

Conseil de la Métropole du jeudi 01 avril 2021

Espaces Concorde - Centre de Congrès Pierre Baudis - Toulouse

9.1 Projet de délibération n° DEL-21-0228

Bilan du Programme Local de l'Habitat prorogé 2014-2019 et avancement du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat pour la première année 2020

Exposé

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, Toulouse Métropole doit dresser un bilan annuel de réalisation du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), adopté en Conseil de la Métropole le 11 avril 2019. Toulouse Métropole doit délibérer sur ce bilan et mettre en perspective les éventuelles adaptations nécessaires qui pourraient être mises en œuvre afin d'améliorer et adapter les modalités de la politique métropolitaine de l'Habitat.

La présente délibération a également pour objet de dresser le bilan définitif du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 de Toulouse Métropole, prorogé en Conseil de Communauté par délibération n° 15-641 du 17 décembre 2015. Cette délibération et le bilan qui y est annexé seront transmis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement pour avis, ainsi qu'aux communes pour information et tenus à la disposition du public.

Le PLH 2014-2019 a été organisé autour de cinq grandes orientations stratégiques :

- Produire plus: 6 500 logements en moyenne par an, en cohérence avec les analyses prospectives du SCoT, pour moitié à Toulouse et pour moitié dans les 36 autres communes;
- Produire mieux en promouvant la qualité environnementale et d'usage des logements, pour mieux répondre aux attentes des ménages ;
- Contribuer au développement d'une agglomération durable en répondant aux enjeux climatiques et en organisant la solidarité entre les communes et entre les quartiers ;
- Proposer des réponses pour tous en adaptant l'offre de logements et d'hébergements à la diversité des besoins de la population et aux capacités financières des ménages, pour favoriser les parcours résidentiels;
- Faire vivre le PLH autour des élus avec l'État, les partenaires institutionnels, les acteurs de l'habitat, les habitants.

Dans le cadre des orientations du PLUi-H transcrites notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le POA 2020-2025 s'est inscrit dans la même dynamique, en portant l'objectif de production à 7 000 logements en moyenne par an, afin de répondre aux besoins liés à l'attractivité du territoire et au dynamisme démographique interne de la Métropole. Le choix de l'intégration du PLH dans le PLUi a marqué la volonté métropolitaine d'une meilleure cohérence entre planification urbaine, politique de l'habitat, urbanisme de projet et nécessité de réduire la consommation foncière du territoire.

Ainsi, la répartition des objectifs de production de logements dans le POA 2020-2025 s'est effectuée d'abord pour moitié sur Toulouse et pour moitié dans les 36 autres communes, puis par groupes de communes, en fonction des capacités de celles-ci à accueillir de nouveaux logements en termes de potentiel foncier, d'équipements, de services et de transports en commun structurants. Dans un souci de solidarité intercommunale, Toulouse Métropole a par

ailleurs veillé à organiser un rééquilibrage territorial de l'offre de logement social et à accélérer, le cas échéant, le rattrapage du déficit de cette offre, en fixant à 35 % minimum la part de logements locatifs sociaux à produire, tant à l'échelle métropolitaine qu'à l'échelle communale pour les communes concernées.

Ces orientations, déjà présentes pour l'essentiel dans le PLH 2014-2019, ont été déclinées dans le POA 2020-2025, selon un programme d'actions à la fois thématique et territorialisé commune par commune.

Les principaux résultats exprimés dans le bilan à l'échelle de Toulouse Métropole, annexé à la présente délibération, montrent que les objectifs sont atteints, voire dépassés, tant pour la période 2014-2019 du PLH que sur la première année du POA, notamment par une production de logements diversifiée, avec des réponses adaptées aux besoins des ménages actuels et nouveaux.

Avec un total de plus de 50 000 logements mis en chantier en six ans, le niveau de production sur la période 2014-2019 se situe en effet bien au-delà des objectifs attendus (39 000 logements), tant sur l'ensemble de la métropole que sur Toulouse, avec toutefois des disparités entre communes. Si les objectifs de production pourraient également être atteints en 2020 en termes de logements mis en chantier, il apparaît une tendance marquée à la baisse sur cette même année des logements autorisés, notamment hors Toulouse, qui laisse craindre une tension du marché immobilier dès 2021, avec comme conséquence la poursuite à la hausse des prix de vente, déjà engagée depuis quelques années. Il faut néanmoins souligner le contexte très particulier de l'année 2020, peu propice à la dynamique immobilière.

Toulouse Métropole a largement anticipé et accompagné ce développement résidentiel par une diversification accrue de l'offre, avec 16 300 logements locatifs sociaux livrés en six ans par les opérateurs sociaux, pour un objectif qui était de 13 650. Toulouse Métropole a notamment concentré ses efforts sur l'habitat des ménages les plus modestes, avec une augmentation significative des logements très sociaux par rapport à la période précédente, pour mieux répondre aux capacités financières des demandeurs de logements. Cet effort sans précédent, auquel a participé l'ensemble des communes, a permis d'améliorer notablement le taux de logements sociaux métropolitain, qui est passé de 18,83% au 1er janvier 2014 à 20,14% au 1er janvier 2019. Il a également permis qu'une seule commune de la Métropole soit placée en situation de carence sur la période triennale 2014-2016, puis plus aucune sur les périodes 2017-2019 et 2020-2022.

Ce taux SRU métropolitain continue de progresser en 2020 (20,40% au 1er janvier), mais le retard encore présent et les sorties possibles du parc HLM (démolitions, ventes et déconventionnements) nécessitent de maintenir collectivement l'effort de production de logements sociaux pour atteindre l'objectif légal en 2025.

Cette nécessité d'une production soutenue de logements sociaux, notamment à bas loyers, est confirmée par l'augmentation importante de demandeurs de logements sociaux (+30 % entre 2016 et 2019), dont les corollaires sont une baisse de la rotation interne au sein du parc HLM et une augmentation notable des délais moyens d'attente pour l'attribution d'un logement social. Face à ce défi, il a été constitué en 2017 une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), associant tous les acteurs du territoire. Un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs a été défini en 2019 et une Convention Intercommunale des Attributions a été élaborée en 2020, qui sera signée cette année. Grâce à cette démarche, c'est l'information transparente et en continu des demandeurs sur l'avancement de leur demande qui doit être améliorée, mais aussi les performances du système d'attribution des logements, en lien avec l'ensemble des communes et des bailleurs sociaux.

Destinée à mieux répondre aux projets résidentiels des ménages à revenus modestes et intermédiaires qui ont difficilement accès au marché immobilier privé, et développée de manière sécurisée par les opérateurs sociaux sous forme de location-accession (PSLA), l'accession sociale à la propriété a connu une programmation régulière entre 2014 et 2019, avec 2 400 logements livrés sur la période (soit 400 logements en moyenne), sans pour autant

atteindre l'objectif fixé de 650 logements par an. Pour l'année 2020, la tendance est même plutôt à la baisse. En revanche, l'instauration d'outils réglementaires spécifiques à Toulouse a permis le développement complémentaire d'une offre en accession à prix maîtrisés, permettant sur le territoire de la ville-centre la production de logements à un niveau de prix intermédiaire entre le marché libre et l'accession sociale. Cette dernière devrait être renforcée dans les années à venir sur les communes hors Toulouse par l'instauration d'outils réglementaires, ainsi que par la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) métropolitain qui proposera de manière pérenne des logements en accession sociale à la propriété, sous forme de Bail Réel Solidaire.

Avec 137 résidences comportant 24 615 places recensées au 1er janvier 2020 (dont 4 490 créées entre 2014 et 2019), l'offre nouvelle dédiée aux étudiants et jeunes actifs a fortement progressé, tant en résidences sociales qu'en résidences privées, en complément de réhabilitations lourdes de résidences à bas loyer du CROUS. Dans un contexte de précarisation de ce public, l'enjeu est plus que jamais de répondre à ces difficultés d'accès au logement, en développant des programmes répondant aux besoins identifiés. A cet égard, l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant créé en 2020 à l'échelle de l'académie devrait permettre d'apporter un éclairage pertinent

Il en va de même pour les résidences dédiées aux personnes âgées : 104 résidences seniors ont été recensées au 1er janvier 2020, comportant 6 683 places (dont 1 156 places livrées de 2014 à 2019), en complément des aides apportées pour le maintien à domicile tant dans le parc public que dans le parc privé, et de la démarche «Seniors dans l'Open Métropole ». Sur ce champ d'actions, les enjeux identifiés nécessitent une anticipation des besoins en offre adaptée, face à un vieillissement de la population métropolitaine qui s'accentue, avec des besoins et des capacités financières différenciés.

Pour le logement des personnes en situation de handicap, on compte 24 résidences dédiées au 1er janvier 2020, comportant 1 040 places, dont 120 livrées entre 2014 et 2019, avec une tendance à la diversification par la création de résidences inclusives. Le soutien à l'adaptation des logements privés se poursuit, ainsi que le recensement des logements sociaux accessibles. Un partenariat avec les acteurs concernés a permis de formaliser une charte de l'accessibilité des logements de Toulouse Métropole, signée par les opérateurs de la construction. Ces actions sont à poursuivre et amplifier, avec une diversification renforcée de l'offre, le développement d'un habitat plus inclusif et le soutien au maintien à domicile dans de bonnes conditions et autant que possible.

L'offre de logement et d'hébergement à destination des personnes en grande difficulté (45 résidences au 1er janvier 2020, comportant 1 935 places, dont 496 livrées de 2014 à 2019) a elle aussi augmenté, principalement sur Toulouse. Parallèlement, Toulouse a été territoire pilote pour mettre en place en 2018 le « Logement d'abord », dispositif permettant un accès direct au logement avec accompagnement pour des personnes qui en sont dépourvues, et qui a été depuis étendu à l'ensemble du territoire métropolitain. Aujourd'hui, les besoins en hébergements et en logements assortis d'un accompagnement ne sont pas entièrement satisfaits et le développement d'une offre diversifiée, tant pérenne que temporaire, est à prioriser en lien avec le plan d'actions mis en œuvre dans la cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Démunies.

Pour l'accueil et le logement des gens du voyage, il a été mis en place un système comprenant deux aires de grand passage « tournantes », une à Toulouse, et l'autre à tour de rôle sur une autre commune. Ce système ayant montré ses limites, il sera dorénavant remplacé par deux aires de grand passage fixes. En ce qui concerne les aires d'accueil, les prestataires en charge de leur gestion et de l'accompagnement des ménages ont été renouvelés. Toulouse Métropole compte 18 aires d'accueil sur 17 communes (434 places) ; aucune nouvelle aire n'a été créée ces dernières années. En déclinaison du Schéma départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage et du projet intercommunal en cours d'élaboration, il est nécessaire de résoudre les problèmes d'accueil temporaire et de restituer leur vocation de passage aux aires d'accueil, notamment en apportant des réponses

au besoin grandissant de sédentarisation : création de terrains familiaux, solutions adaptées dans le logement social, voire accession à la propriété.

Le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc de logements existant se sont accélérés, avec le lancement de nouveaux programmes qui concernent l'habitat tant public que privé.

Dans le cadre des programmes menés en partenariat avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), Toulouse Métropole et ses partenaires ont signé en septembre 2019, lors des Assises Métropolitaines de la Politique de la Ville, une convention issue du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). Cette convention définit une programmation ambitieuse des projets de renouvellement urbain et ses cofinancements sur plus de 180 opérations sur les quartiers conventionnés (Grand Mirail, Empalot, Trois Cocus et La Vache à Toulouse ; Val d'Aran-Fenassiers-Poitou Bel Air à Colomiers). Cette programmation répond à trois orientations que s'est fixé Toulouse Métropole : en premier lieu, restaurer les conditions d'un fonctionnement social et urbain normal des quartiers : ensuite, réduire la fonction très sociale des quartiers, tout en confortant leur dimension essentiellement résidentielle en rééquilibrant l'offre de logement locatif social à l'échelle de la Métropole ; et enfin, redonner à chaque quartier une identité et une notoriété qui leur confèrent un positionnement et une attractivité réelle, tant dans la pratique quotidienne de la ville que sur les marchés de l'accession et du locatif social. Sur le volet habitat, ce sont donc au total 2 446 logements à démolir, 2 446 et à reconstruire (dont 654 en QPV et 1 790 hors QPV), 2 541 logements à réhabiliter et 4 131 logements à résidentialiser. À ce jour, 359 logements ont été démolis, 207 logements ont été réhabilités, 279 logements ont été résidentialisés.

Par ailleurs, six nouvelles opérations de relogement ont démarré en 2020 avec 266 familles relogées au 31 décembre 2020, dont 127 familles relogées en QPV (47,9%), 110 familles relogées dans un logement social neuf ou conventionné depuis de moins de 5 ans (41,8%) et 6 familles relogées via une coopération interbailleurs (2%).

Pour s'engager dans la transition écologie et énergétique, Toulouse Métropole s'est dotée d'un Plan Climat Air Énergie Territorial ambitieux à horizon 2030, ainsi que d'un Schéma Directeur des Énergies. Le secteur de l'habitat constitue une cible prioritaire pour atteindre les objectifs de ces deux documents-cadres. Entre autres, le rythme de réhabilitation énergétique des logements sociaux les plus énergivores s'est accéléré, mais pas encore suffisamment pour atteindre partout les niveaux d'étiquettes énergétiques requis. Le plan de relance métropolitain, qui a renforcé le plan d'actions sur ce champ de la rénovation énergétique, permettra une meilleure atteinte des objectifs. Il en va de même pour la réhabilitation énergétique du parc privé, avec une hausse constante du nombre d'aides apportées aux ménages les plus modestes entre 2014 et 2019, mais pour laquelle la mise en place d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique (guichet unique métropolitain) d'ici la fin 2021 doit permettre de proposer aux particuliers une information et un accompagnement plus complets et efficaces, en complément de nouveaux dispositifs tels que « Ma Prime Rénov ». Les enjeux sur ce point ne sont pas seulement environnementaux ; ils sont également de nature à lutter contre la précarité énergétique des ménages. Par ailleurs, l'enjeu énergétique ne concerne pas seulement le parc existant, mais aussi le logement neuf qui va être impacté directement par la nouvelle réglementation énergétique 2020.

En continuité des actions engagées depuis plusieurs années, Toulouse Métropole s'est dotée, en partenariat avec l'ANAH, d'un plan d'actions complet pour la requalification des copropriétés fragiles et en difficulté. En premier lieu, a vu le jour le dispositif « Ma Copro Bouge », qui comprend trois volets : un volet d'observation des copropriétés, un volet de prévention et d'assistance aux copropriétés fragiles et enfin un volet travaux qui a permis dans le cadre du PLH de réhabiliter 5 copropriétés dégradées comprenant au total 1 285 logements. En second lieu, a été lancé le Plan Initiative Copropriétés, portant un ambitieux programme de requalification sur 10 ans de 52 copropriétés du Grand Mirail (Toulouse) et de 9 autres copropriétés hors Mirail.

La question de la lutte contre l'habitat indigne a été au cœur de l'actualité nationale ces dernières années. La dispersion des intervenants et une réglementation peu lisible rendent les actions complexes et difficiles à mettre en œuvre. A Toulouse Métropole, deux Programmes

d'Intérêt Général (PIG) de Lutte contre l'Habitat Indigne ont été lancés, permettant la réhabilitation de 140 logements indignes ou insalubres. Un groupe de travail inter-services permet dorénavant une coordination consolidée, appuyée sur un outil informatique en cours d'élaboration. Un nouveau PIG est prévu, avec un repérage et des modalités d'actions renforcées.

Pour mener à bien sa politique de l'habitat, Toulouse Métropole doit s'appuyer sur une stratégie foncière dédiée, dont la première pierre a été le dispositif adopté en 2018, fondé sur le principe d'une intervention en faveur du soutien à la maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs sociaux pour la production de 50 % de leur production, sur des territoires prioritaires. A cet effet, deux modalités d'intervention ont été définies : un fonds de concours SRU (subvention directe accordée aux opérateurs pour équilibrer leurs opérations) et la cession avec décote foncière des acquisitions effectuées par l'EPFL. A fin 2020, quatre opérations ont été engagées sur le fonds de concours SRU et une avec l'EPFL. Avec comme enjeux de mieux observer et appréhender le marché foncier pour mieux mobiliser le foncier et en maîtriser le coût, Toulouse Métropole va se doter en 2021 d'un observatoire foncier, socle de définition d'un plan d'action foncière définissant des priorités métropolitaines territorialisées, qui, pour l'habitat, seront travaillées en lien avec les besoins des fonciers des opérateurs.

Enfin, le contexte actuel de la crise sanitaire liée à la Covid 19 a remis en lumière la notion de qualité d'usage des logements. Cette question a été abordée dans le cadre du PLH 2014-2019, puis en 2020, par le biais de chartes partenariales. Un bilan de la charte métropolitaine de qualité d'usage signée avec les opérateurs sociaux a montré que 89 % des opérations de logements sociaux l'avaient mise en œuvre, avec deux fois plus de critères qu'exigés. En 2015, ces critères ont été mis à jour, notamment sur la question de l'accessibilité et en lien avec les orientations de la Smart City. En 2018, a été créé un label de qualité « NF Habitat HQE-Toulouse Métropole » avec Cerqual, ouvert à tous les opérateurs. En 2019, outre la charte d'accessibilité évoquée plus haut, une charte de qualité urbaine a permis de faire le lien entre implantation des bâtiments au sol, qualité de vie et qualité de l'habitat. Ces démarches ont trouvé leur traduction opérationnelle dans des opérations telles que celles des secteurs Malepère ou Guillaumet à Toulouse. Il s'agit maintenant de lancer, dès 2021, le chantier partenarial d'une révision de la charte de qualité d'usage de l'habitat, en l'articulant avec la charte d'accessibilité et en réinterrogeant les modes d'habiter au regard de la crise sanitaire et des nouvelles attentes des habitants.

Le détail des résultats du bilan PLH 2014-2019 et de la première année 2020 du POA est précisé dans le bilan joint en annexe à la présente délibération. Les résultats par commune y figurent sous forme de cartes et de graphiques détaillés.

Pour atteindre ces résultats, Toulouse Métropole a mobilisé pour l'habitat 74 millions d'euros sur les six années du PLH dans le cadre de la délégation à la pierre (et plus de 11 millions d'euros pour la première année du POA), en complément des crédits délégués par l'État (69 millions d'euros sur 2014-2019 et près de 18 millions d'euros en 2020). A ces montants, s'ajoutent les crédits que la Métropole a consacrés directement ou via l'EPFL à la maîtrise du foncier et à la réalisation des opérations d'aménagement dans lesquelles la charge foncière cédée aux bailleurs sociaux est fortement minorée, les crédits engagés dans le cadre du NPNRU, les sommes allouées dans le cadre du contrat de plan État-Région pour la réhabilitation de résidences sociales pour étudiants, ainsi que les garanties d'emprunt apportées aux opérateurs sociaux par Toulouse Métropole pour la construction ou la réhabilitation des logements sociaux sur son territoire.

Le présent bilan sera actualisé annuellement grâce à des outils d'observation et de pilotage renforcés (de type tableau de bord), complétés par des études thématiques approfondies telles que celles engagées en 2020-2021 sur « les résidences spécifiques et nouveaux produits de logement » et sur « l'impact des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement immobilier sur le territoire de Toulouse Métropole ».

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu les articles R302-13 et L302-3 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n° 15-641 du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2015,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du 5 mars 2021,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide:

Article 1

D'approuver le bilan du Programme Local de l'Habitat 2014-2019 de Toulouse Métropole.

Article 2

D'approuver le bilan annuel de réalisation de la première année 2020 du Programme d'Actions et d'Orientations Habitat de Toulouse Métropole.

Article 3

D'autoriser Monsieur le Président à transmettre ce bilan à Monsieur le Préfet et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, ainsi qu'aux communes de Toulouse Métropole.

Article 4

De mettre ce bilan à disposition du public dans les conditions prévues à l'article R.302-12 du code de la construction et de l'habitation.

Bilan du PLH 2014-2019 Avancement du POA année 2020

Conseil de la Métropole 1^{er} avril 2021



Les grandes orientations du PLH 2014-2019

toulouse métropole

en grand!

Les orientations du PLH 2014-2019

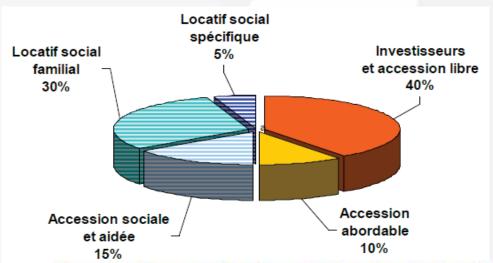
Un PLH élaboré en 2010 et prorogé pour la période 2014-2019

Dans la continuité du PLH de 2010, le PLH 2014-2019 a été déployé autour de 5 grandes orientations :

- Produire plus
 - en s'organisant et en innovant pour passer de 4 500 à 6 500 logements par an, en cohérence avec les analyses prospectives du SCoT.
- Produire mieux en promouvant des logements de qualité, répondant aux attentes des ménages.
- Construire une agglomération durable en répondant aux enjeux climatiques et en organisant la solidarité entre les communes, entre les quartiers.
- Proposer des réponses pour tous en adaptant ces réponses à la diversité des besoins de la population et aux capacités financières des ménages, pour favoriser les parcours résidentiels.
- Faire vivre at animer le PLH avec tous élus, État, partenaires institutionnnels, acteurs de l'habitat, habitants,...



Les orientations de diversité du PLH 2014-2019



Scénario de développement de l'habitat métropolitain

- → respect de l'hypothèse
- = 6 500 logements par an

Production aidée (hors défiscalisation) = 50% de la production attendue

- 30% de logement locatif social familial répartis comme suit :
 - 30% minimum de logement très social (PLAI ressources)
 - de 40 à 70 % de logement social « classique » (PLUS)
 - de 0 à 30 % de logement social de niveau PLS

1 950 logts

- 5% de logement locatif social spécifique
 - logement des publics prioritaires et gens du voyage (PLAI adapté, PLAI structures)
 - logement des seniors (PLAI structures, PLS personnes âgées par bailleurs sociaux)
 - logement des étudiants (PLS étudiants par bailleurs sociaux)

325 logts

- 15% d'accession sociale et aidée dont :
 - 10% d'accession sociale (PSLA par bailleurs sociaux)
 - 5% d'accession aidée (ex. TVA à taux réduit en secteur PNRU ou charge foncière minorée dans les ZAC)

975 logts

Production libre = 50% de la production attendue

- 10% en accession abordable directement commercialisée auprès d'accédants par les promoteurs
- 40% an accession libre et locatif investisseurs

3 250 logts

Les grandes orientations du POA du PLUI-H 2020-2025

toulouse métropole

en grand!

2020 : les enjeux de l'habitat dans le PLUiH

La cohérence entre politiques de l'urbanisme et de l'habitat

Mettre la politique de l'habitat, sociale, au cœur des problématiques urbaines

Assurer une meilleure cohérence entre planification urbaine et développement de l'habitat et plus globalement avec l'ensemble des politiques locales

Rendre plus opérationnelle la territorialisation de la production de logements

Mettre en œuvre un urbanisme de projet, tel que porté dans les nouvelles lois (loi ALUR)

Un projet commun, concerté et solidaire, porteur de cohésion sociale

Un projet co-construit avec les communes et concerté avec les acteurs de l'habitat et les habitants

Une répartition équilibrée du développement de l'habitat en fonction des capacités d'accueil des communes

Un consensus obtenu pour une nécessaire solidarité intercommunale dans l'accueil de logement social, dans le respect par chaque commune de ses responsabilités pour répondre aux enjeux de diversité sociale portés par la loi SRU



Le volet Habitat du PLUiH, comment ça marche?

⇒ Un volet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP peuvent définir :

- un volume de logements
- une répartition des des tailles de logements
- des formes d'habitat à privilégier
- un phasage opérationnel dans le temps



- ⇒ Des outils réglementaires pour développer la mixité sociale des projets
 - Les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL = ex-servitudes de mixité sociale)
 - Les Emplacements Réservés pour du Logement (ERL)
- ⇒ ... Mais surtout : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA = ancien Programme Local de l'Habitat, intégré au PLUiH pour la période 2020-2025

1 LES ORIENTATIONS

La politique locale de l'Habitat 1 feuille de route métropolitaine

2 LE VOLET TERRITORIAL



37 feuilles de route communales

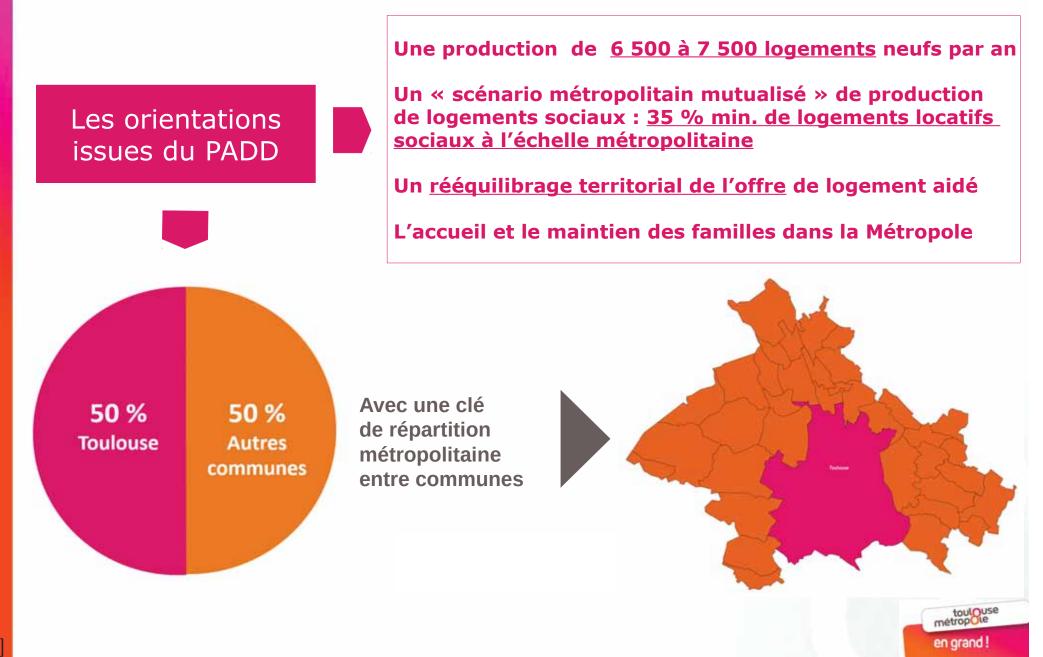
3 LE VOLET THÉMATIQUE

Déclinaison des orientations en 12 actions



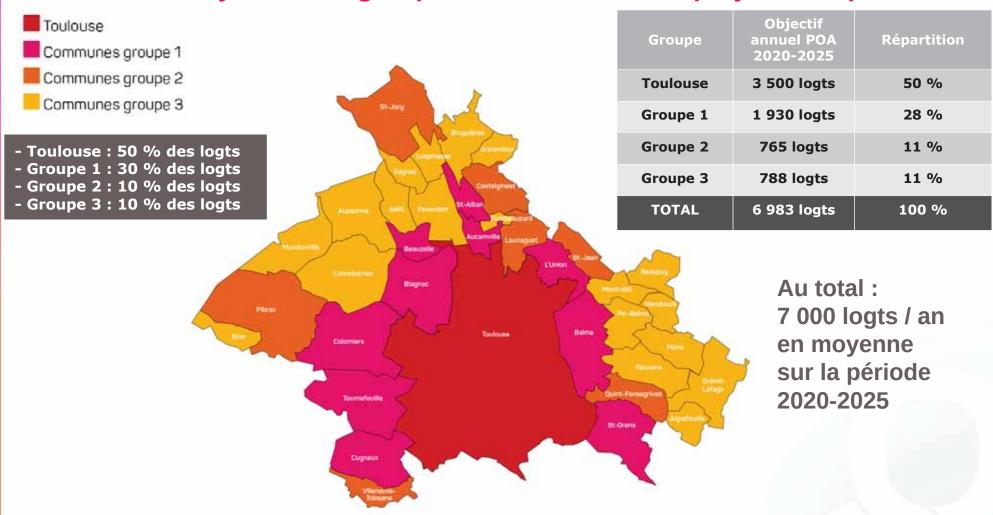
Les orientations Habitat du PADD

Des clefs de répartition en faveur de la cohésion sociale et du maintien des équilibres



Les orientations Habitat du POA Des grands équilibres territoriaux à préserver

Maintenir les objectifs des groupes de communes du projet métropolitain



Maintenir les objectifs des communes

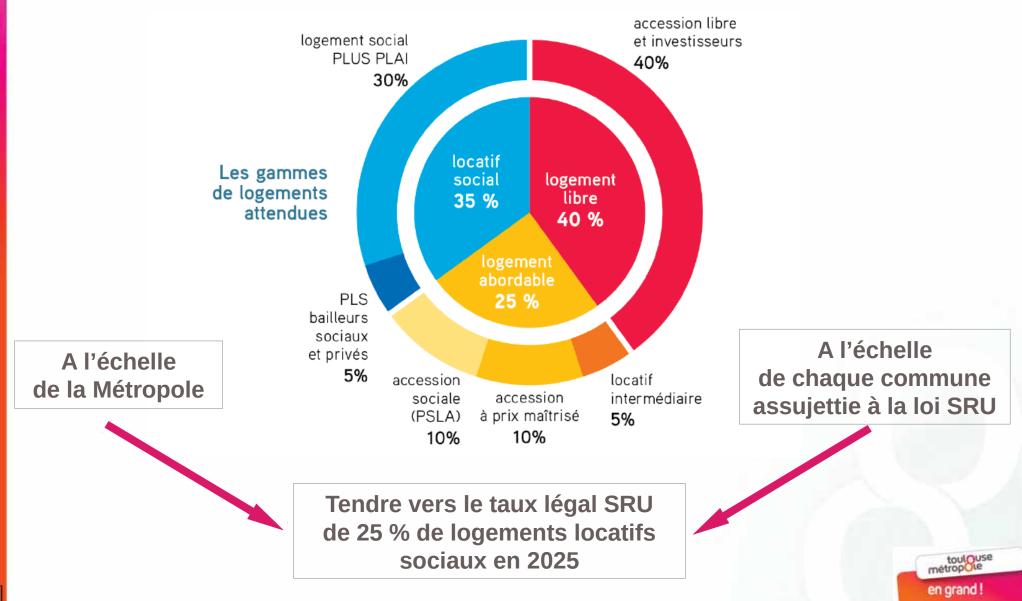
Avec si nécessaire, la possibilité d'une faible évolution à la marge des objectifs communaux selon la situation de la commune dans son groupe



Les orientations Habitat du POA

Des grands équilibres également à préserver en termes de diversité

Maintenir la diversité de la production de logements



Le contexte local : le marché de la promotion immobilière

toulouse métropole

en grand!

Un marché qui reste attractif pour les investisseurs

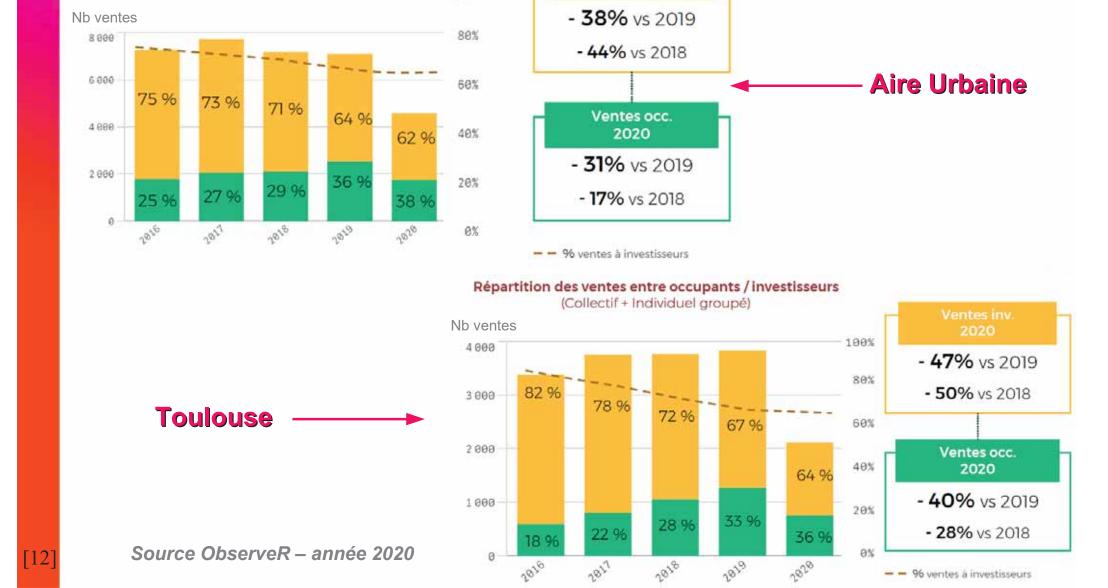
100%

Répartition des ventes entre occupants / investisseurs

(Collectif + Individuel groupé)

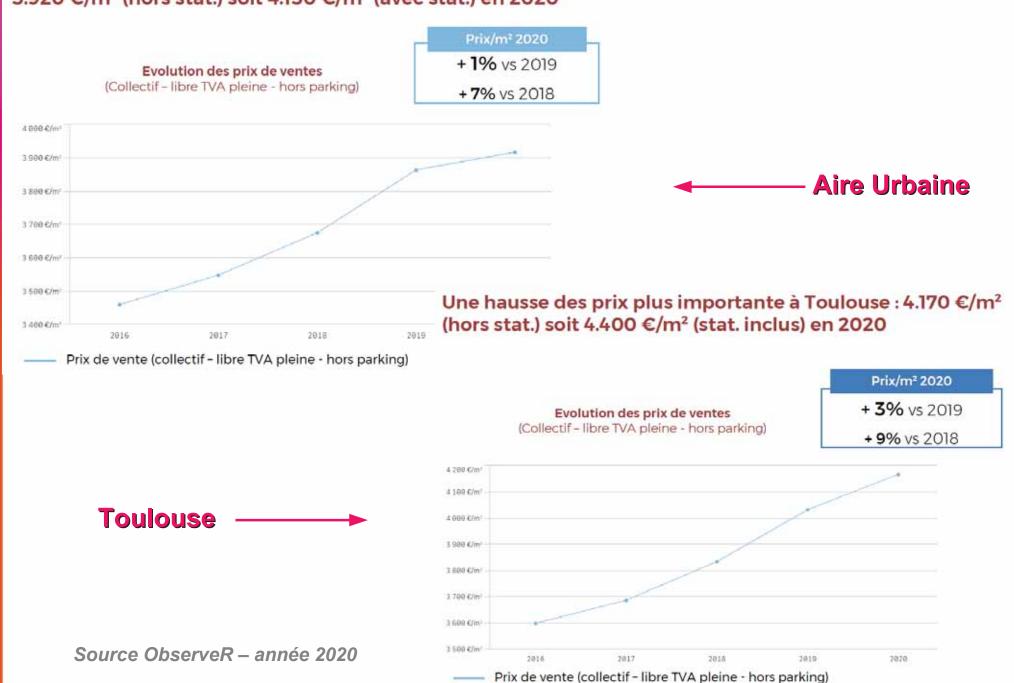
Une part des ventes à investisseurs qui baisse mais reste majoritaire...
...dans un marché en forte chute en 2020

Ventes inv.



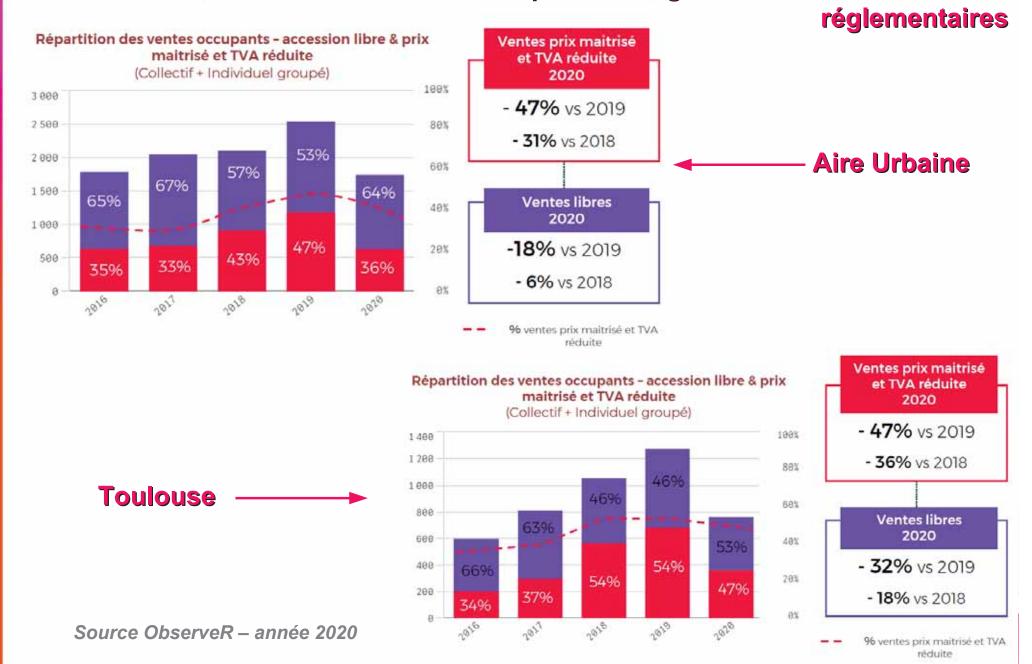
Des prix de vente en hausse régulière...

Un prix de vente en légère augmentation (+1%) atteignant ... UN Marché qui se tend 3.920 €/m² (hors stat.) soit 4.150 €/m² (avec stat.) en 2020



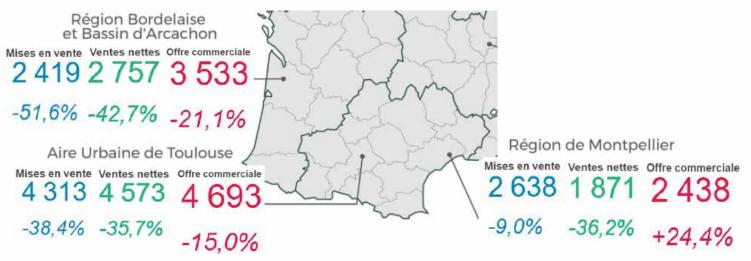
Ventes à accédants, l'enjeu du logement abordable

Une part croissante des ventes à prix maîtrisé (3000 € / m² max. hors parking) et TVA réduite, accentuée à Toulouse depuis 2016, grâce aux outils

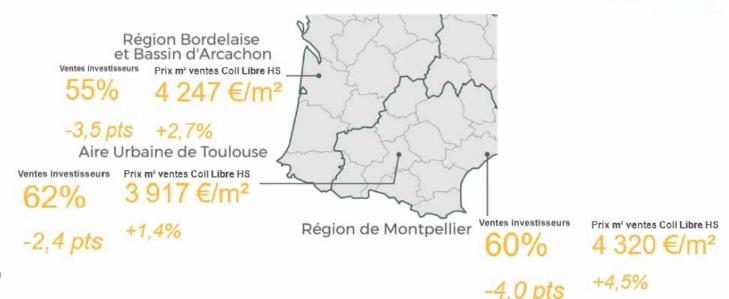


Une situation qui reste toutefois moins tendue en 2020 qu'à Montpellier ou Bordeaux

Des ventes plus nombreuses, un stock plus important



Des prix encore inférieurs et des investisseurs confiants



La production globale de logements

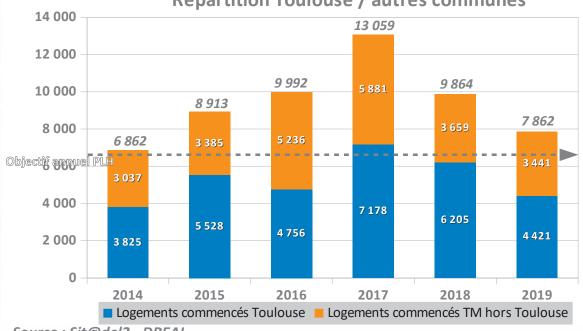
toulouse métropole

en grand!

PLH 2014-2019 : une production de logements qui dépasse les objectifs

Logements commencés 2014 -2019 (tous logements confondus)





Métropole hors Toulouse : Environ 24 600 logements commencés en 6 ans, soit 126 % de l'objectif PLH sur cette période

Toulouse : environ 32 000 logements <u>commencés en 6</u> ans, soit 164 % de l'objectif PLH

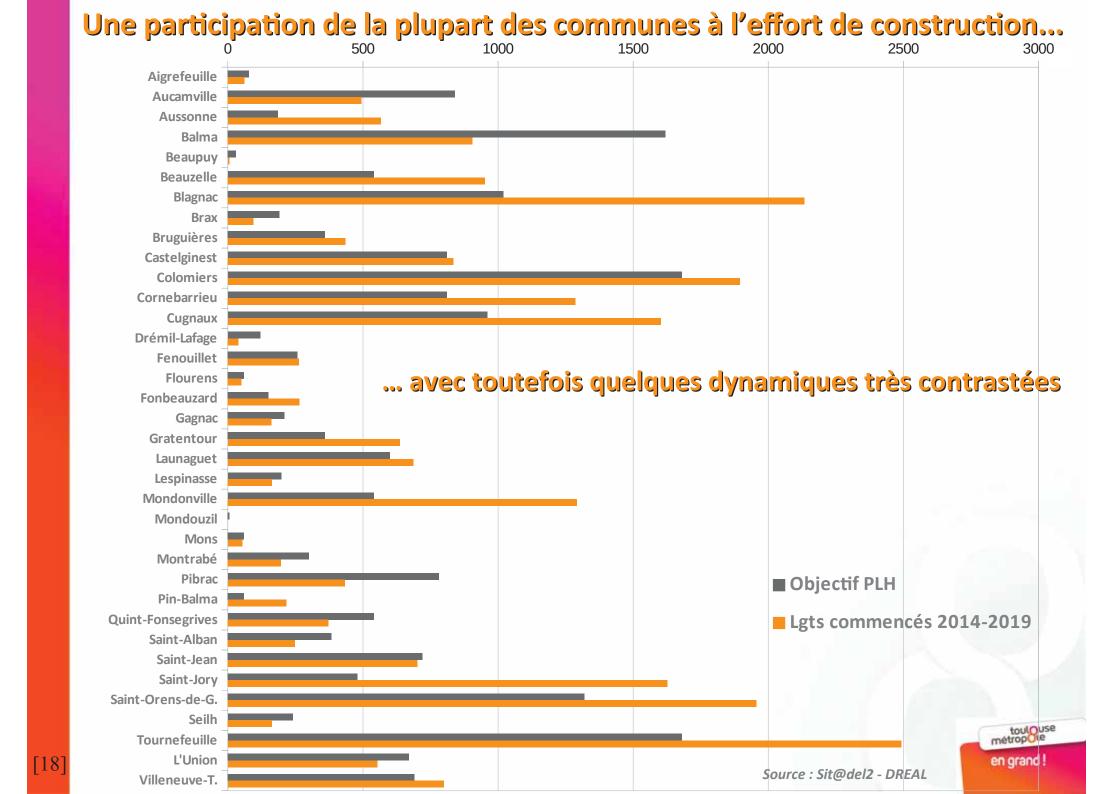
Source: Sit@del2 - DREAL

Objectif PLH: 6 500 logements par an en moyenne

dont : 3 250 de la production à Toulouse – 3 250 dans les autres communes

Résultats:

- 56 600 logements <u>commencés</u> (c.à.d. ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier) en 6 ans dans toute la Métropole pour un objectif de 39 000
- Une conjoncture immobilière très favorable depuis 2014 : attractivité économique et démographique, investissement Pinel plus favorable que le Duflot, taux d'intérêts très bas...
- Des objectifs PLH dépassés chaque année, avec une année 2017 exceptionnelle
- Une répartition de la construction, sur les 6 ans, de 56 % à Toulouse et 44 % sur les autres communes, relativement proche de la parité attendue



PLH 2014-2019 : où le logement a-t-il été construit ?

Des logements construits pour les trois quarts près des services et des transports

75 % des logements construits durant le PLH dans les centralités identifiées aujourd'hui au PLUi-H

67 % des logements construits durant le PLH dans les secteurs préférentiels d'accueil de l'habitat identifiés aujourd'hui au PLUi-H

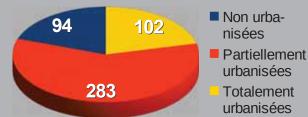
... et seulement 15 % des logements ont été produits en extension urbaine (dont 71 % en ZAC et 29 % en OAP)

Source : Toulouse Métropole

Bilan de la consommation foncière en extension urbaine pour du logement dans le PLH

Sur les 479 ha prévus à l'urbanisation (63 zones d'extension urbaine) :

- 102 ha (21 zones) ont été totalement urbanisés
- 283 ha (sur 20 zones) ont connu un début ou une poursuite d'urbanisation pour une consommation foncière à hauteur de 110 ha environ
- 94 ha (22 zones) n'ont connu aucun début d'urbanisation
- + 11 ha (3 zones) urbanisés sur des secteurs prévus initialement après 2019



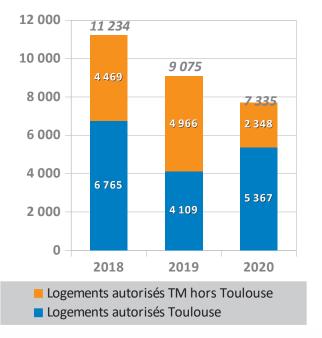
La surface totale consommée en extension urbaine mixte identifiée au PLH, permettant de produire du logement sur la période 2014-2019, s'élève donc à environ 223 ha, soit un peu plus de 37 ha par an.

Ce constat confirme, à quelques hectares près, l'hypothèse retenue lors de l'élaboration du PLUiH, de 200 ha à décompter de la consommation à venir au titre du PLH 2014-2019.

2020 : Une incertitude sur la production de logements constatée dans un contexte particulier

Logements autorisés 2018 -2020 (tous logements confondus)

Répartition Toulouse / autres communes



Source: Sit@del2

Métropole hors Toulouse

Forte baisse (-53%) des logements autorisés entre 2019 et 2020 :

2019 : 4 966 logements autorisés 2020 : 2 348 logements autorisés

Une baisse plus ou moins importante selon les groupes du POA:

Groupe 1: - 668 logements (soit -33%)
Groupe 2: - 268 logements (soit – 41%)
Groupe 3: - 1 682 logements (soit -74%)

Toulouse

Une tendance nette à la reprise en 2020 après une baisse entre 2018 et 2019

2018: 6 765 logements autorisés

2019 : 4 109 logements autorisés (soit -39%) 2020 : 5 367 logements autorisés (soit + 31%)

Tendance POA 2020

- Une baisse des autorisations en 2019 et 2020 / années précédentes, surtout hors Toulouse en 2020.
- **★** Une répartition des projets qui en 2020 s 'éloigne fortement de la répartition du PADD (50 % Toulouse et 50 % hors Toulouse).
- w Un contexte particulier lié aux élections municipales « à rallonge » et à la crise sanitaire.
- ★ Une conjoncture immobilière qui se tend avec un net recul en 2020 des ventes de logements par les promoteurs et une rétractation de l'offre disponible qui risque d'engendrer une hausse des prix déjà engagée depuis plusieurs années.
- Des objectifs du POA qui risquent de ne pas être atteints sans une relance de la construction.

La production de logements locatifs sociaux

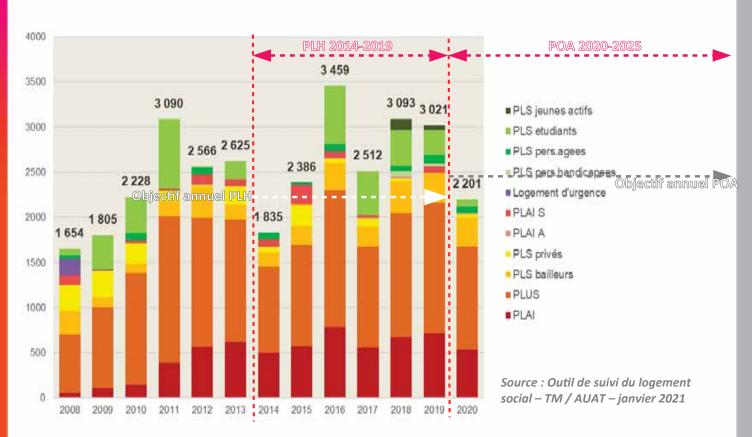
toulouse métropole

en grand!

PLH 2014-2019 : forte production de logements locatifs sociaux

Objectif PLH 2014-2019 largement dépassé

Logements locatifs sociaux livrés (tous logements sociaux confondus)



PLH 2014-2019 Objectif annuel PLH

2 275 logts locatifs sociaux dont :

- 1 950 logements familiaux
- 325 logements dédiés à des publics spécifiques

Résultats

16 306 logts locatifs sociaux livrés en 6 ans, soit 120% de l'objectif PLH (13 650)

POA 2020 Objectif annuel POA

2 450 logts locatifs sociaux

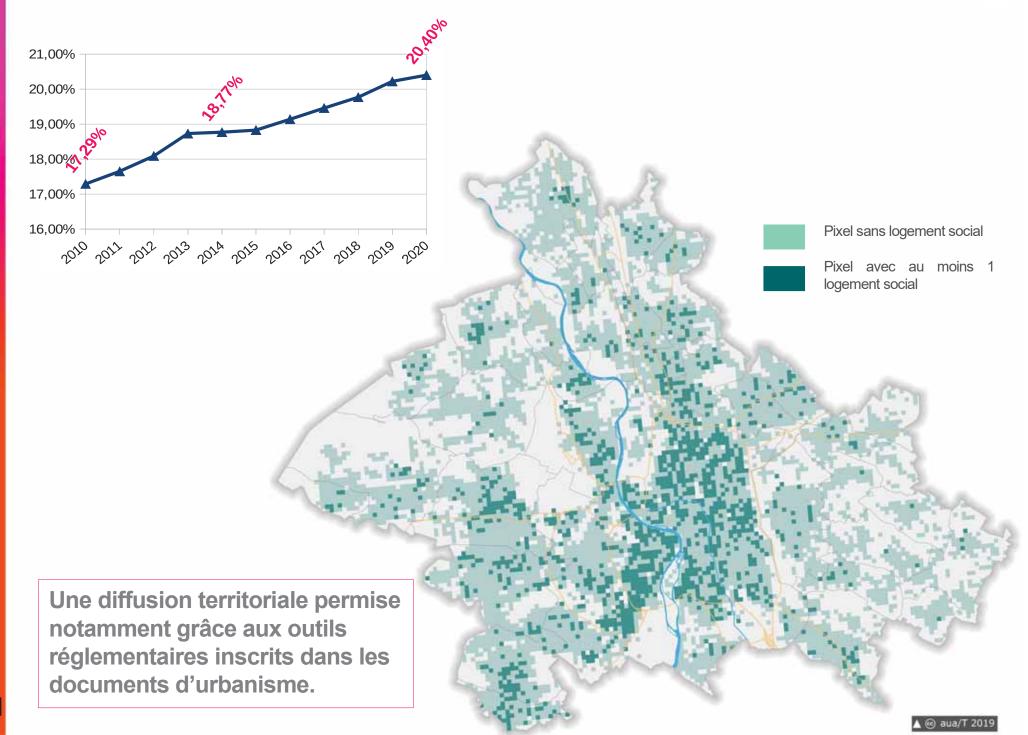
Résultats

2 201 logts locatifs sociaux livrés en 2020, soit 90% de l'objectif POA

Tendance

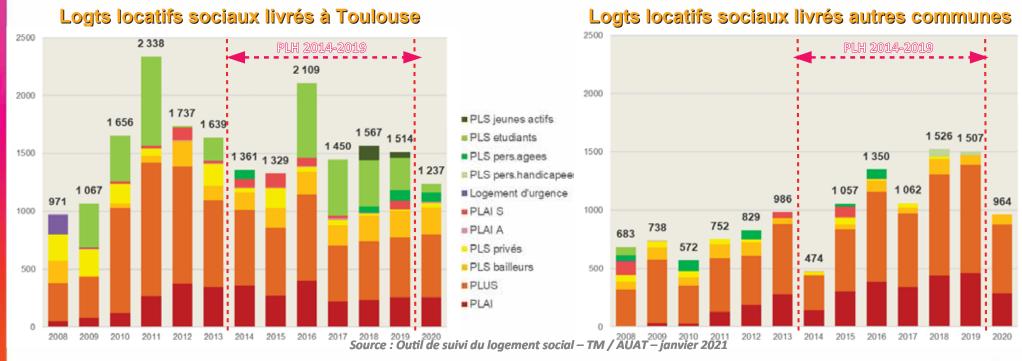
3 480 logts locatifs sociaux financés en 2019 mais seulement 2 527 en 2020

Une progression régulière du taux SRU métropolitain...

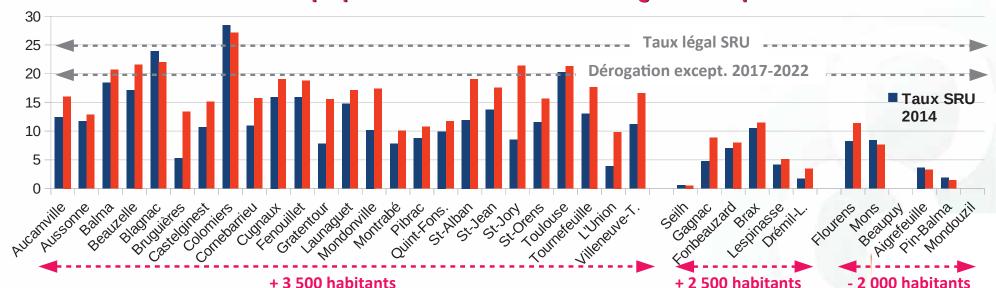


PLH 2014-2019 : une solidarité intercommunale pour le logt social

Une hausse de la part de logts sociaux livrés hors Toulouse durant le PLH



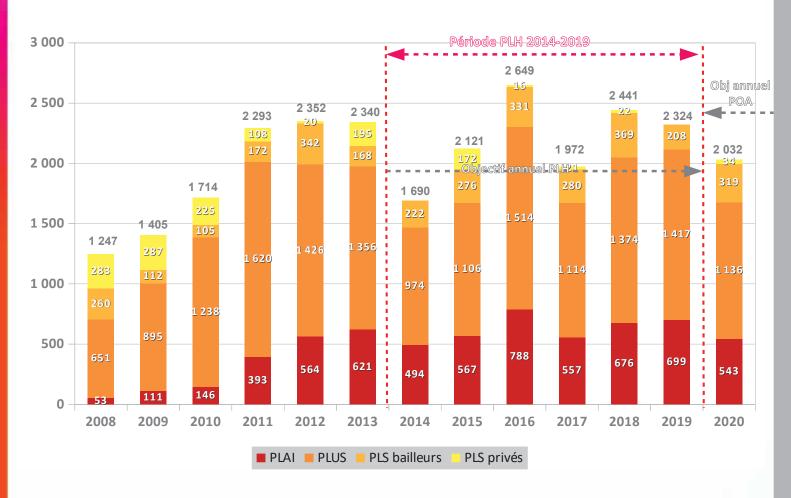
Une hausse des taux SRU sur la plupart des communes mais une grande disparité de situations



2014-2019: forte production de logements locatifs sociaux familiaux

Objectif PLH 2014-2019 dépassé

Logements locatifs sociaux familiaux livrés TOULOUSE MÉTROPOLE



Source : Outil de suivi du logement social – TM / AUAT – janvier 2021

PLH 2014-2019 Objectif annuel PLH

1 950 logts locatifs sociaux familiaux, dont :

- 30 % minimum de PLAi
- 15 % maximum de PLS
- entre 55 et 70 % de PLUS

Résultats

13 197 logts locatifs sociaux familiaux livrés en 6 ans, soit 113% de l'objectif PLH (11 700), dont:

- 29 % de PLAI
- 57 % de PLUS
- 13 % de PLS bailleurs
- 2% de PLS privés

POA 2020

Objectif annuel POA

2 450 logts locatifs sociaux sans distinction entre familiaux et spécifiques

Résultats

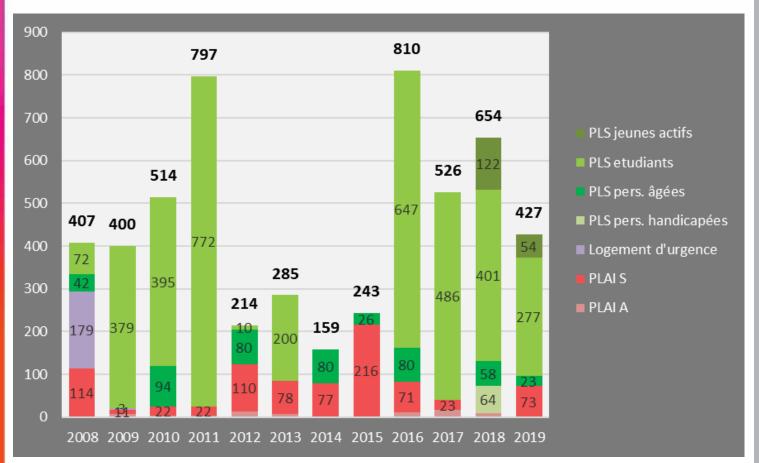
2 032 logts locatifs sociaux familiaux livrés en 2020

Tendance

2 620 logts locatifs sociaux familiaux financés en 2019 mais seulement 1 827 en 2020 (soit – 30%)

2014-2019 : beaucoup de logts locatifs sociaux spécifiques... à Toulouse

Objectif PLH 2014-2019 dépassé, notamment sur les logts étudiants



Source: Outil de suivi du logement social – TM / AUAT – janvier 2020

- → Une part très importante de logements sociaux dédiés aux étudiants
- → Un développement en cours des résidences pour jeunes actifs
- → Une part de financements de PLAI S et PLAI A en augmentation en 2019-2020, en lien notamment avec le programme « Logement d'abord »
- → Une localisation encore très toulousaine de la plupart des résidences

PLH 2014-2019 Objectif annuel PLH

325 logements locatifs sociaux spécifiques

Résultats

2 819 logts locatifs sociaux spécifiques livrés en 6 ans, soit 113% de l'objectif PLH (1 950), dont :

- 1811 PLS étudiants
- 176 PLS jeunes actifs
- 267 PLS pers. âgées
- 64 PLS pers. handicapées
- 460 PLAI structure
- 41 PLAI adaptés

POA 2020

Objectif annuel POA Pas d'objectif chiffré

Résultats

169 logts locatifs sociaux spécifiques livrés en 2020

Tendance

Nette baisse des logts livrés en 2019 et 2020 mais une perspective à la hausse avec 720 logements sociaux spécifiques financés en 2020, avec une bonne diversité des publics

Production de logement locatif social : et après 2020 ?

Face aux prévisions de perte de logements sociaux...

→ il convient de renforcer les outils de production pour atteindre réellement l'objectif POA de 35 % de logements locatifs sociaux dans la production

Les +

Aménagement

Part de logements locatifs sociaux en ZAC : une orientation à 35 %, dans les nouvelles ZAC

Planification

Part de logements locatifs sociaux, PC en diffus (obligation sociale du PLUi H):

- de 0 à 40 %
- à partir de 300m² ... jusqu'à 2 000m²

Stratégie foncière

Stratégie foncière en faveur du logement locatif social :

- 1M€ par an en subvention foncière (80 logements) +
 3M€ de décôte foncière EPFL
- ERL (emplacements réservés pour du logement locatif social)
- Veilles DIA: avec transfert possible aux org. HLM

Les -

Vente HLM

Mise en œuvre du nouveau Plan de mise en vente HLM 2019-2025. Prévision de 2 800 ventes effectives HLM sur la période (sortie du parc SRU, sauf si vente locataire occupant ou BRS)

Renouvellement urbain

Mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

- prévision de démolition de 1 787 logements HLM d'ici 2025

Déconventionnement

Echéance des conventions PLS, ANAH et usufruit locatif social : 1 786

toulou

Total: 6 373 logements sociaux, soit plus de 2 années de production de logements sociaux

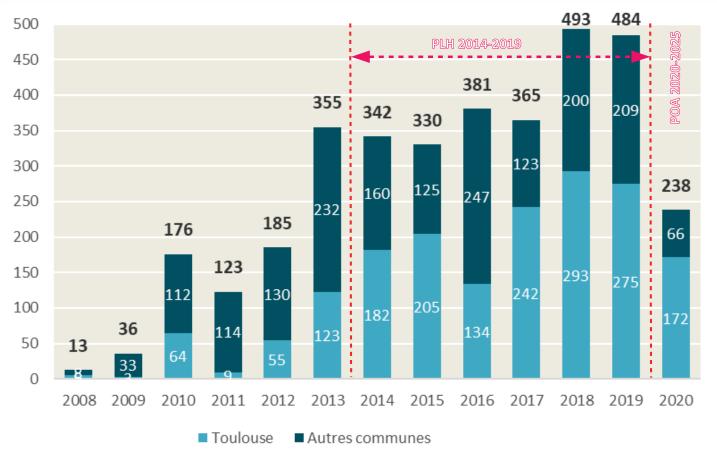
L'accession à la propriété

toulouse métropole

en grand!

PLH 2014-2019 : une accession sociale qui peine à se pérenniser

Une progression du PSLA qui a tangenté les 500 logts par an...



Source : Outil de suivi du logement social – TM / AUAT – janvier 2021

- \Rightarrow Après une progression régulière jusqu'en 2019, une nette baisse en 2020
- \Rightarrow Le PSLA, un produit concurrencé depuis 2016 à Toulouse , selon la taille des PC, par le logt à prix maîtrisé.
- → Le développement en cours du Bail Réel Solidaire (BRS), accession sociale pérenne, avec déjà 113 BRS financés en 2019/2020.

PLH 2014-2019 Objectif annuel PLH

650 logts en accession sociale (+325 en accession aidée autre)

Résultats

2 387 logts en accession sociale (PSLA) livrés en 6 ans, soit 61% de l'objectif PLH (3 900)

POA 2020 Objectif annuel POA

700 logts en accession sociale à la propriété (+700 en accession à prix maîtrisé)

Résultats

238 logts en accession sociale livrés en 2020, soit 34% de l'objectif POA

Tendance

Seulement 138 logts en accession sociale financés en 2019 et 240 en 2020

L'accession à la propriété : et après 2020 ?

Des outils métropolitains pour accompagner le pilotage de la diversité en communes

Création d'un Organisme de Foncier Solidaire Métropolitain

- Pour développer une offre d'accession sociale pérenne et non spéculative.
- Pour permettre à plus de ménages d'accéder à la propriété
- Création programmée en 2021, et déploiement du « Bail Réel Solidaire », en neuf dans un premier temps

Des outils réglementaires en faveur du logement abordable (SPL)

- Pour porter l'ambition de produire de 25 % de « logements abordables » telle qu'inscrite dans les orientations de diversité du POA
- Pour confirmer une part de propriétaires occupants dans les opérations
- Incluant une part d'accession sociale, d'accession à prix maîtrisé et/ou de logements intermédiaires (Logements Locatifs Intermédiaires, PLS investisseurs - démembrement de l'usufruit)
- Des outils déjà mis en œuvre sur Toulouse depuis 2016 :
 - → à élargir sur d'autres communes ?
 - → dans les secteurs où le marché immobilier est le plus tendu ?



La stratégie foncière pour l'habitat

toulouse métropole

en grand!

PLH 2014- 2019 : une stratégie foncière pour l'habitat

Une stratégie foncière habitat mise en œuvre dans les communes

(Délibération Métropole juin 2018)

Un principe : une intervention en faveur du soutien à la production en maîtrise d'ouvrage directe (50 % de la production de logements sociaux)

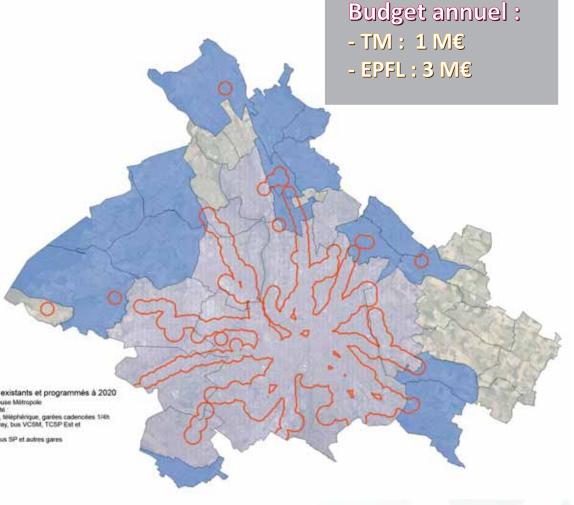
- Fonds de concours SRU: subvention directe accordée aux opérateurs : 180 € pour les PLUS et PLAi - 140 € pour les PLS
- Cession avec décote foncière des acquisitions **EPFL**

⇒ 4 opérations engagées sur le fonds de concours SRU et 1 sur la ligne EPFL



Des Territoires prioritaires :

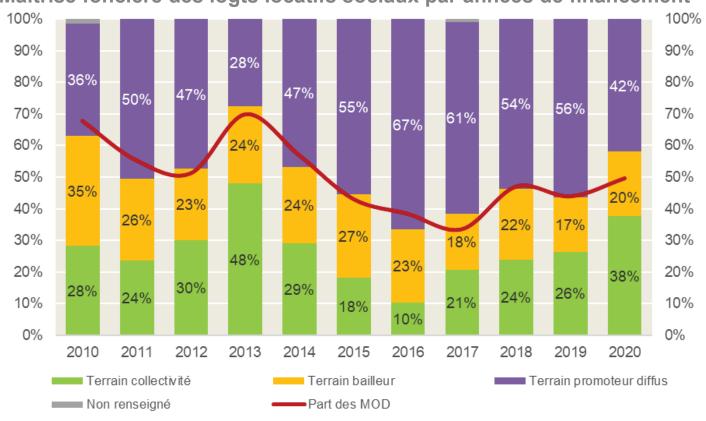
- En zones d'influence des transports en commun
- Sur les communes SRU ayant des difficultés à atteindre l'objectif triennal
- Dans un équilibre conforme au PLUiH : 50 % Toulouse et 50 % hors Toulouse
- ⇒ Répartition territoriale de l'aide constatée : 58 % sur Toulouse et 42 % hors Toulouse



2020 : l'enjeu du maintien de la maîtrise d'ouvrage directe

Une capacité de maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs impactée par l'augmentation des coûts du foncier





Source : Outil de suivi du logement social – TM / AUAT – janvier 2021

Contexte compliqué en 2020 avec une contraction de la production globale des logements

→ Les fonciers maîtrisés par les collectivités (dont ZAC) et l'État jouent un rôle d'amortisseur et permettent de maintenir un volume de production, orienté notamment vers la maîtrise d'ouvrage directe



Stratégie foncière pour l'habitat : et après 2020 ?

Enjeu : Mieux observer et comprendre, pour mieux mobiliser le foncier et en maîtriser le coût

- → Principe : mettre en place une stratégie foncière globale et intégrée qui se décline en outils
- Processus de programmation de l'action foncière axé sur la compréhension des dynamiques foncières
- Déclinaison au travers d'une stratégie foncière jouant sur la complémentarité des modes d'intervention
- → Objectif : faciliter pour la collectivité l'atteinte des objectifs de ses politiques publiques
- Organisation du développement urbain : disponibilité foncière et facteurs de mutabilité
- Régulation des prix du foncier pour en limiter l'impact pour la collectivité
- Optimisation de l'accueil des fonctions urbaines sur les sites les mieux adaptés

Orientations Métropolitaines

- Élaboration d'un Plan d'Action Foncière pour l'ensemble des usages fonciers (comportant un volet habitat) et qui se déclinera en valeurs/priorités métropolitaines et en volet territorial
- Construction en 2021 d'un Observatoire du Foncier
- Création en 2021 d'un Organisme de Foncier Solidaire métropolitain
- Territorialisation et travail avec les bailleurs / à leurs besoins fonciers



La qualité d'usage de l'habitat

toulouse métropole

en grand!

PLH 2014-2019 : Qualité et maîtrise d'usage des projets

Des chartes métropolitaines à décliner selon les exigences de qualité promues par les communes

- Bilan de la charte de qualité d'usage :
 - \rightarrow mise en œuvre par 89 % des opérations de logements sociaux ; 2 fois plus de critères mis en œuvre
- 2015 : Mise à jour des critères de qualité en 2015
 - → accessibilité dans les logements ; orientations SMART CITY
- 2018 : Création d'un label qualité avec CERQUAL
 - → « NF Habitat HQE-TM » ouvert à tous les opérateurs
- 2019 : Articulation Charte de qualité urbaine du PLUiH
- 2019 : Création d'une charte Accessibilité
 - → Promotion des logements et des espaces résidentiels mieux adaptés aux différents types de handicap
- Traduction dans les opérations d'aménagement
 - → Charte partenariale sur « Faubourg Malepère » / Prescriptions qualité sur « Guillaumet CEAT »













Qualité et la maîtrise d'usage des projets : et après 2020 ?

Réinterroger les modes d'habiter / à la crise sanitaire et aux nouvelles aspirations des habitants

→ Lancer dès 2021 un chantier partenarial de révision de la charte de qualité usage

3 objectifs:

- 1 Ouvrir la réflexion de l'impact sur les modes d'habiter de la crise sanitaire du COVID :
 - → santé environnementale / présence d'éléments naturels
 - → réinterroger les fondamentaux de l'habitat notamment sa taille et ses ouvertures vers l'extérieur
- 2 Mieux articuler la Charte de qualité d'usage avec la Charte d'accessibilité dans les logements
- 3 Confirmer la réalité d'envie des moins de 30 ans de logements partagés type « Co-living »:
 - → espaces partagés ; services communs (dont espaces de travail)
 - → question de la diversité socio-économique des publics ...

Méthode:

- Organisation d'un séminaire fin 2021
 - → pour une réécriture partenariale de la Charte de qualité d'usage
- Cadre du partenariat avec l'Université Toulouse Jean Jaurès
 - → mandat d'études de terrain pour interroger les habitants
 - → articulation avec les projets de recherche, sujets de thèse



Co-living Jeunes, Babel community, Marseille



La mixité sociale à l'échelle métropolitaine

toulouse métropole

en grand!

PLH 2014-2019 : mixité sociale à l'échelle métropolitaine

Demandes de logements sociaux et attributions

Une nouvelle instance de pilotage : la Conférence Intercommunale du Logement

Mise en place de la CIL
37 communes, État, Conseil
départemental 31, Action Logement,
USH et 13 bailleurs, associations
intervenant dans le champ du logement

Plan Partenarial de Gestion
de la Demande
et de l'Information des
Demandeurs (PPGDID)

Document Cadre des Orientations sur les attributions

Convention Intercommunale des attributions (CIA)

CHIFFRES CLÉS 37 985 DE	37 985 DEMANDEURS EN 2019 (hors étudients)		
Control of the Contro	sont originaires de Toulouse Métropole habitent dans un Quartier Politique de la Ville		
	demandeurs de mutation (34 % de l'ensemble des demandeurs) de demandeurs prioritaires		
††Î† 51% † 39%	de families avec enfants de personnes seules		
71 % 29 %	d'actifs		
907 €/mois	de revenu médian par unité de consommation		
i 🚟 1500	demandeurs étudiants		

6 700 ATTRIBUTAIRES EN 2019				
(20 mois	d'attente en moyenne			
5 demandes	thors mutation?			
pour 1 attribution	de logement social			
14%	des attributions dans le parc neut, livré dans l'année			
ſn→ 1 539	attributions à des demandeurs de mu (23 % de l'ensemble des attributaires			
1/3	des attributions à destination des demandeurs prioritaires			
†ii.	de familles avec enfants			
T 36%	de personnes seules			
74%	d'ectifs			
26%	dinactifs			
994 €/mois	de revenu médian par unité de consommation			
1370	attributaires étudiants			
dont 92%	logés dans des résidences spécifiques			

en grand!

Une demande de logements sociaux qui augmente très fortement

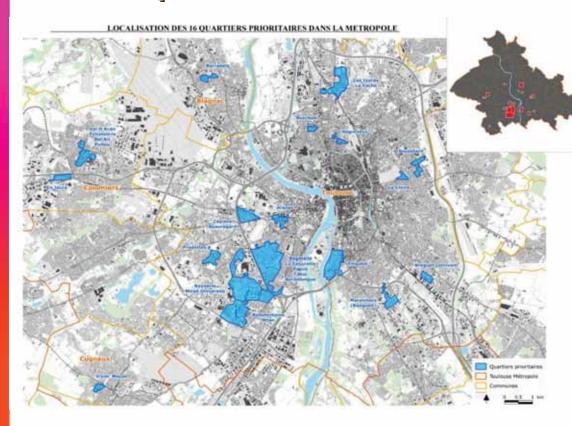
	2016	2019	Variation
Demandeurs de logements sociaux (dont mutation, hors logements étudiants)	28 895	37 985	+30 %
Taux de rotation	11 %	9,5 %	-1,5 pts
Délai d'attente moyen	13 mois	20 mois	+50 %

2019

2021

PLH 2014-2019 : Mixité sociale à l'échelle métropolitaine

La Politique de la Ville







Chiffres clés convention NPNRU (Sept 2019)

Un programme de renouvellement urbain ambitieux

2 446 logements sociaux publics démolis

- 2 446 logements à reconstruire
- 259 logements privés qui pourraient être démolis (en fonction des conclusions du processus d'accompagnement dans le cadre
- 2 541 logements réhabilités

d'Initiatives Copropriétés)

4 131 logements résidentialisés

Des aides d'accompagnement de Toulouse Métropole aux opérateurs

- Aide forfaitaire de 10 000 euros par logement démoli (partenariat avec le Département pour Chalets et Patrimoine) (16 millions d'euros)
- Aide foncière (11 millions d'euros)
- Aide à la production de logement pour minoration de loyers (6 millions d'euros)
- Aide pour la production de grands logements (forfait 20 000 euros / logt)

forum front

Mixité sociale à l'échelle métropolitaine : et après 2020 ?

Orientations CIL / CIA

Politique de la Ville / QPV

- Mettre en œuvre avec les bailleurs et les communes les **attributions selon les critères** définis par la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) dont :
 - objectif de relogement des ménages prioritaires
 - territorialisation de l'accueil des publics prioritaires dans la Métropole
 - organisation d'un service métropolitain d'accueil et d'enregistrement
- Renforcer la **production de grands logements sociaux hors QPV**, pour faciliter les mutations dans le parc social, répondre à l'augmentation des premières demandes et reloger les familles issues des QPV
- Augmenter l'offre de logements sociaux à bas loyer notamment pour les publics prioritaires
- Porter à 40 % la production de PLAi pour mieux répondre au niveau de ressources des demandeurs et à la précarisation économique des ménages → quelle capacité des aides à la pierre ?
- Mobiliser plus fortement le FSL: règlement modifié en 2019 augmentant les plafonds de ressources, nouveaux publics à l'étude, soutien au Plan Logement d'Abord
- En QPV : Développer davantage d'accession sociale à la propriété, travailler finement la question de la vente HLM, développer l'Usufruit Locatif Social pour mieux encadrer le niveau des loyers



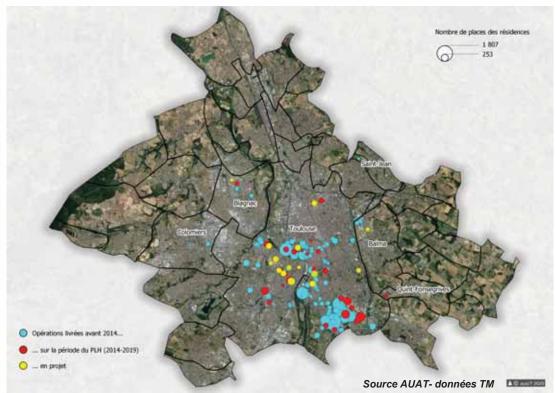
Le logement et l'hébergement des personnes ayant des besoins spécifiques

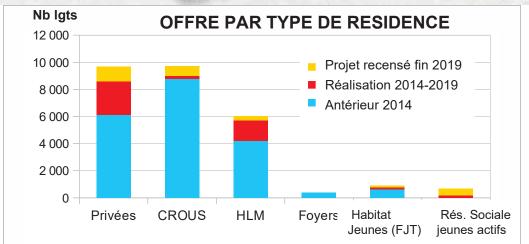


PLH 2014-2019 : L'accès au logement des jeunes (< 30 ans)

Au 1^{er} janv. 2020 : 137 résidences jeunes recensées (24 615 places)

2014-2019 : 4 490 places livrées





Période PLH 2014-2019

- 7 de l'offre en résidence dédiée :
 - 7 de l'offre privée (29 % des rés livrées)
 - réhabilitation lourde de l'offre très bas loyer (CROUS)
 - renforcement de l'offre à bas loyer
- Mise en œuvre du protocole de construction de logements étudiants (reste à charge 130 € - Igts CROUS et HLM)
- Déploiement des dispositifs d'aide (Instal'Toit, Prêt Accession Toulouse, Stop Habitat Dégradé)
- Poursuite du programme KAPS (Koloc' à projets solidaires) → 112 places sur 3 résidences (Reynerie /Bellefontaine, Seycheron à Colomiers)
- Lancement de l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE)



L'accès au logement des jeunes (< 30 ans) : et après 2020 ?

Enjeu : Répondre aux difficultés d'accès au logement, notamment pour les plus modestes

- Forte attractivité de la métropole (- de 30 ans > 1/4 de la population ; + 6 % en 5 ans)
- Des parcours diversifiés (étudiants, apprentis jeunes actifs...), nécessitant d'une approche globale du logement des jeunes
- **Des difficultés financières** (taux de pauvreté 30 ans = 26% contre 15,3 % sur l'ensemble de TM) **et d'isolement,** renforcées par la crise sanitaire
- Le logement étudiant : des disparités territoriales fortes et un recours important au parc privé diffus
- L'arrivée sur le marché d'une nouvelle offre « hybride » (co-living) et une multiplication des projets de Résidences Hôtelières à Vocation Sociale sous courbe de bruit qui interroge

Orientations métropolitaines

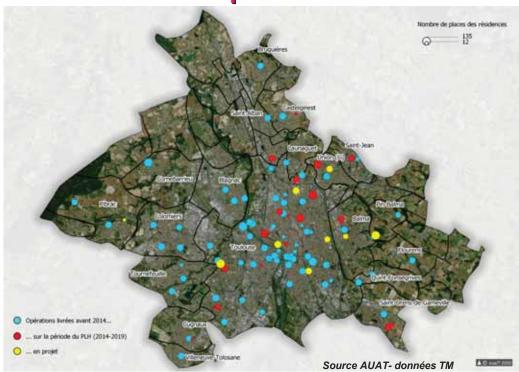
- Promouvoir un niveau d'ambition renforcé sur la qualité du logement à destination des jeunes :
 - → 7 la qualité (espaces extérieurs, accessibilité...) et favoriser la diversité/le lien social
 - → apporter une réponse à l'évolution des pratiques (mobilité accrue, variété des typologies...)
- Renforcer le développement de l'offre de logements à bas loyer
 - → autonomes ou accompagnés / en requalification ou construction / dans le diffus et en résidence / 100 % bas loyer (CROUS, HLM) / réflexion à conduire dans les résidences privées (PLS investisseurs)
- Accompagner et sécuriser les conditions de développement de l'offre privée (volumétrie des opérations, publics cibles, qualité du montage opérationnel) et préserver sa capacité de réversibilité (privées comme sociales) vers du logement familial
- Affiner les orientations territoriales en lien avec l'OTLE et les enjeux sanitaires sous PEB

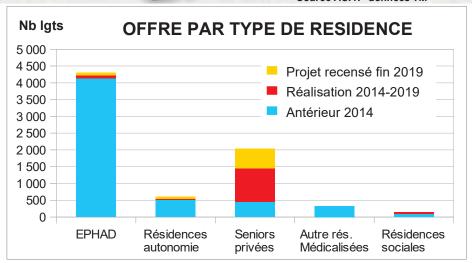


PLH 2014-2019: Le logement des seniors

Au 1^{er} janv 2020 : 104 résidences seniors recensées (6 683 places)

2014-2019 : 1 156 places livrées





Période PLH 2014-2019

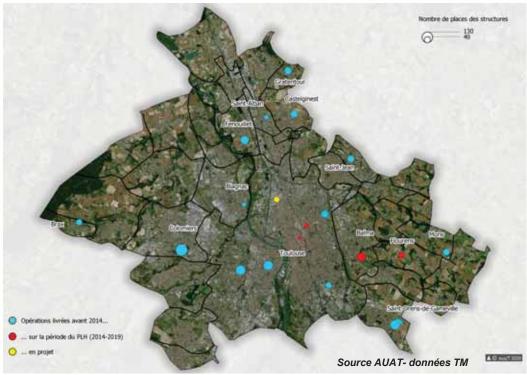
- de l'offre de logements autonomes en résidence dédiée : principalement privées
- Dans le diffus :
 - Parc social : adaptation et production de logements dédiés aux seniors
 - Parc privé : soutien à l'adaptation sur le parc privé (environ 500 logements aidés
 PIG métropolitain)
- Émergence de projets innovants (résidences intergénérationnelles dont Smart City)
- Lancement de la démarche « Les seniors dans l'Open métropole » + intégration du réseau national des « Villes amies des aînées », certification de l'OMS

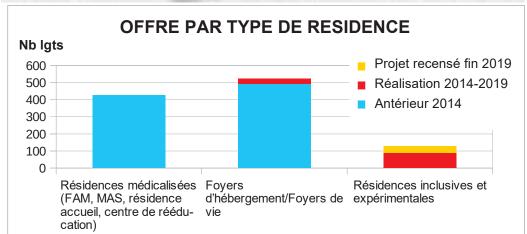


PLH 2014-2019 : Le logement des personnes en situation de handicap

Au 1^{er}janv. 2020 : 24 résidences recensées (1 040 places)

2014-2019 : 120 places livrées





Période PLH 2014-2019

- de l'offre en résidence dédiée ou médicalisée, avec diversification (1ères résidences inclusives)
- Soutien à l'adaptation sur le parc privé environ 500 logements aidés pour des travaux d'adaptation pour l'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées - PIG métropolitains
- Déploiement de la démarche accessibilité sur le volet habitat :
 - · Recensement des logements sociaux,
 - Signature de la charte de l'accessibilité des logements sur Toulouse Métropole





Le logement des seniors et des personnes en situation de handicap : et après 2020 ?

Enjeu : anticiper des besoins en offre adaptée qui s'accentuent et se précisent

- Seniors: Un vieillissement de la population de TM qui s'accentue (65 ans ou + = 14 % de la population), Des seniors isolés et avec un niveau de ressource limité; un recours aux EHPAD limité
- Handicap: 8 % de la population reconnue en situation de handicap sur TM
 Un besoin exprimé de favoriser, par le logement, l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap. Un habitat inclusif qui se développe mais recouvre des formes variées

Orientations métropolitaines

Seniors

- **Développer l'offre de logements à bas loyer,** autonomes ou accompagnés, en requalification ou construction, diffus ou résidence : 100 % bas loyer (HLM) et 35 % de bas loyers (au sein des résidences privées),
- Accompagner et sécuriser les conditions de développement de l'offre privée et préserver sa capacité de réversibilité vers du logement familial
- Accompagner le développement de l'offre médicalisée (/ besoins confirmés par ARS, CD31 notamment)
- Affiner les orientations territoriales en lien avec les besoins identifiés

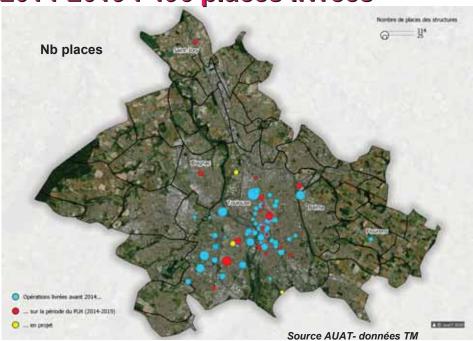
Personnes en situation de handicap

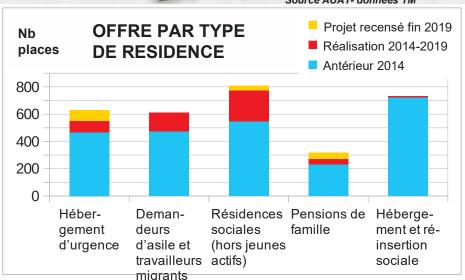
- Développer une offre variée de logts répondant aux différents types de handicap (solutions alternatives à l'accueil permanent en établts médico-sociaux habitat inclusif, résidences accueil, foyers de vie...)
- Poursuivre/encourager les actions visant à favoriser le maintien dans le logement ordinaire des publics les plus autonomes (adaptation des logements dans le parc diffus, partage avec les communes de la méthodologie de recensement dans le parc social, généralisation de la mise en œuvre de la charte de accessibilité sur les opérations neuves et en réhabilitation, privées comme sociales)

PLH 2014-2019 : Le logement et l'hébergement des personnes en grande difficulté

Au 1^{er} janv. 2020 : 45 résidences pers. en grande difficulté (1 935 places)

2014-2019 : 496 places livrées





Période PLH 2014-2019

- de l'offre des résidences et structures d'hébergement, principalement surTlse
- Mise en œuvre du plan Logement d'Abord sur Tlse en 2018 puis extension du dispositif à l'échelle métropolitaine (2019)
- Poursuite de l'effort de production des PLAI (> 3000 lgts mis en location sur la période)
- Maintien d'une offre à vocation sociale dans le parc privé (164 logts à conventionnement à vocation sociale déposés soit - 422 en cours en 2019)
- Création de la CIL, mise en place de la CIA, labellisation et suivi des publics prioritaires (DALO, PDALHPD, CIL)



Logement et hébergement des personnes en grande difficulté : et après 2020 ?

Enjeu : Répondre aux besoins en hébergement, logements et accompagnement, en 🗷

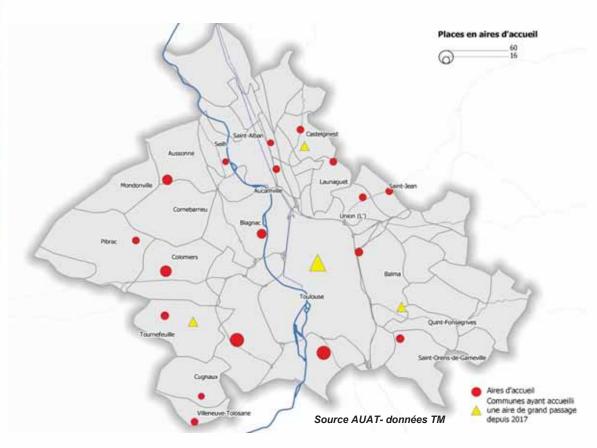
- Un besoin de places d'hébergement en forte augmentation (entre 4200 et 4700 personnes sans logement stable à Toulouse), une diversité accrue des profils et des publics
- Une offre de logements d'insertion et d'hébergement d'urgence saturée, et qui ne répond pas à certains types de publics particulièrement exposés (jeunes sortant de l'ASE, personnes ayant connu un parcours de rue et présentant des problèmes de santé mentale et psychique)
- La nécessité d'un accès rapide au logement des femmes victimes de violence

Orientations métropolitaines

- Mettre en place d'un observatoire social du sans-abrisme pour améliorer la connaissance des besoins d'hébergement
- Poursuivre et développer à l'échelle métropolitaine le plan Logement d'Abord
- Renforcer l'offre à bas loyers à destination des plus modestes (offre T2 et T5 en PLAI dans le parc social, offre conventionnée sociale et très sociale dans le parc privé)
- Poursuivre l'effort en faveur du logement des publics prioritaires visés à la CIL
- Remettre à niveau et renforcer l'offre de logements temporaires accompagnés (résidences sociales, logements passerelle) en travaillant à l'anticipation des sorties vers du logement ordinaire
- Accompagner le développement de l'offre d'hébergement d'urgence en lien avec les orientations des services de l'État

PLH 2014-2019: Accueil et logement des gens du voyage

Au 1er janv. 2020 : 18 aires d'accueil sur 17 communes (434 places)



Aires d'accueil et de grand passage

- Pas de nouvelle aire depuis 2007
- Réhabilitation de l'aire de Seilh-Beauzelle en 2019
- Mise en place d'un système d'aires de grand passage tournantes
 - 1 à Tlse, 1 sur autre commune avec alternance chaque année
 - 5 communes concernées depuis 2017 / 4 aires
- Renouvellement des prestataires / à la gestion des aires et l'accompagnement des gens du voyage
 - Gestion des aires déléguée au prestataire Vesta (après Maneo depuis 2018)
 - Accompagnement des ménages réalisé en parallèle par l'association locale Espoir

Des solutions d'habitat proposées dans le parc social

- > 13 ménages orientés depuis 2018 et 1 dans un lot EPFL
- 3 bailleurs concernés : 3F, Promologis, Alteal



Accueil et logement des gens du voyage : et après 2020 ?

Enjeu : résoudre les problèmes d'accueil temporaire et le besoin de sédentarisation

- → **Des problématiques de mal-stationnement ou d'errance qui perdurent** (500 caravanes concernées)
- → Des aires de passage qui ne jouent plus leur vocation d'accueil face à une sédentarisation croissante des places par les familles (¾ des places en aire d'accueil sédentarisées (160 emplacements, 320 places)
- → Des difficultés majeures pour trouver de nouveaux terrains adaptés à la création de nouvelles aires ...mais une vocation d'accueil temporaire de plus en plus remise en cause face à l'expression croissante d'un désir d'ancrage et d'un habitat pérenne de la part des familles

Orientations: SDAHGV 2020-2026 et projet intercommunal en cours d'élaboration

- Développement de terrains familiaux adaptés en vue de la sédentarisation des familles :
 - → S'inspirer de l'attribution des logements sociaux : offre de terrains puis candidature des familles au cas par cas
 - → S'articuler avec les règles d'implantation en terrain constructible et le zonage du PLUi-H
- Développement de l'accession à la propriété
- Restitution de la vocation de passage sur les aires d'accueil existantes
 - → Utilisation de terrains familiaux pour loger les ménages aujourd'hui sédentarisés sur les aires

Proposition de solutions d'habitat dans le parc social

Abandon du système d'aires tournantes pour les grands passages



La transition écologique et énergétique dans l'habitat

toulouse métropole

en grand!

PLH 2014-2019 : La transition dans le logement neuf ... en articulation avec le Plan Climat Air Énergie Territorial

Un accompagnement des opérateurs sociaux :

- → à aller vers plus de performance énergétique
- → à développer une innovation environnementale



2016 : CDC Habitat social, premier immeuble bio-sourcé d'Occitanie



2016: Promologis, premier immeuble social « Passiv'Haus » d'Occitanie



2016 : ICF, opération Canavera. Récupération de la chaleur des eaux grises



		RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -40 %
2 (i)	Démarche d'innovation permettant d'anticiper la Réglementation Thermique 2020	RT 2012 avec Cep < CepMax -40% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -60 % OU Label « BEPOS » OU Label « PassivHaus »

2018 : Toulouse Métropole Habitat, Lauréat prix de l'innovation USH, jardins maraîchers

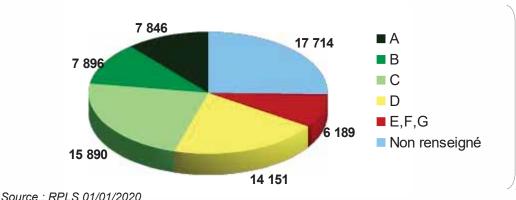


La transition écologique et énergétique dans l'habitat social

La réhabilitation énergétique du parc existant

Un rythme de réhabilitation des logements qui s' est accéléré jusqu'en 2019...
...mais qui ne semble pas suffisant pour atteindre un parc d'étiquettes A ou B en 2026

Total logements parc social: 69 686



20 340 logements classés encore D, E, F ou G

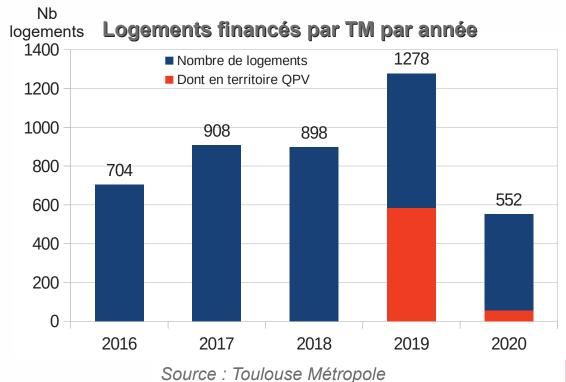
(hors non renseignés)

Les réhabilitations financées au 31/12/2020

4 340 logements pour lesquels
la décision de financement est validée
(représentant un montant de 6 510 000 € de
subventions engagées par Toulouse Métropole



2018 : Altéal, Quartier de La Crabe : rénovation urbaine et très haute performance énergétique



La transition écologique et énergétique dans l'habitat social et après 2020 ?

Enjeu : tenir les engagements ambitieux du PCAET à horizon 2030

- 🔰 de 20 % de la consommation du territoire
- 🔰 de 40 % des émissions de gaz à effet de serre
- part d'EnRR (énergies renouvelables et de récupération) locale x 2 dans la consommation (soit 9,6%)

Secteur du bâtiment (tertiaire et résidentiel) = une cible prioritaire pour atteindre ces objectifs

Orientations métropolitaines

- Intégrer la RE 2020 et les orientations de Toulouse Métropole :
 - en matière d'énergie et de développement durable (Schéma Directeur des Energies, PCAET)
 - en proposant une approche globale pour les opérations de construction et de réhabilitation :
 - Intégrer les enjeux de confort d'été et qualité de l'air
 - Accompagner les maîtres d'ouvrage sur les stratégies énergétiques visées
 - Inciter au recours aux matériaux biosourcés, aux filières locales, le choix, prise en compte du cycle de vie des matériaux...
 - Inciter aux projets de développement d'énergie renouvelable, au raccordement aux réseaux de chaleur lorsque cela est possible...
 - Intégrer les enjeux de la biodiversité + lien avec le plan 100 000 arbres
- · Accélérer le rythme des réhabilitations dans l'habitat privé et social
 - avec l'appui des plans de relance énergétique national et métropolitain
 - pour résorber les logements les plus énergivores et les situations de précarité énergétique des ménages
- Poursuivre les actions d'accompagnement aux éco-gestes dans l'habitat social (et privé)

La transition écologique et énergétique dans l'habitat privé

La réhabilitation énergétique du parc privé



Des résultats auprès des plus modestes en hausse constante

Le Programme Habiter Mieux

- •Cible un public social :
- Propriétaires Occupants à ressources modestes et très modestes
- Logements locatifs conventionnés
- Copropriétés fragiles ou dégradées

Le PIG Logements Performants

- ■Décline localement Habiter Mieux
- ■2111 logements financés
- ■15,4 M€ de subventions Anah

Une accroche grand public difficile

- Des dispositions multiples parfois concurrentes
- Subventions
- ■Primes de l'État
- Déductions fiscales
- Combles à 1 €, CEE, etc...

Une information souvent partielle

- Besoin d'une information neutre et complète, centralisée
- •Un lieu unique
- Des conseils non marchands



La transition écologique et énergétique dans l'habitat privé et après 2020 ?



Un projet ambitieux pour massifier la rénovation énergétique

Ma Prime Renov

De nouvelles aides plus incitatives

- L'Anah majore ses aides et élargit son public
- En direction des particuliers
- En direction des copropriétés

La création d'une PTRE

La Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique

- •Un lieu d'information unique
- Pour tous les publics
- A partir de 2021

De nouvelles aides de la Métropole

- ■Toulouse Métropole met en place de nouvelles aides pour les particuliers
- ■Bonification d' « Habiter Mieux » pour les copropriétés fragiles

Des partenariats consolidés

- Réunir tous les acteurs
- ■Entre collectivités et l'Etat
- ■Entre public et privé



Les copropriétés en difficulté et l'habitat indigne

toulouse métropole

en grand!

La requalification des copropriétés fragiles et en difficulté



Toulouse Métropole s'est dotée d'un plan d'actions complet

Ma Copro Bouge - Observation

- Des outils complémentaires
- •Le Registre National
- L'observatoire métropolitain
- ■Le POCQ
- Les «Diag Express »

Ma Copro Bouge - Travaux

- 1285 logements réhabilités
- •6,5 M € engagés par l'Anah
- ■5 OPAH Copropriétés dégradées

Ma Copro Bouge - Prévention

- •4 axes principaux
- Améliorer la gouvernance
- Consolider la gestion
- Renforcer le vivre ensemble
- Anticiper et préparer des travaux

Le Plan Initiative Copropriétés

- Un plan ambitieux sur 10 ans
- ■52 copropriétés du Grand Mirail
- 9 copropriétés en liste régionale



La requalification des copropriétés fragiles et en difficulté : et après 2020 ?



De nouveaux dispositifs, sectorisés mais aussi diffus

Le Plan Initiative Copropriétés

*Une montée en puissance du plan

- ■14 copropriétés suivies en 2021 dont :
 - → 7 en animation
 - → 4 diagnostics
 - → 3 accompagnements préventifs

Ma Prime Renov' Copropriétés

- Des subventions majorées
- Davantage de copropriétés prises en compte

Le plan de relance de Toulouse

 De nouvelles aides pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

Agir à l'échelle de la Métropole

- Poursuite de la veille sur toutes les communes de la Métropole
- Maintien des projets d'OPAH construction-démol, en diffus



La lutte contre l'habitat indigne



Une action complexe, difficile à mettre en œuvre

2 Programmes d'Intérêt Général

Le PIG LHI et le PIG AHI

- ■140 logements réhabilités
- Besoins diffus ; mais quelques poches de vétusté subsistent
- L'évaluation réalisée en 2019 note :
 - →observation et prospection à renforcer
 - rendre plus attractif et plus lisible les dispositifs
 - → Passer d'une logique « propriétaire » à une entrée « occupants »
 - → Besoin de mise en œuvre d'outils de Renouvellement Urbain en centre ancien

Des intervenants dispersés

Une réglementation peu lisible

- L'insalubrité relève du SCHS ou ARS
- I e Péril relève de la DSCRM
- I 'aide aux travaux relève de DHOF
- ■Pas de base de données communes

Une coordination renforcée

Un groupe de travail interservice

- •Mise en commun des informations
- Optimisation des actions publiques
- Amélioration des synergies



La lutte contre l'habitat indigne : et après 2020 ?



Une politique publique en cours de réorganisation

La règlemention nationale évolue

Le rapport Vuilletet et la loi ALUR

- Simplification et unification des pouvoirs de police
- ■Des décrets attendus pour 2021

Un travail engagé localement

- *Une réflexion engagée pour une réponse plus efficiente
- Un outil informatique partagé en cours d'élaboration

De nouveaux outils, plus efficaces

•Le nouveau PIG intègre :

- →Un renforcement du repérage
- → Des subventions majorées
- → Une action « à la carte » suivant les situations
- → Des possibilités de Renouvellement Urbain dans les quartiers anciens



Le budget du PLH alloué dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre

toulouse métropole

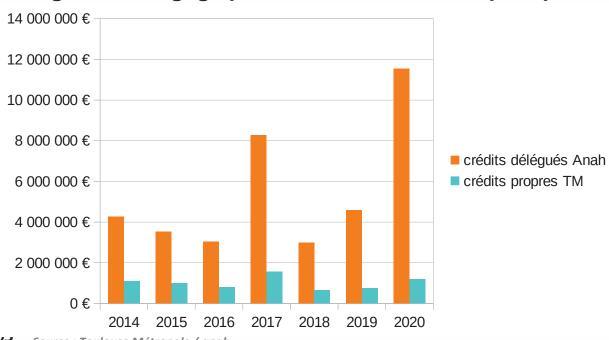
en grand!

Budgets DAP et Toulouse Métropole mobilisés : des moyens renforcés

Budget DAP engagé pour le logement public social neuf



Budget DAP engagé pour la réhabilitation du parc privé



Crédits parc public

Une forte montée en puissance des crédits de Toulouse Métropole pour atteindre les objectifs du PLH (et du POA pour 2020), avec près de 50 M€ de l'État et 70 m€ de Toulouse Métropole (10 M€ en moyenne par an) sur 7 ans.

A ces crédits s'ajoutent, de 2014 à 2020 :
- près de 8 M€ pour les subventions
métropolitaines à la réhabilitation
énergétique du parc social énergivore
- les budgets mobilisés dans le cadre des
conventions passées avec l'ANRU

- la décote foncière accordée aux organismes HLM pour des opérations dans le diffus
- le fonds de concours SRU
- les garanties d'emprunt accordées par Toulouse Métropole aux bailleurs sociaux pour leurs opérations.

Crédits parc privé

Des crédits de Toulouse Métropole à hauteur de 7 M€ sur 7 ans, soit une moyenne d'1 M€ par an.

Des crédits de l'ANAH à hauteur de 38 M€ sur 7 ans, qui varient selon les dispositifs opérationnels en cours, avec un pic très élevé en 2020, lié au déploiement du Plan Initiative Copropriétés

U

Source : Toulouse Métropole / anah

Épilogue : le PLUiH / POA après la crise sanitaire

Un impact de la crise Covid encore difficile à mesurer mais qui implique une vigilance accrue en matière de production quantitative et qualitative des logements

Quels impacts possibles de la crise économique sur l'habitat?

- Hausse du chômage et impacts sur l'attractivité du territoire ?
- Précarité, difficultés d'accès au logement, 🗷 des impayés de loyer, de la demande de logt social ?

Quels impacts possibles de la crise sanitaire sur l'habitat et les modes de vie ?

- Recherche de nouveaux modes d'habiter (formes urbaines, rapport à l'espace public, ...) ?
- Qualité d'usage de l'habitat : pièce supplémentaire / télétravail, espaces extérieurs privatifs ou communs (balcons, terrasses, jardins), lumière et vue ?
- Besoin accru de lien social?

⇒ Dans ce contexte, un maintien du cap plus que jamais nécessaire

- Stabilité des objectifs de production globale de logements : important dans un contexte de « marché de réaction » qui manque encore de visibilité
- Maintien de l'effort de production de logement social : perspectives d'

 de la demande de logements sociaux → production de 35 % de logts locatifs sociaux à conforter.
- Amélioration de la qualité : Intégration dans la modification des nouveaux besoins en termes de qualité de vie et d'usage → intégration dans le POA + charte qualité d'usage