avec la Direction Habitat du Grand Toulouse

- mai 2009 : réunion technique « Estimations des besoins en logements sur la période 2008-2030 »
- juin 2009 : réunion technique « Revenus des ménages et accessibilité au logement locatif social »
- juin 2009 : réunion technique « Revenus des ménages et accessibilité au logement locatif privé et en accession »
- juillet 2009 et septembre 2009 : réunions techniques « Fiches communales et pôles de proximité : l'exploitation de FILOCOM »

agence d'urbanisme
et d'aménagement du territoire
Toulouse aire urbaine

Le Belvédère - 11 boulevard des Récollets

31078 TOULOUSE CEDEX 4

Téléphone : 05.62.26.86.26.

Télécopie : 05.61.52.71.36.

www.auat-toulouse.org